

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
ustaleń miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym
PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie
ewidencyjnym Runów 0033 – Etap II**

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

mgr inż. Grzegorz Malinowski
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

Spis treści

1. WPROWADZENIE	4
1.1. Podstawa prawna opracowania.....	4
1.2. Zastosowanie metody sporządzenia prognozy	4
1.3. Streszczenie	5
2. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	5
2.1. Położenie terenu	5
2.2. Zasoby środowiska	6
Warunki geologiczno – gruntowe, gleby	7
Kopaliny	9
Wody powierzchniowe.....	9
Wody podziemne.....	9
Stan powietrza	10
Klimat.....	10
Szata Roślinna	11
Fauna 11	
Ekosystem i krajobraz	12
Emitowanie hałasu	12
Emitowanie pól elektromagnetycznych	12
Ryzyko występowania poważnych awarii	12
2.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu.....	12
Uwarunkowania lokalne.....	12
Obszary chronione.....	21
Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych.....	21
2.4. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	22
Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska	22
Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	22
2.5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	23
3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	23
3.1. Cel i zakres projektu planu	23
3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu	24
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (rozdział 4):	24
Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego (rozd. 5) ...	26

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	27
Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (rozdz. 10)	27
3.3. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania	29
4. WPŁYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	30
4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	31
4.2. Chojnowski Park Krajobrazowy.....	32
5. OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU	35
5.1. Przewidywane oddziaływanie znaczące.....	35
5.2. Przewidywany wpływ na zasoby środowiska	36
Wpływ na różnorodność biologiczną	36
Wpływ na rośliny i zwierzęta.....	36
Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne	37
Wpływ na jakość powietrza	37
Wpływ na powierzchnię ziemi.....	37
Wpływ na krajobraz	38
Wpływ na klimat	38
Wpływ na zasoby naturalne	38
5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne.....	39
5.4. Wpływ na jakość życia ludzi	39
5.5. Oddziaływania transgraniczne.....	40
5.6. Ryzyko występowania poważnych awarii.....	40
6. PODSUMOWANIE	40
6.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą....	40
6.2. Rozwiązania alternatywne.....	41
6.3. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania	42
6.4. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania	43
6.5. Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi	44
Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi	44
Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych.....	44
Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska.	45
6.6. Monitoring.....	45

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym PGR Runów 0034 oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Runów 0033 – etap II, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1516/LII/2010 z dnia 20 października 2010 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1537/L/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r.

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. 12,2 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów oraz obszar opracowania etapu I mpzp.

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 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 sporządzenia prognozy

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

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

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.

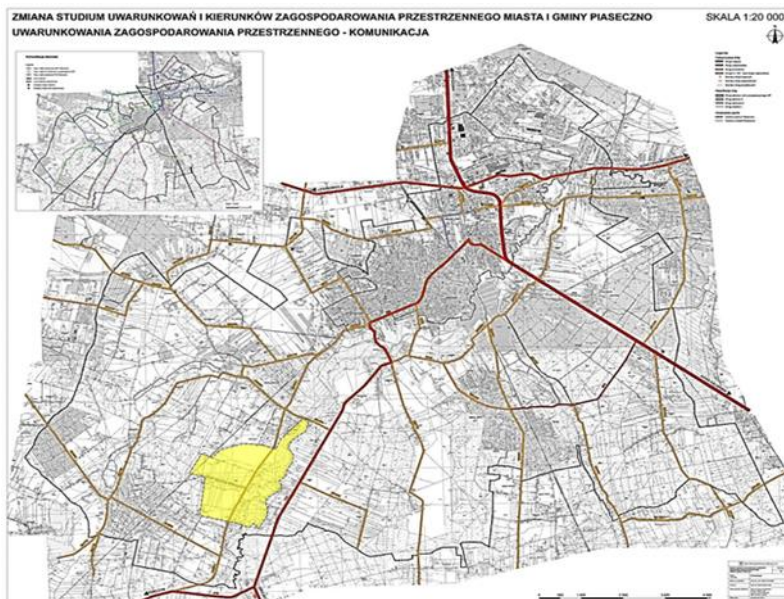
Przedstawiono tu charakterystykę obszaru objętego projektem planu oraz dane na temat zasobów środowiska tego obszaru. Następnie opierając się na dostępnych materiałach przewidziano konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego terenu, jakości życia jego mieszkańców jak i dla poszczególnych komponentów 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

2.1. Położenie terenu

Analizowany obszar położony jest w południowo zachodniej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 352 ha.



Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem

Granice obszaru objętego planem etap I oraz etap II wyznaczają:

- od północnego zachodu – granica administracyjna obrębu ewidencyjnego PGR Runów i Głusków oraz Wólka Pęczerska PGR.
- od wschodu – granica administracyjna obr. ew. PGR Runów i Pęczery oraz Bogatki i dalej granica administracyjna obr. ew. Runów i obr. ew. Bogatki,
- od południa – granica administracyjna obr. ew. Runów i Henryków Urocze
- od zachodu - wschodnie granice działek kompleksu leśnego nr ew. 454,453,452 ,północne granice działek kompleksu leśnego nr ew. 451 i 466 i dalej wschodnie granice działek kompleksu leśnego nr ew. 466 i 442 oraz południowa i wschodnia granica działki nr ew. 444;

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, skoncentrowana jest głównie przy drodze publicznej – ul. Dobra, rozproszona zabudowa mieszkaniowa z usługami występuje w sąsiedztwie drogi zbiorczej ul. Solidarności – Gromadzka, pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny rolne (w tym występują usługi rolnictwa i ogrodnictwa – spółka Grąbczewscy) oraz w części zachodniej kompleks terenów leśnych . Na wschód od drogi powiatowej ul. Solidarności – Gromadzka przepływa rzeka Jeziorka , tereny te stanowią tereny rolne oraz tereny zieleni nieurządzonej , pojawia się tam również rozproszona zabudowa mieszkaniowa oraz w sąsiedztwie drogi zbiorczej ul. Solidarności – Gromadzka, znajduje się siedziba firmy Glass Team (obecnie Polfam) . W części północnej obszaru opracowania występuje niewielki kompleks terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , a w sąsiedztwie drogi publicznej ul. Runowskiej znajdują się dwa kompleksy ogrodów działkowych .

