

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA  
ŚRODOWISKO**  
**ustaleń miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla  
części terenu w obrębie ewidencyjnym  
Gołków – etap III**

2023-06-30

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 sporządzania prognozy .....	4
1.3.	Streszczenie .....	5
2.	ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA .....	5
2.3.	Położenie terenu .....	5
2.4.	Zasoby środowiska .....	6
	Warunki geologiczno – gruntowe, gleby.....	7
	Kopaliny .....	8
	Wody powierzchniowe .....	8
	Wody podziemne.....	9
	Stan powietrza .....	10
	Klimat.....	10
	Szata Roślinna .....	10
	Fauna .....	11
	Ekosystem i krajobraz .....	11
	Emitowanie hałasu .....	11
	Emitowanie pól elektromagnetycznych .....	12
	Ryzyko występowania poważnych awarii.....	12
2.5.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu.....	12
	Uwarunkowania lokalne.....	12
	Obszary chronione.....	13
	Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych.....	14
2.6.	Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu .....	14
	Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska .....	14
	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	14
2.7.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	15
3.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	15
3.3.	Cel i zakres projektu planu .....	15
3.4.	Charakterystyka ustaleń projektu planu .....	16
	Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu ( rozdz. 5) .....	16
	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ( rozdz. 6).....	17
	Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ( rozdział 7):.....	17

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ( rozdz. 10) ...	18
3.5.    Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania .....	20
4.    WPŁYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY .....	20
4.1.    Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	20
4.2.    Chojnowski Park Krajobrazowy.....	25
5.    OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU .....	27
5.1.    Przewidywane oddziaływania znaczące.....	27
5.2.    Przewidywany wpływ na zasoby środowiska .....	27
Wpływ na różnorodność biologiczną .....	27
Wpływ na rośliny i zwierzęta .....	27
Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.....	28
Wpływ na jakość powietrza .....	28
Wpływ na powierzchnię ziemi .....	28
Wpływ na krajobraz .....	29
Wpływ na klimat .....	29
Wpływ na zasoby naturalne .....	29
5.3.    Wpływ na zabytki i dobra materialne.....	29
5.4.    Wpływ na jakość życia ludzi.....	30
5.5.    Oddziaływanie transgraniczne.....	31
5.6.    Ryzyko występowania poważnych awarii.....	31
6.    PODSUMOWANIE .....	31
6.1.    Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą....	31
6.2.    Rozwiązania alternatywne.....	31
6.3.    Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania .....	32
6.4.    Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania .....	34
6.5.    Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi .....	35
Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi .....	35
Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych .....	35
Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska .....	35
6.6.    Monitoring.....	35

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Podstawa prawna opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym **Gołków – etap III**, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 132/VIII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków, zmienionej uchwałą nr 968/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 19 stycznia 2022 r.

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. 2 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz obowiązku określonego w art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1094). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 w/w ustawy. Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w Warszawie, zgodnie z art. 57 i 58 w/w Ustawy z dnia 3 października 2008 r.

### 1.2. Zastosowanie metody sporządzania prognozy

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

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

Następujące etapy prac zostały przeprowadzone :

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

### **1.3. Streszczenie**

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

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

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

## **2. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA**

### **2.3. Położenie terenu**

Analizowany obszar położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 2 ha.



Rysunek 1 Lokalizacja obszaru części wsi Gólków, objętego opracowaniem

Planem objęto obszar, którego granice stanowią:

- 1) od północnego zachodu – północna granica obrębu Gólków;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr 703;
- 3) od południa – przedłużenie na wschód północnej granicy działki nr 652/1, północna granica działek 652/1, 652/2, 651, 650 oraz 649 a także linia łącząca północno-zachodni wierzchołek działki 649 ze wschodnią granicą działki 613/4, prostopadły do tej granicy;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działek 613/4, 612, 611/1, 610 oraz północna granica działek 610 i 609 do przecięcia z północną granicą obrębu Gólków.

Elementami składowymi obszaru objętego planem są m.in.

- zabudowa usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących dróg powiatowych ;

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

#### 2.4. Zasoby środowiska

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

W obrębie Niziny Środkowomazowieckiej granice powiatu obejmują mezoregiony Równiny Warszawskiej i Doliny Środkowej Wisły oraz Równiny Łowicko – Błońskiej. W obrębie

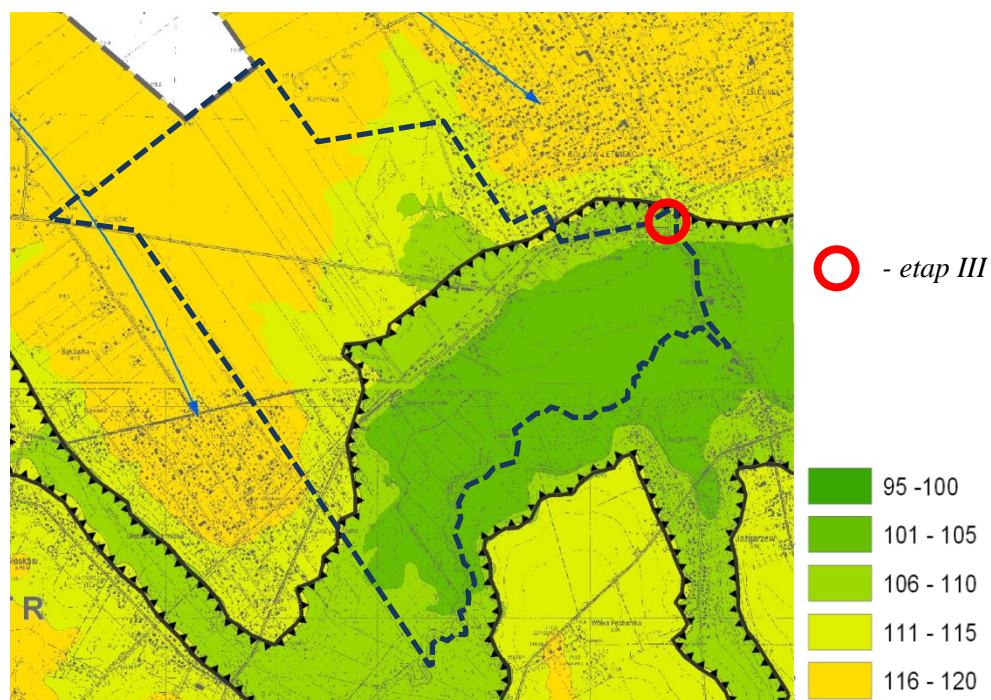
Wzniesienia Południowomazowieckiego, granice powiatu obejmują mezoregion Wysoczyzny Rawskiej.

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

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

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

Obszar opracowania położony jest w pradolinie rzeki Jeziorki, na wysokości pomiędzy 101 m n.p.n. do 105 m n.p.n.. Powierzchnia równiny jest tutaj zdecydowanie płaska. Wody gruntowe na terenach zabudowanych występują na głębokości powyżej 2 m.



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

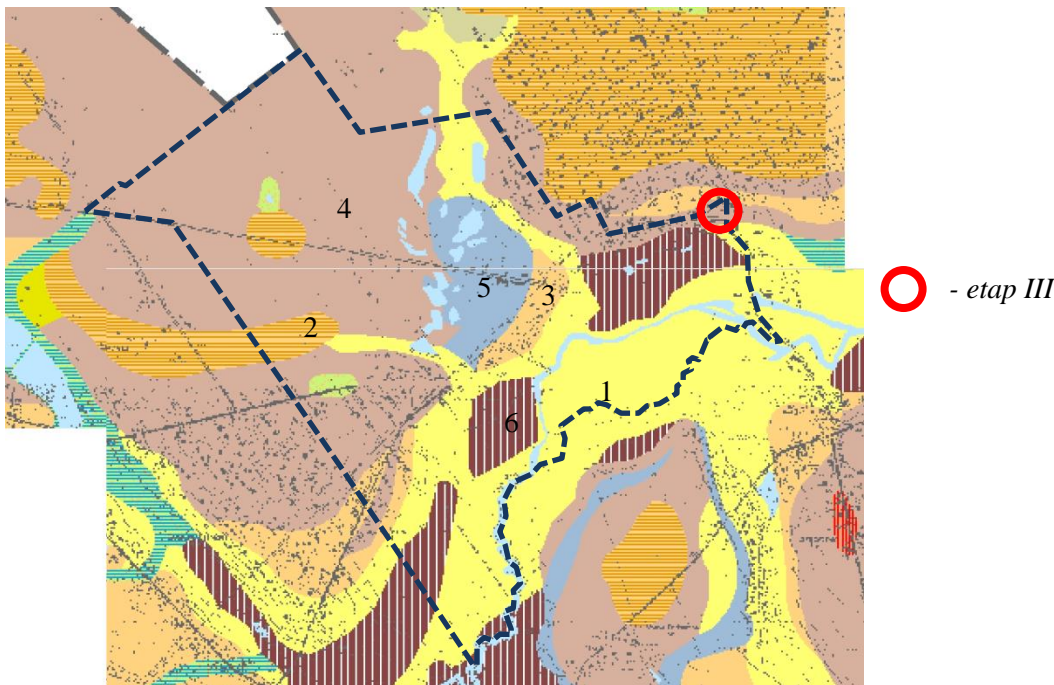
#### Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