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

2.2. Zasoby środowiska

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

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

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

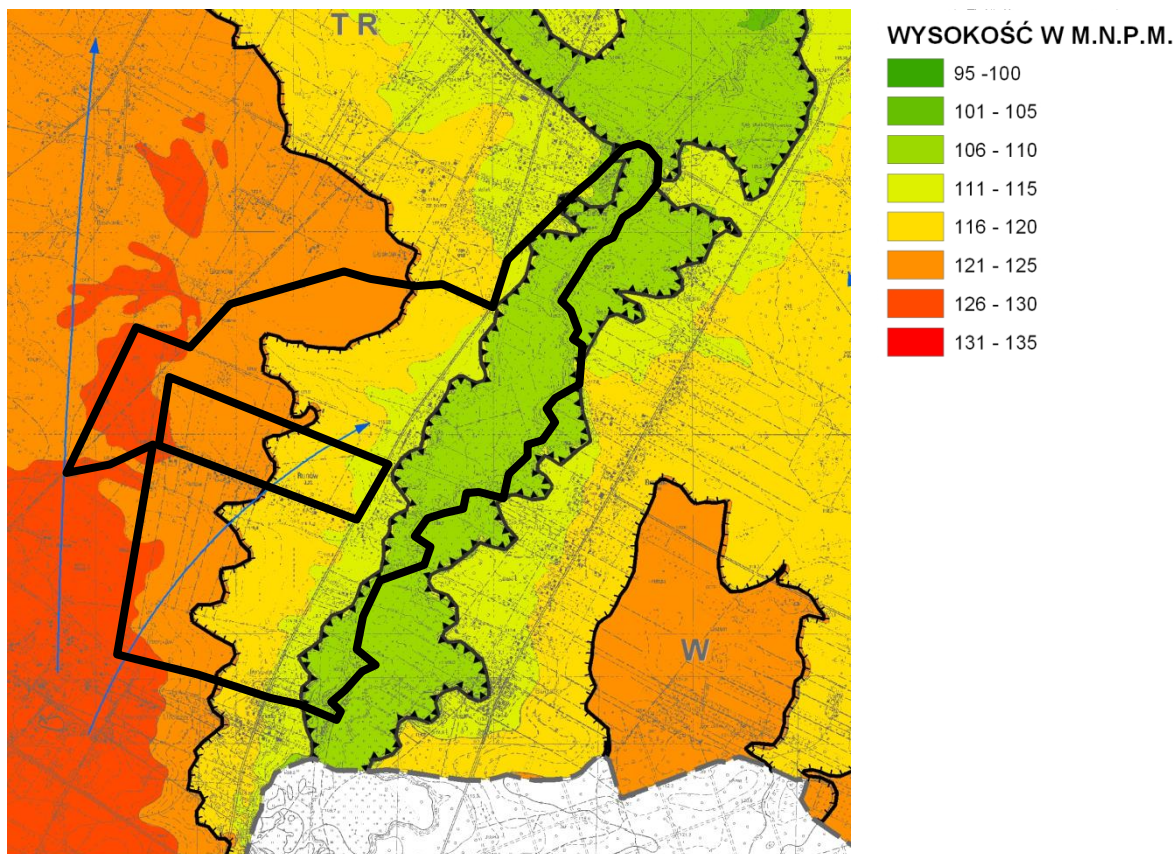
Równina Piaseczyńska jest zdenudowanym obszarem akumulacji lodowcowej. Przeważają równiny sandrowe i wodnolodowcowe, które związane są z recesją lądolodu i zbudowane są ze żwirów. Na równinie występują zagłębienia po martwym lodzie, drobne zagłębienia o różnej genezie oraz pojedyncze pagórki morenowe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

Równina w obrębie gminy Piaseczno poprzecinana jest dolinami rzecznyymi. Z południowego zachodu na północny wschód płynie rzeka Jeziorka, tworząc rozległą dolinę. Mniejsze doliny ukształtowały

rzeki Głuskówka i Struga, dopływy Jeziorki w północno zachodniej części gminy oraz Kanał Czarna wraz ze stawami rybnymi w południowo wschodniej części.

W zachodniej części gminy występuje wysoczyzna morenowa płaska, której wysokości względne wynoszą mniej niż 2 m, a kąt nachylenia nie przekracza 2°.

Obszar opracowania położony jest w części wschodniej w pradolinie rzeki, na wysokości pomiędzy 106-110 m n.p.n. , w części centralnej - na tarasie nadzalewowym, na wysokości pomiędzy 115 m n.p.n. do 120 m n.p.n. oraz w części zachodniej na wysoczyźnie na wysokości pomiędzy 121 m n.p.n. do 125 m n.p.n.



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

Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

Pod względem geologicznym gmina Piaseczno położona jest w obrębie Niecki Warszawskiej, będącej częścią Niecki Brzeżnej (tzw. synklinorium brzeżnego).

Doliny rzeczne są miejscem akumulacji torfiasto – rzecznej z zalegającymi lokalnie na torfach piaskami i żwirami rzeczными pochodzenia plejstoceniowego. Mogą tu występować także mułki i ropy. Taras rzeczny stanowi równinę erozyjno – akumulacyjną. Wzdłuż linii skarpy tarasu nadzalewowego zalegają utwory akumulacji lodowcowej pochodzenia plejstoceniowego - gliny zwałowe i akumulacji zastoiskowej – ropy, 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.

Na terenie gminy występują utwory trzecio- i czwartorzędowe. Do utworów

trzeciorzędowych należą piaski, mułki, ropy, zlepieńce, a także margle i ropy margliste. Utwory czwartorzędowe ukształtowane zostały w okresie zlodowaceń. Do najstarszych, leżących bezpośrednio na utworach trzeciorzędowych, należą piaski ze żwirami poprzedzielane warstwami mułków.