Doliny rzeczne są miejscem akumulacji torfiasto – rzecznej z zalegającymi lokalnie na torfach piaskami i żwirami rzecznyymi pochodzenia plejstocenińskiego. Mogą tu występować także mułki i iły. 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.

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(4) ;
  - piaski i piaski ze żwirami akumulacji szczelinowej(6)
- Zmienne warunki posadowienia – występowanie wód gruntowych w postaci ciągłej warstwy wodonośnej poniżej 2,0 ppt, fragmentarycznie brak występowania wód gruntowych :
  - piaski i żwiry rzeczne lokalnie na torfach oraz muły i ropy(1)



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

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

### **Kopaliny**

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

### **Wody powierzchniowe**

W bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania występuje rzeka Jeziorka stanowiąca dominujący element sieci hydrograficznej w gminie Piaseczno. Rzeka o długości 66,3 km i powierzchni dorzecza 975 km<sup>2</sup> (liczone wraz z górnym biegiem rzeki Czarnej) jest lewym dopływem Wisły, płynącym z Wysoczyzny



Rawskiej przez Równinę Warszawską do Doliny Środkowej Wisły. Źródła rzeki znajdują się na wysokości 188 m n.p.m. w pobliżu wsi Huta Lutkowska, na południe od Mszczonowa. W górnym biegu Jeziorka płynie w wąskiej dolinie, zajętej przez łąki i pastwiska. Po kilkunastu kilometrach dolina rozszerza się, a w jej dnie zlokalizowano pozostałości dawnych stawów. Bieg rzeki jest w wielu miejscach kręty, koryto raczej wąskie i niezbyt głębokie, dno i brzegi przeważnie piaszczyste. Jeziorka uchodzi do Wisły sztucznie przekopanym korytem poniżej miasta Konstancin-Jeziorna na wysokości 83,5 m n.p.m. Wszystkie wody powierzchniowe należą do zlewni rzeki Jeziorki, która zbiera wody z sąsiednich gmin.

### Wody podziemne

Obszar gminy Piaseczno położony jest w regionie mazowieckim, subregionie centralnym (zgodnie z podziałem regionalnym wód podziemnych wg B. Paczyńskiego). Poziomy wodonośne, stanowiące źródło zaopatrzenia w wodę, występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie gminy dominuje użytkowe piętro wodonośne poziomu trzeciorzędowego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215a, które ukształtowało się w piaskach oligoceńskich pod grubą warstwą ilów pliocenówskich na głębokości ponad 150 m, co świadczy o dobrej izolacji tego poziomu od powierzchni terenu. Średnia miąższość warstwy wodonośnej wynosi 20 - 40 m, wydajność potencjalna studzien mieści się w przedziale 50 – 70 m<sup>3</sup>/h, szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m<sup>3</sup>/d, a średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m. Poza tym wschodnie tereny gminy Piaseczno obejmujące miasto leżą w zasięgu czwartorzędowego, dolinnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Zbiornik ten znajduje się w ośrodku porowym. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 617 m<sup>3</sup>/d, natomiast średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 60 m. Czwartorzędowe piętro wodonośne powstało w wyniku działalności łądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów.

W pasie od Chylic po Wolę Gołkowską przez Piaseczno występuje poziom czwartorzędowy aQ/Tr III. Główny poziom wodonośny jest tu słabo izolowany, a miejscami nawet pozbawiony izolacji od powierzchni terenu. Występuje on na głębokości od 5 do 15 m. Jego miąższość wynosi 10-20 m w części zachodniej do 20 – 40 w części wschodniej. Przewodność wynosi 200-500 m<sup>2</sup>/24h, natomiast wydajność potencjalna studzien jest bardzo zróżnicowana i waha się w granicach 10-30 m<sup>3</sup>/h do 70-120 m<sup>3</sup>/h (w okolicach Siedlisk). Przeważnie jakość wody jest średnia, jedynie w okolicy Piaseczna jest zła i wymaga skomplikowanego uzdatniania. Stopień zagrożenia wód tego poziomu jest bardzo wysoki ze względu na znikomą izolację. Na obszarze jednostki występuje także podrzędne trzeciorzędowe piętro wodonośne.

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

Jakość wód podziemnych na terenie gminy Piaseczno opisuje poniższa tabela:

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

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

## **Stan powietrza**

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2012 na terenie powiatu piaseczyńskiego (w granicach strefy mazowieckiej) nie występuje trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, Pb, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, CO, O<sub>3</sub>, które naruszałoby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM<sub>10</sub> klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem 9 paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

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

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

## **Klimat**

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

Cechy charakterystyczne klimatu to:

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

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

## **Szata Roślinna**

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

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

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

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

### **Fauna**

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

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

### **Ekosystem i krajobraz**

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

Obszarem zasilania ekologicznego jest niewątpliwie rzeka Jeziorka wraz z przylegającymi terenami zieleni naturalnej, pełniąc rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym oraz zrehabilitowane wyrobiska poeksploatacyjne, w formie zbiorników wodnych, które podnoszą walory krajobrazowe terenu.

### **Emitowanie hałasu**

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

## Emitowanie pól elektromagnetycznych

Teren opracowania nie znajduje się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej WN. Wszyscy odbiorcy energii elektrycznej na tym terenie posiadają przyłącza do sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV.

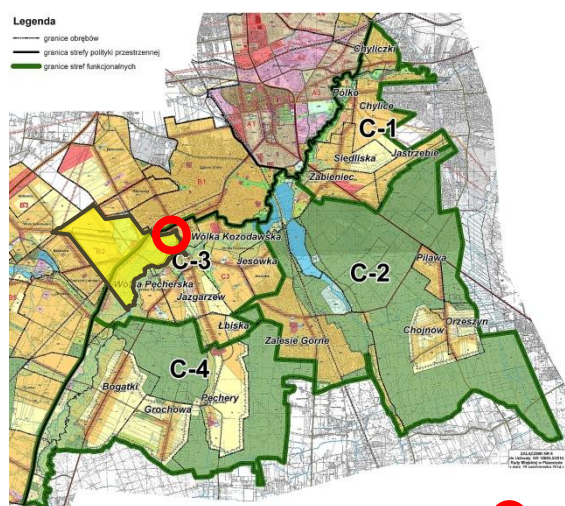
## Ryzyko występowania poważnych awarii

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

## 2.5. Uwarunkowania w zagospodarowaniu

### Uwarunkowania lokalne

Dla omawianego obszaru przewidziano szereg wskazań i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających ze specyfiki warunków lokalnych, analizowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Zgodnie z ustaleniami Studium, teren opracowania należy do strefy **C** ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych, w **podstrefie C-3** –rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych.