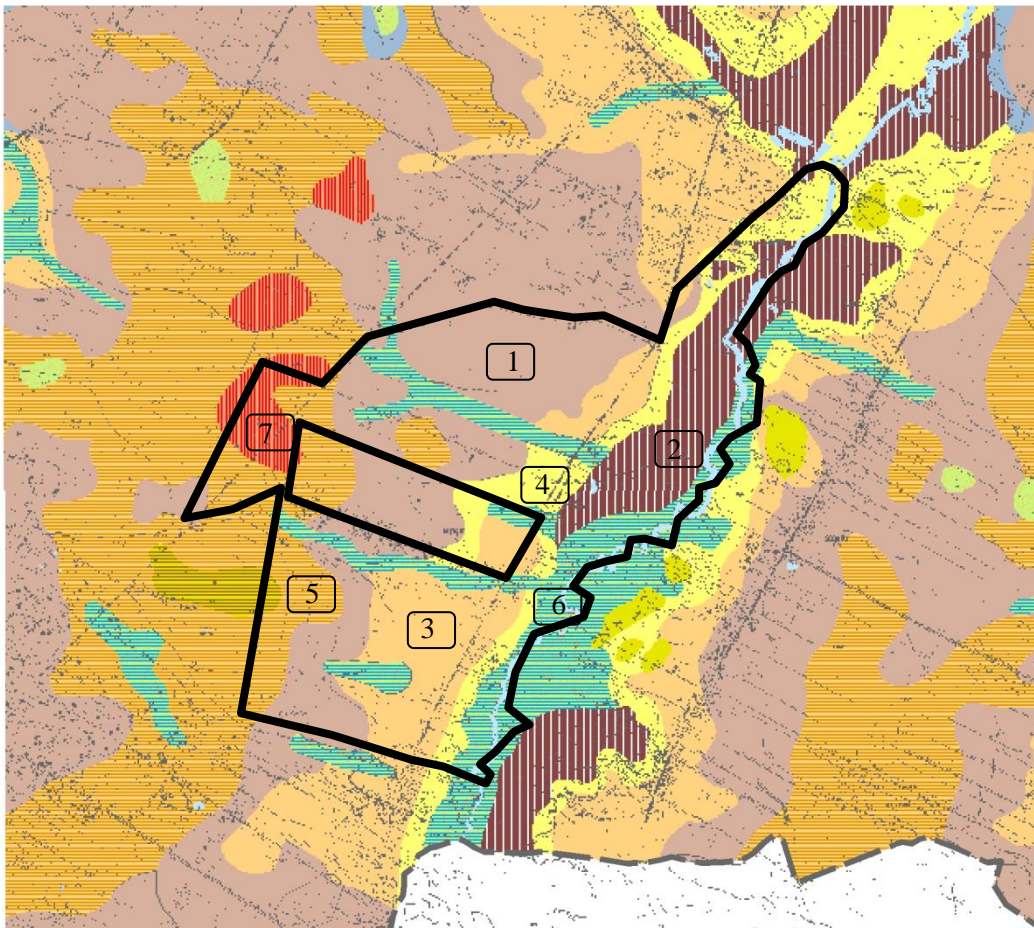
Poniższy rysunek przedstawia rozkład powierzchniowych utworów geologicznych w obszarze opracowania (poszczególne utwory oznaczono kolejno cyframi).

Na ogół dobre warunki budowlane (piaski i żwiry, gliny), występowanie wód gruntowych na głębokości 2-10 m):

- gliny zwałowe i ich rezydwa – akumulacja lodowcowa (1);
- piaski i piaski ze żwirami akumulacji szczelinowej(2);
- piaski wodnolodowcowe lokalnie ze żwirem – akumulacja strumieni lodowcowych (3);
- piaski i mułki wodnolodowcowe środkowe – akumulacja lodowcowa z deglacjacji arealnej (5);
- piaski i mułki kemów na glinach zwałowych miejscami z pokrywami żwirowymi (7);

Warunki budowlane utrudnione z uwagi występowanie płytkich wód gruntowych (0-2 m):

- piaski humusowe i namuły den dolinnych – akumulacja rzeczna(6);
- piaski i żwiry rzeczne lokalnie na torfach oraz mułki i ropy – akumulacja rzeczna(4).



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

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

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

Kopaliny

Na omawianym terenie nie prowadzi się wydobycia 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 km² (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 przekopany 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, występuje w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie gminy dominuje użytkowe piętro wodonośne poziomu trzeciorzędowego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215a, które ukształtowało się w piaskach oligoceńskich pod grubą warstwą ilów plioceńskich na głębokości ponad 150 m, co świadczy o dobrej izolacji tego poziomu od powierzchni terenu. Średnia miąższość warstwy wodonośnej wynosi 20 - 40 m, wydajność potencjalna studzien mieści się w przedziale 50 – 70 m³/h, szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m³/d, a średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m. Poza tym wschodnie tereny gminy Piaseczno obejmujące miasto leżą w zasięgu czwartorzędowego, dolinnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Zbiornik ten znajduje się w ośrodku porowym. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 617 m³/d, natomiast średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 60 m. Czwartorzędowe piętro wodonośne powstało w wyniku działalności lądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów.

W południowej części gminy, w pasie od Orzeszyna po Złotokłos występuje bQ/Tr II - poziom czwartorzędowy. Główny poziom wodonośny jest tu słabo izolowany od powierzchni i występuje na głębokościach w przedziale 15-50 m. Miąższość poziomu to 10-20 m, wartość średnią przyjęto na poziomie 18 m. Natomiast przewodność waha się w granicach 100-200 m²/24h. Wydajność potencjalna studzien mieści się przeważnie w przedziale 10-30 m³/h w części środkowej, 30-50 m³/h w części wschodniej i zachodniej oraz 50-70 m³/h w pasie Zalesie Górne - Pęczery. Na obszarze jednostki występuje także podrzędne trzeciorzędowe piętro wodonośne. Izolacja jest słaba. W obrębie tej jednostki nie ma zlokalizowanych poważnych źródeł zanieczyszczeń. Jakość wody jest średnia, wymaga prostego uzdatniania.