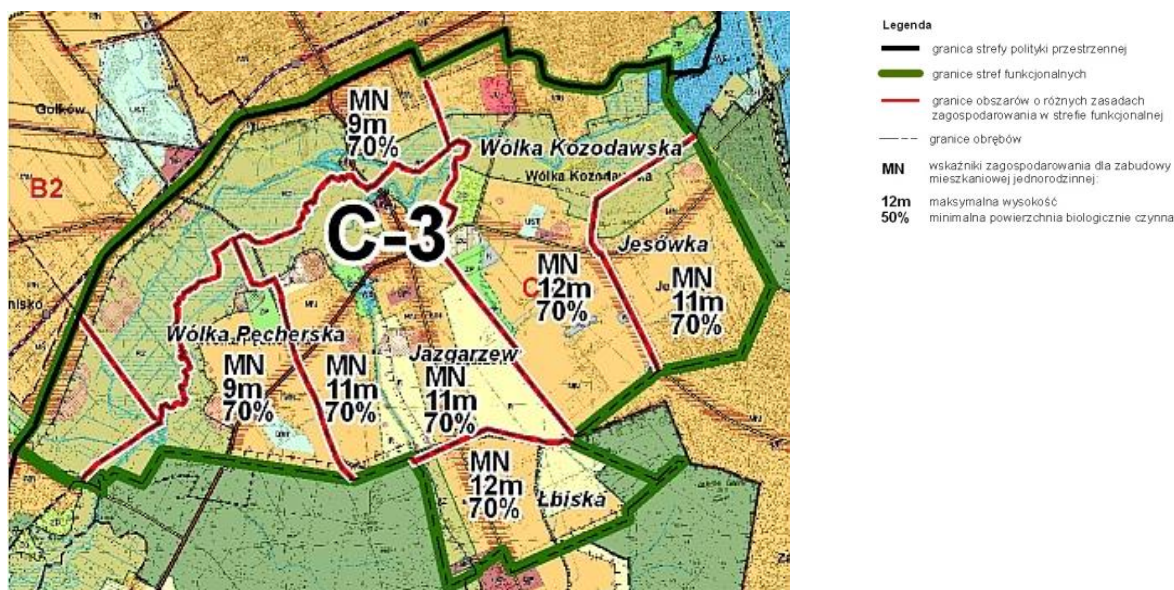
○ - etap III

Rysunek 4 Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy C.

### W strefie C planuje się:

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

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



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

- Uznaje się formy ochrony prawnej jakiej poddane są obiekty i obszary o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego lub są postulowane do objęcia tą ochroną. Działania ochronne wynikające z tych form stanowią priorytet w stosunku do innych celów inwestycyjnych odnoszących się do tych obszarów i obiektów;
- Zachowanie jako terenów bezinwestycyjnych terenów wyznaczonego systemu przyrodniczego gminy i ograniczenie zmiany zagospodarowania w obszarach wspomagających ten system;
- Ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego;
- Zachowanie jako terenów wyłączonych spod zabudowy terenów rolniczych, za wyjątkiem terenów pozostałych użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- Ograniczenie rozwoju zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ekologicznej WOChK;
- Zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Zielona) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- Wyklucza się możliwość sytuowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastrukturalnych, będących inwestycjami celu publicznego;
- Zabudowa mieszkaniowa rozwijana będzie jako:
  - kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie C-1 w obrębach geodezyjnych: Chyliczki, Pólko PGR, Chylice, Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec wraz z usługami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym przewidzianymi w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych w obrębach geodezyjnych: Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki w strefie C-2;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów chronionych w obrębach geodezyjnych: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska w strefie C-3;

- Zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęcbery Łbiska PGR, Pęcbery w strefie C-4 ;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum **2 miejsca parkingowe** na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.
- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne.

#### Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C-3 w obrębie geodezyjnym Gólków

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

#### Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie C

Dla terenów **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.

#### **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).
- Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

Przedmiot ochrony został omówiony szczegółowo w rozdziale nr 4.

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

- w zakresie ochrony jakości powietrza w obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 31 poz. 9938) w sprawie programu ochrony powietrza dla powiatu piaseczyńskiego;
- ochrona przed hałasem – zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 t.j.);
- dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019r., poz. 2448).;
- w obszarze planu obowiązuje dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2013r., poz. 640).
- tereny komunikacji, stanowią w obszarze opracowania drogi klasy zbiorczej i dojazdowej – obowiązuje wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. 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.

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

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

Obszar w granicach opracowania można podzielić pod względem przeznaczenia i użytkowania na tereny zabudowy usługowej oraz tereny komunikacji.

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

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

W obszarze opracowania obowiązuje plan miejscowy na mocy uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 118/VII/2011 z dnia 20.04.2011 r. - mpzp części wsi **Golków** - Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego, tereny te zostaną zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów. Część działek przeznaczonych w tych planach pod zabudowę stanowi tereny inwestycyjne, a więc realizacja nowej zabudowy będzie wiązała się m.in. z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, lokalnym przekształceniem powierzchni ziemi w

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

## **2.7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

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

## **3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

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

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Nr 132/VIII/2015 z dnia 13.05.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w obrębie ewidencyjnym Gołków, projekt planu sporządza się z uwagi na złożone wnioski, które dotyczyły zmiany przeznaczenia działek oraz zmian w układzie komunikacyjnym co wpisuje się w politykę przestrzenną gminy Piaseczno z jednoczesnym uzupełnieniem struktury funkcjonalno–przestrzennej obszaru Gołkowa o funkcję dopuszczone w studium, t.j. usługi lokalne w strukturach mieszkaniowych. Przystąpienie do sporządzenia planu dla obszaru Gołkowa pozwoli również na określenie ustaleń szczegółowych dla terenów w obowiązującym planie części wsi Gołków, których brak jest w tekście planu opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lipca 2011 r. Nr 131 poz.. 4187.

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

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;



- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości;
- minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych.

W planie ustala następujące przeznaczenia terenów:

- usług oznaczonych symbolem U;
- placów miejskich oznaczonych symbolem KD-PM;
- ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem KD (w tym drogi zbiorcze KDZ oraz drogi dojazdowe KDD).

W ustaleniach planu przewidziano zachowanie oraz nowe tereny usług, jak również uzupełniono istniejący układ komunikacyjny z zabezpieczeniem rezerw geodezyjnych na realizację infrastruktury technicznej.

### **3.4. Charakterystyka ustaleń projektu planu**

#### **Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu ( rozdz. 5)**

§ 6.1. Ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew, grup drzew, szpalerów drzew i zadrzewień, które stanowią strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem.

2. Na obszarze planu występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się granice Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dla których obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Ustala się zachowanie, wzmocnienie oraz ukształtowanie powiązań przyrodniczych wewnątrz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z terenami zieleni na obszarach otaczających, a w szczególności powiązań z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym, położonym w południowej części obszaru planu oraz na południe od granicy obszaru objętego planem, szczególnie poprzez zielen przyuliczną, w tym szpalery drzew, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Dla terenów ulic (dróg publicznych) i terenów placów miejskich:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się sytuowanie szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych naprzemiennie z drzewami tworzącymi szpaler nie rzadziej niż jedno drzewo co 3 miejsca postojowe;
- 4) ustala się wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej wzdłuż szpalery drzew lub powierzchni nieutwardzonej wokół każdego drzewa;
- 5) zakazuje się lokalizowania innych obiektów budowlanych, w szczególności miejsc parkingowych, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 4, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 6) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 4.

6. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) ustala się zachowanie, ochronę i pielęgnację istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem

przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się sytuowanie szpalerów drzew wzdłuż przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu a także w innych lokalizacjach, tak by rozwijały powiązania przyrodnicze w obszarze planu;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z ustaleniami ust. 9;
- 5) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5;
- 6) na obszarze objętym planem dopuszcza się wykorzystanie powierzchni pionowych i poziomych obiektów budowlanych, w tym ścian i dachów na funkcje: zieleńców, kwietników, parków, oranżerii, floraliiów, ogrodów rekreacyjnych itp.

7. W zakresie **przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenach ulic klas zbiorczych - ulicy Gołkowskiej 1KDZ oraz ulicy Pułku IV Ułanów 2KDZ**, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przy przebudowie ulic ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu, drgań oraz emisji pyłu;
- 2) sytuowanie zieleni przyulicznej - szpalerów drzew i zieleni niskiej;
- 3) ustala się zagospodarowanie sprzyjające uspokojeniu i spowolnieniu ruchu.

8. W zakresie ochrony przed hałasem obszarów w granicach planu nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

9. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ( rozdz. 6)**

§ 7. Na obszarze planu nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ( rozdział 7):**

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:

- 1) wskaźnik **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej**;
- 2) **maksymalną i minimalną wysokość zabudowy**; wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości zabudowy; wysokość obiektów detalu urbanistycznego nie może przekraczać 5 m;
- 3) **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz maksymalną intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych**;
- 4) wskaźnik **maksymalnej powierzchni zabudowy** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **geometrię dachów**.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>; zakazuje się realizowania budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem ust. 3 i 4.

3. Przepisów dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie stosuje się w przypadku działki:

- 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczonej pod drogę wewnętrzną;
- 3) wydzielonej w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona ust. 2;
- 4) wydzielonej w wyniku realizacji docelowego układu miejsc i przestrzeni publicznych wyznaczonego w planie.