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 trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, które naruszałoby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM₁₀ klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem 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 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:

- uprawy na terenach rolnych,
- wilgotne łąki z udziałem olchy na obrzeżach naturalnej retencji wód,
- roślinność sadów i ogrodów przydomowych,
- roślinność ruderalna nieużytków,
- mniejsze powierzchnie zadrzewień z udziałem sosny, brzozy, dębu, robinii i topoli.
- zwarte kompleksy żyznego boru mieszanego sosnowo-dębowego

Na północny wschód od obszaru opracowania znajduje się Rezerwat Biele Chojnowskie, którego głównym przedmiotem ochrony jest zachowanie stanowisk wiciokrzewu pomorskiego i fragmentu lasu łęgowego.

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.

W wodach Jeziorki występuje duża różnorodność gatunkowa ryb (ok. 20 gatunków). Są to m.in.: płoć, szczupak, kiełb, 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

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

Emitowanie hałasu

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

Emitowanie pól elektromagnetycznych

W obszarze opracowania nie występują stacje bazowe telefonii komórkowej oraz stacje i linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Wszyscy odbiorcy energii elektrycznej na tym terenie posiadają przyłącza do sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV.

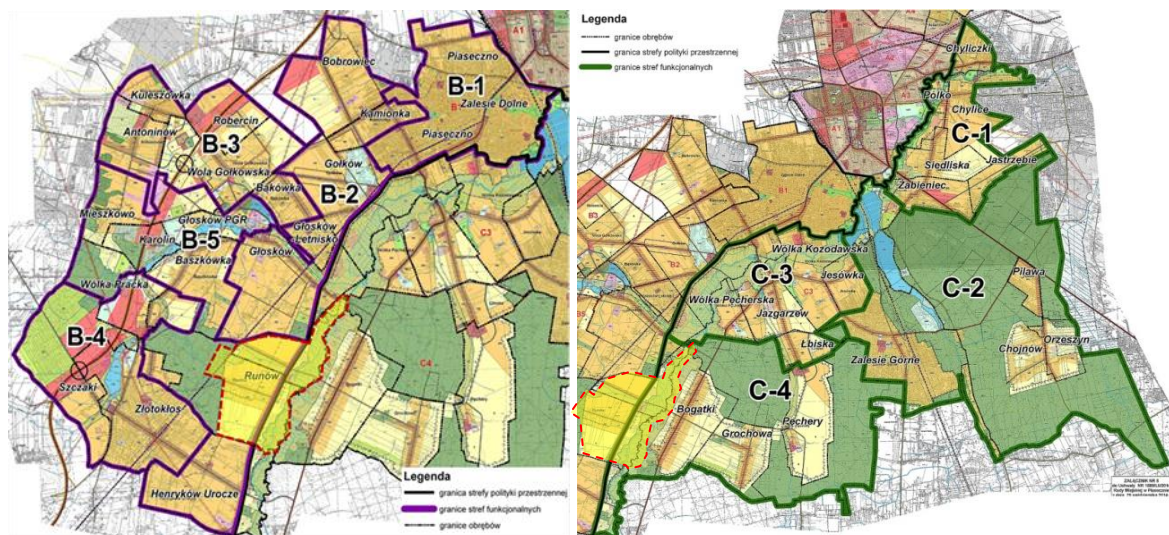
Ryzyko występowania poważnych awarii

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

2.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu

Uwarunkowania lokalne

Dla omawianego obszaru przewidziano szereg wskazań i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających ze specyfiki warunków lokalnych, analizowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Zgodnie z ustaleniami Studium, teren opracowania należy w części zachodniej do strefy **B - ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej**, w podstrefie **B-5 – ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej** w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych, w części wschodniej do strefy **C ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych**, w podstrefie **C-4 – zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni** w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.



Rysunek 4 Struktura funkcjonalno- przestrzenna (źródło studium)

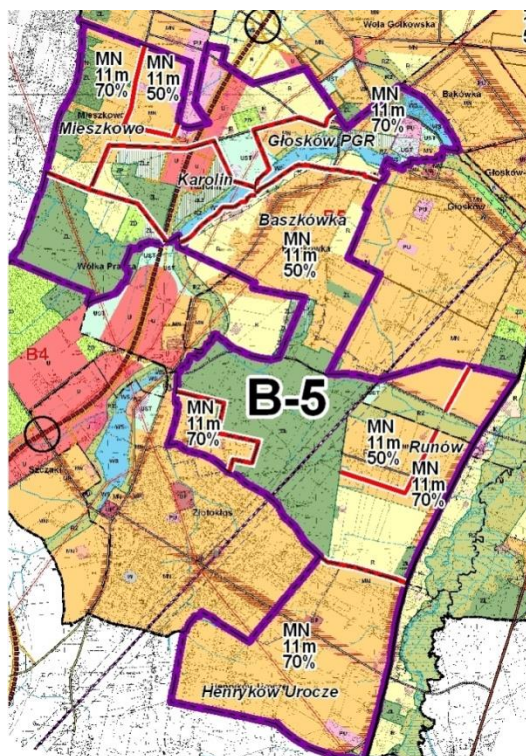
W strefie B przewiduje się:

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

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 B-5** – ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych dla której studium przewiduje następujące główne zasady zagospodarowania:



Rysunek 5 Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-5 (źródło studium)

- Rozwój funkcji mieszkaniowej w otoczeniu enklaw leśnych i terenów użytków rolnych w obrębach geodezyjnych: Mieszkowo, Baszkówka, Runów, PGR Runów, części Wólki Prackiej i części Henryków Uroczce w strefie B-5;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów tworzących system przyrodniczy;
- Zachowanie jako terenów bezinwestycyjnych terenów wyznaczonego systemu przyrodniczego gminy i ograniczenie zmiany zagospodarowania w obszarach wspomagających ten system;
- Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Głuskówka i Struga) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- Rozwój funkcji gospodarczej będzie odbywał się w obszarach wskazanych w Studium jako obszary usługowo - produkcyjne (PU) i usługowe (U), akceptuje się ich rozwój w istniejących strukturach produkcyjnych jak i zachowanie w strukturach mieszkaniowych;
- W obszarach o dominacji zabudowy mieszkaniowej lokowane będą usługi związane z obsługą zespołów mieszkaniowych;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach geodezyjnych strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które mogą być kształtowane jako dominanty przestrzenne;

- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnych w obszarach zabudowy wsi wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- Ograniczenie zmiany zagospodarowania terenów użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- Wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź zabudowę mieszkaniowo-usługową instalacji i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów w tym sortowni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów.

Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w podstrefie B-5 w obrębach geodezyjnych Runów i Runów PGR:

- maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **50%** poza WOChK, – **70%** w WOChK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie B

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

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

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

- Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej przyjmuje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;
- Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej **40%** – w WOChK, poza WOChK **30%**;

- Przyjmuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z wyłączeniem terenów przylegających bezpośrednio do trasy S7, dla których dopuszcza się max. wysokość zabudowy 14 m;
- Powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów usług publicznych (UP):

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

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

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

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

- Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **90%** dla terenów parków, jednocześnie przyjmuje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych, przy czym dla terenów położonych w dolinie Głuskówki wyklucza się tworzenia zwartych masywów drzew;

- Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów ogrodów działkowych wskazanych na rysunku Studium, jednocześnie nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na tereny budowlane;
- Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów cmentarzy.

Dla terenów trwałych użytków zielonych (RZ):

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

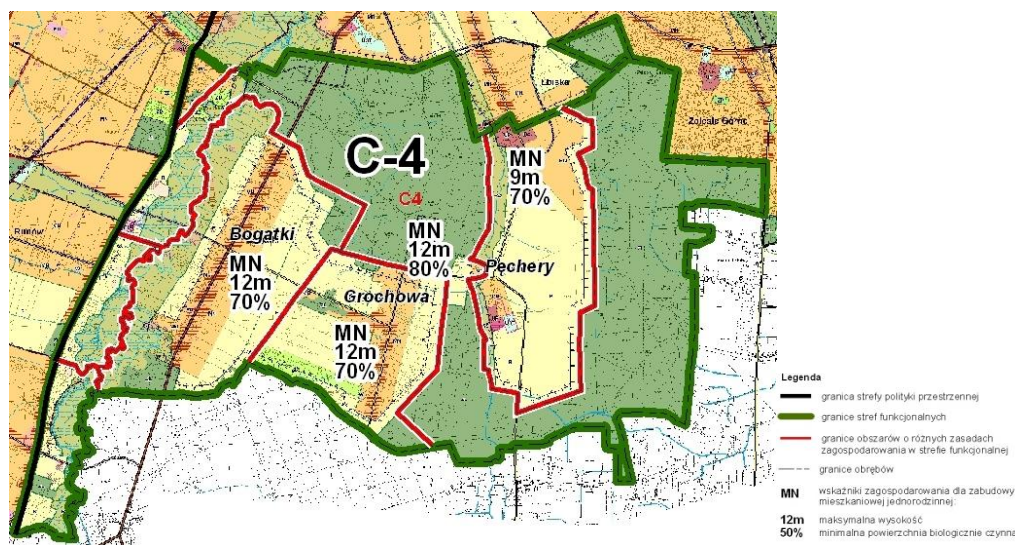
Dla terenów pozostałych użytków rolnych (R):

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

Dla terenów lasów (ZL):

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

Część obszaru opracowania położona w **podstrefie C-4** –zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej dla której studium przewiduje następujące główne zasady zagospodarowania:



Rysunek 6 Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-4 (źródło studium)

Przyjmuje się następujące główne zasady zagospodarowania **strefy C**:

- Uznaje się formy ochrony prawnej jakiejkolwiek 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;
- Zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęchery, Lbiska PGR, Pęchery w strefie C-4 ;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.

- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne.

Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C-4:

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**, w granicach **CHPK** maksymalną wysokość zabudowy - **8 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **80%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, poza granicami CHPK i otuliny dopuszczenie w formie bliźniaczej;

Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie C

Dla terenów usług publicznych (UP):

- Postuluje się realizację w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska itp.);
- Postuluje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. **50%**;
- Dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – **5%**;
- Postuluje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- Postuluje się zabezpieczenie miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt;
- Powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej na rysunku Studium funkcji usług publicznych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów 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, (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).

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 5 września 2018 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. Poz.1722);
- obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.
- w zakresie ochrony jakości powietrza w obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 31 poz. 9938) w sprawie programu ochrony powietrza dla powiatu piaseczyńskiego;
- teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2.4. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

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

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

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

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

Najcenniejsze biologicznie tereny stanowią na tym obszarze tereny zakrzewień i zadrzewień w dolinie rzeki Jeziorki , które pełnią rolę korytarzy ekologicznych. W większości są to tereny wyłączone spod zabudowy. Lasy stanowią fragment terenu w zachodniej części opracowania, który ma połączenie z większym kompleksem leśnym .

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

Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

Obszar objęty projektem planu nie posiada regulacji odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenów. W Studium przewidziano na tych terenach zarówno realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych jak i zachowanie terenów upraw rolnych i leśnych, przy jednoczesnej ochronie doliny rzeki Jeziorki jako terenu bez prawa zabudowy .

Ze względu na ochronę doliny rzeki Jeziorki stanowiącej regionalny korytarz ekologiczny przed naporem inwestycyjnym jak i pozostałej części obszaru opracowania –tereny te powinny zostać objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym razie, ze względu na dużą presję urbanistyczną, pojawi się chaotyczna , przypadkowa zabudowa na podstawie pojedynczo

wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu, teren ten może zostać zabudowany bez usystematyzowanego układu komunikacji i związanych z nim instalacji sanitarnych i wodociągowych.

2.5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

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

3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

3.1. Cel i zakres projektu planu

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1516/LII/2010 z dnia 20.10.2010 r. projekt planu sporządza się z uwagi na wniosek Rady Sołectkiej Runowa, w którym zwrócono się z prośbą o przystąpienie do sporządzenia planu dla obszaru części wsi Runów oraz PGR Runów. Plan miejscowy sporządzany w oparciu o ustalenia studium uporządkuje obszar ustalając funkcje dla poszczególnych terenów i uniemożliwi zabudowę terenów rolnych oraz doliny rzeki Jezioroki.

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

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

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

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

W planie ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MNE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 4) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 5) U/P – tereny usług publicznych;
- 6) P/U- tereny usługowo – produkcyjne;
- 7) USR- tereny sportu i rekreacji;
- 8) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 9) RU - tereny usług rolnictwa i ogrodnictwa
- 10) R - tereny rolne;
- 11) ZP- tereny zieleni parkowej;
- 12) Z - tereny zieleni;
- 13) Z/U- tereny zieleni urządzonej i usług;
- 14) ZL - tereny lasów;
- 15) RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- 16) Rp- tereny rolne z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi ;
- 17) RZp – tereny z zadrzewieniami i zakrzewieniami ;
- 18) Ws –tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych ;
- 19) K- tereny urządzeń i obiektów kanalizacji.
- 20) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne:
 - KDZ – klasy zbiorcza,
 - KDL – klasy lokalnej,
 - KDD – klasy dojazdowej,
 - b) KPJ - publiczne ciągi pieszo jezdne ;
 - c) KPR - publiczne ścieżki pieszo rowerowe;
 - d) KDW - drogi wewnętrzne,;
 - e) KK - tereny kolei.

W ustaleniach planu przewidziano zachowanie oraz nieznaczny rozwój nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usług nieuciążliwych z towarzyszącą zielenią urządzoną uwzględniając obszar Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jak również ochronę terenów w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Uzupełniono istniejący układ komunikacyjny oraz zaproponowano przebieg nowych dróg publicznych z zabezpieczeniem rezerw geodezyjnych na realizację infrastruktury technicznej.

3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (rozdział 4):

W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem zwiększenia kubatury skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 25m (12m dla etapu II), z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;

W zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) wysokość ogrodzeń nie więcej niż **1,8 m** od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie należy realizować jako ażurowe od wysokości min. 0,6 metra , a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum **50%** powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami ;
- 3) zakazuje się stosowania przeseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń betonowych wylewnych;
- 4) nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych pasa terenu nieogrodzonego o szerokości nie mniej niż 2 metry od górnej krawędzi skarpy;
- 5) zakazuje się grodzenia na terenach tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek oznaczonych symbolem RZ z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod funkcje rekreacyjno wypoczynkowe;
- 6) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;

W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych :

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 3) zakazuje się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru lub w pasie nadokiennym ostatniej kondygnacji, pod warunkiem , że powierzchnia jednego szyldu nie przekroczy :
 - **1,0 m²** na terenach oznaczonych symbolem MN,MNE przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²**
 - **1,5 m²** na terenach oznaczonych symbolem MN/U, przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **4,5 m²**.
 - **3,0 m²** na terenach oznaczonych symbolem P/U, USR, RU przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **9,0 m²**.
- 6) dopuszcza się umieszczania szyldów na ogrodzeniach, wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu oraz pod warunkiem że łączna całkowita powierzchnia szyldów nie przekracza 2 m²

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 (rozdz. 5)

Wskazuje się granice :

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ;
- 2) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

W planie 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.

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

- a) zabudowy mieszkaniowej;
 - b) garaży i parkingów samochodowych;
 - c) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej.
 - e) zabudowy usługowo- produkcyjnej na terenie P/U.
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. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień .
 4. Dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.
 5. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice :
 - a) systemu przyrodniczego gminy.
 - b) systemu wspomagającego system przyrodniczego gminy.
 6. Dla terenów w granicach systemu przyrodniczego gminy ustala się zakaz zabudowy.

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, MNE, MNi do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U do terenów mieszkaniowo – usługowych,
- 3) tereny oznaczone symbolem USR, ZP, ZP/U, ZD do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych .

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

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków, rowów, 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) Plan ustala ochronę i zachowanie układu komunikacyjnego Grójeckiej Kolei Dojazdowej wraz z budynkami i urządzeniami, wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rejestru 1586 – A), podlegającego ochronie WKZ na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w granicach stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych:
 - a) AZP 61-65/22;
 - b) AZP 61-65/23;
 - c) AZP 61-65/24;
 - d) AZP 61-65/25;
 - e) AZP 61-65/26;
 - f) AZP 61-65/28;
 - g) AZP 61-65/41
 - h) AZP 61-65/42
 - i) AZP 61-66/1
 - j) AZP 61-66/2
 - k) AZP 61-66/3
- 3) Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
- 4) Plan wskazuje park podworski wpisany do ewidencji zabytków w 1976 r. oznaczony symbolem 1ZP na rysunku planu ;
- 5) W stosunku do w/w parku zakazuje się ingerencji w układ przestrzenny o charakterze krajobrazowym;
- 6) Na terenie parku zabytkowego dopuszcza się realizację ciągów pieszo rowerowych, których przebieg powinien wynikać z analizy uwzględniającej możliwość jego rewaloryzacji i ochrony.

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (rozdz. 10)

W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem ;
- 4) w przypadkach określonych w pkt. 2 i 3 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R i ZL wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych ;
- 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 110 zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
- 5) zakaz budowy zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb);

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

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych :
 - a) z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów wodnych , studni chłonnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;
- 3) nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych i roztopowych w urządzenia podczyszczające;
- 4) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;
- 5) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.
- 7) dopuszcza się stosowanie przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju DN 160 zgodnie z przepisami szczególnymi.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

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

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatrowej);
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociągowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 25 ,zgodnie z przepisami szczególnymi.

W zakresie **łączności publicznej** :

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;

- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprawdzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 4) ustalenia maksymalnej wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

W zakresie gospodarki odpadami:

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

3.3. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

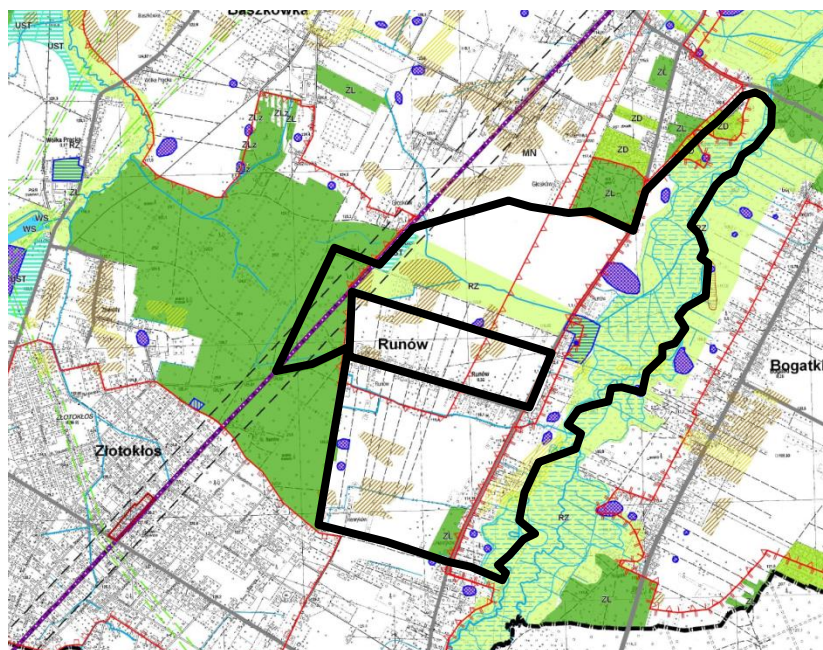
Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określone dla nich w projekcie planu wybrane warunki zagospodarowania (maksymalną wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną) zestawiono w poniższej tabeli.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu Podstawowe Dopuszczone	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik max. intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]
Od 1 do 16 MNE	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	9,0-zab.mieszk.- 6,0-garaże i bud. gospod.	0,3	80
Od 1 do 2 MN oraz od 1 do 6 MN dla etapu II	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10,0-zab.mieszk.- 6,0-garaże i bud. gospod.	0,4	70
<u>Od 1 do 4 MNi dla etapu II</u>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej	10,0-zab.mieszk.- 6,0-garaże i bud. gospod.	0,4	60
Od 1 do 11 MN/U oraz od 1 do 2 MN/U dla etapu II	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	10,0-zab.mieszk.- 6,0-garaże i bud. gospod.	0,5	70 60 (dla etapu II)
<u>Od 1 do 3 UP dla etapu II</u>	tereny usług publicznych	10,0	0,6	50
Od 1 do 2 P/U	tereny usługowo produkcyjne	10,0-zab.mieszk.-	1,0	30

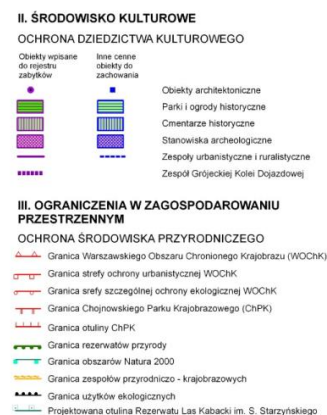
		6,0-garaże i bud. gospod.		
1 USR	tereny sportu i rekreacji	-	-	60
1, 2 ZD	tereny ogrodów działkowych	5,0	0,2	70
Od 1 do 2 RU	tereny usług rolnictwa i ogrodnictwa	8,0-zab.usług.- 6,0-garaże i bud. gospod.	0,2	80
9R	tereny rolne	9,0 - zab.zagr.- 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,3	80
1, 2, 3 ZP	tereny zieleni parkowej	-	-	90
1ZP/U	tereny zieleni urządzonej z usługami	6,0	0,2	80
Od 1Z do 11Z oraz od 1 do 3Z dla etapu II	tereny zieleni	-	-	90 70 (dla etapu II)
1K	teren urządzeń i obiektów kanalizacji	8,0	0,8	60

Tabela 2Szczegółowe ustalenia projektu planu dla poszczególnych form użytkowania

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



Rysunek 7 studium uwarunkowania - środowisko przyrodnicze i kulturowe



4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

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

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

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

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

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

W granicach obszaru objętego planem część centralna została objęta granicami strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się (wg Rozporządzenia):

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 i Nr 170, poz. 1217);
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20.000m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości **20m** od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

.W obszarze opracowania znajdują się rowy wodne i melioracyjne , które obudowano pasem zieleni okalającej – tworząc lokalne ciągi ekologiczne. Pozostały obszar w części przeznaczono pod tereny rolne w części pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi uwzględniając obowiązujące rozporządzenie w sprawie WOCHK zabezpieczając ten obszar przed zbyt intensywną zabudową i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

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 Pęcherska – Grochowa, Pas od Nowinek po południowe tereny Zalesia Górnego, kompleks Żabieniec – Jastrzębie – Wilczynek – Nowinki, z wyłączeniem następujących enklaw: Pilawa, Orzeszyn, Chojnów, 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 tarlisk 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 ściółkowania;
- 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 etapu I, tereny te w większości przeznaczono pod funkcje użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek (RZ), tereny z zadrzewieniami i zakrzewieniami (RZp), tereny rolne (R), tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych (Ws) oraz w niewielkim fragmencie pod funkcje leśne (ZL). W części północnej obszaru objętego planem niewielki fragment terenu, stanowiący kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach CHPK, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną (MNE), dla w/w terenów ustalono następujące przeznaczenie:

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 7MNE, 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE, 14MNE, 15MNE, 16MNE, 17MNE** ustala się przeznaczenie **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;**

1. Zasady 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) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **80%**
 - 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - **20 %**
 - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - **0,3**
 - 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej - **9,0m**,
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
 - 5) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
3. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalna wielkość działki – **2 000 m²**
 - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż – **30,0m**
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZp, 2RZp, 3RZp, 4RZp, 5RZp, 6RZp, 7RZp, 8RZ, 9RZp, 10RZp 11RZp, 12RZp** ustala się przeznaczenie **tereny z zadrzewieniami i zakrzewieniami**

1. Sposób zagospodarowania terenów :
 - 1) zachowanie i ochrona zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień,
 - 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 4 ;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą.
 - 4) dopuszcza się :
 - a) funkcję rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie niekubaturowych urządzeń terenowych,

- b) urządzenia wodne, drenaże oraz inne urządzenia mające na celu odprowadzenie wód opadowych i ochronę przed zalewaniem i podtapianiem;
- c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Rp, 2Rp, 3Rp, 4Rp, 5Rp** ustala się przeznaczenie **tereny rolne z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi** ;

1. Sposób zagospodarowania terenów :

- 1) zachowanie i ochrona :
 - a) łąk i pastwisk ;
 - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych ;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R** ustala się przeznaczenie **tereny rolne**:

1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi ;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu .
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną.
- 4) dopuszcza się :
 - a) realizację zabudowy zagrodowej na terenie 9R ;
 - b) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych ;
 - c) szkółki drzew i krzewów ozdobnych ;
 - d) drogi transportu rolnego;
 - e) rowy melioracyjne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu 9R:

- 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - **80%**
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - **20 %**
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - **0,3**
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy zagrodowej - **9,0m**,
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej- **6,0 m**,
 - c) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 5) geometria dachu:
 - a) dla zabudowy zagrodowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
 - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1ZL , 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** ustala się przeznaczenie **tereny lasów** ;

Sposób zagospodarowania terenów :

- 1) zachowanie i ochrona terenów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów;

- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem takich których treści obejmują: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną i przyrodniczą.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws, 15Ws, 16Ws, 17Ws, 18Ws, 19Ws, 20Ws, 21Ws, 22Ws, 23Ws, 24Ws, 25Ws, 26Ws, 27Ws, 28Ws, 29Ws, 30Ws** ustala się przeznaczenie tereny **śródlądowych wód powierzchniowych i rowów wodnych:**

Sposób zagospodarowania terenów :

- 1) nakazuje się ochronę wód wraz z zielenią stanowiącą biologiczną otulinę,
- 2) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych , melioracyjnych i przeciwpowodziowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

5.1. Przewidywane oddziaływanie znaczące

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

- zabudowy mieszkaniowej;
- garaży i parkingów samochodowych;
- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- obiektów infrastruktury technicznej.
- zabudowy usługowo- produkcyjnej na terenie P/U,

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 2019r., poz. 393), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha (poza obszarami chronionymi);

- zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 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);
- rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych;
- urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych;
- sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

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

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 lokalnych ciągów 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 oraz nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, w tym zadrzewień nadwodnych, z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi.

W celu 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 (etap I) występuje naturalny ciek wodny jakim jest rzeka Jeziorka, która jest chroniona zapisami planu poprzez ustalenie dla niej funkcji terenów cieków i rowów wodnych (Wr), a sąsiadujących z nią terenów pod funkcje użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek(RZ) i tereny upraw rolnych (R)- bez prawa zabudowy. W granicach CHPK obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 100m. od linii brzegów rzeki, co zostało uwzględnione w planie dla tego obszaru.

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

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

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

Wpływ na jakość powietrza

W obszarze opracowania 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, zanieczyszczenia 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 : Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: , w granicach których obowiązują nakazy stosowania rygorów określonych w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych.

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

Wpływ na klimat

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 kopalni.

5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne

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

5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarze wsi Runów i PGR Runów 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 ciepłą 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 ciepłą 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, MNE, MNi do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U do terenów mieszkaniowo – usługowych,
- 3) tereny oznaczone symbolem UP do terenów tereny związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
- 4) tereny oznaczone symbolem USR, ZP, ZP/U, 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. Oddziaływania transgraniczne

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

5.6. Ryzyko występowania poważnych awarii

Ustalenia planu nie powodują ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

6. PODSUMOWANIE

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

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

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 tereny zabudowy ekstensywnej (MNE), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych (MN/U), również tereny produkcyjno usługowe (P/U), tereny sportu i rekreacji (USR), tereny ogrodów działkowych (ZD), tereny usług rolnictwa i ogrodnictwa (RU), tereny zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych (ZP/U) oraz tereny urządzeń i obiektów kanalizacji (K). 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"> • ewentualny wzrost zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, który może wzrosnąć w skutek zwiększenia terenów zabudowanych • obniżenie uciążliwości emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła ze względu na nakaz stosowania paliw czystych ekologicznie.
Wytwarzanie ścieków	<ul style="list-style-type: none"> • zwiększenie ilości wód opadowych i ścieków sanitarnych wymagających odprowadzenia do kanalizacji z terenów zabudowanych oraz z terenów komunikacji; • pełne zabezpieczenie odbioru wytworzonych ścieków bytowych.
Wytwarzanie odpadów	ewentualny wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz innych związanych z realizowanymi usługami;
Hałas i wibracje	możliwy wzrost hałasu wywołany wzmożonym ruchem samochodowym;
Elektromagnetyczne promieniowanie	nie przewiduje się nowych źródeł;

niejonizujące	
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"> • zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę, • zachowanie roślinności cennej przyrodniczo;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony żywności 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 oddziaływania na środowisko, negatywne oddziaływania w obszarze jak i poza obszarem opracowania nie będą powodowały przekroczeń norm dopuszczalnych w środowisku. Przyjęte funkcje terenów nie będą powodować nagromadzenia w środowisku szkodliwych czynników, których obecność mogłaby uruchamiać łańcuch szkodliwych procesów. Zapisy planu nie spowodują pogorszenia stanu środowiska na terenach sąsiednich.

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

Elementy objęte prognozą	Prognozowane zmiany
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> wzrost oddziaływania na skutek wzrostu zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, ewentualny wzrost zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego
Wytwarzanie ścieków	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.