4. Przy podziale na działki budowlane dopuszcza się 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, dla jednej nowo wydzielonej działki.
5. Ustala się **linie zabudowy** zgodnie z § 5 ust. 3 oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych.

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

**§13.** 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, które wynikać będą z potrzeb jej wykorzystania w bieżącym i przyszłym zagospodarowaniu terenu w obszarze planu lub innych rejonów gminy korzystających z tej infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: dróg publicznych KD lub placów miejskich KD-PM z zastrzeżeniem pkt. 4;
  - 4) dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasileniu zabudowy zgodnie z pkt. 5 i przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się budowę infrastruktury technicznej jako podziemnej o parametrach dostosowanych do projektowanej zabudowy i zagospodarowania obszaru planu oraz miasta, przy czym minimalne parametry sieci rozdzielczych nie mogą być mniejsze niż:
    - a) DN 25 dla sieci wodociągowej,
    - b) DN 50 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
    - c) DN 32 dla sieci kanalizacji tłocznej,
    - d) DN 20 dla sieci gazowej,
    - e) DN 20 dla sieci ciepłowniczej,
    - f) 0,23 kV dla sieci elektroenergetycznej;
  - 6) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych oraz wykonywanie przewiertów lub przecisków na potrzeby infrastruktury technicznej;
  - 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczanie słonecznych paneli energetycznych, urządzeń fotowoltaicznych, rekuperatorów, wymienników ciepła, absorberów, tak aby stanowiły one element wystroju dachu lub elewacji obiektu budowlanego; przy czym zakazuje się umieszczania wyżej wymienionych urządzeń na elewacjach frontowych budynków i przed budynkami.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) zakazuje się budowy ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków**:
- 1) ustala się zachowanie i realizację systemu rozdzielczego kanalizacji - rozdzielnie kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, na obszarze planu;
  - 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z uwzględnieniem pkt. 3;
  - 3) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- 1) ustala się zachowanie i realizację systemu rozdzielczego kanalizacji - rozdzielnie kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, na obszarze planu;
  - 2) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu w pierwszej kolejności będą odprowadzane na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki inwestycyjnej, z uwzględnieniem wielkości

powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych bądź kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach technicznych uzgodnionych z dysponentem kanalizacji lub do wykonanego do tego celu zbiornika retencyjnego do ponownego wykorzystania na cele własne nieruchomości;
- 4) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi;
- 5) dopuszcza się budowę pompowni wód deszczowych i zbiorników retencyjnych pod powierzchniami placów i ciągów pieszych;
- 6) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych, ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w formie rekreacyjnych stawów i oczek wodnych.

#### 5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej zrealizowaniu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń przyłączonych do sieci gazowej, do czasu zrealizowania sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się zaopatrywanie obiektów budowlanych w ciepło z odnawialnych źródeł energii;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w budynkach w urządzeniach kogeneracyjnych niewymagających koncesji zasilanych z sieci gazowej;
- 5) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub olejem opałowym;
- 6) dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się stosowanie akumulatorów ciepła;
- 8) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych i chłodniczych gazowych lub elektrycznych w obiektach sezonowych.

#### 6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów technologicznych.

#### 7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się, że obiekty budowlane zasilane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym z sieci gazowej jako paliwem podstawowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z rozłącznych mobilnych źródeł przyłączonych do stacji ładowania i odbioru energii elektrycznej lub do sieci elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, jako wewnętrznych: wbudowanych, wolnostojących lub podziemnych;
- 5) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 6) na terenie ulic (dróg publicznych) przy miejscach parkingowych dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłączonego przyłączania pojazdów;
- 7) dopuszcza się umieszczanie słonecznych paneli energetycznych służących do produkcji

ciepła lub energii elektrycznej, tak aby stanowiły one element wystroju dachu lub elewacji obiektu budowlanego;

8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń energetycznych z wykorzystaniem powierzchni pionowych i poziomych, ścian i dachów, z dodatkowymi urządzeniami jak instalacje fotowoltaiczne, absorbery, wymienniki pomp ciepła, rekuperatory, tak aby stanowiły one element wystroju dachu lub elewacji obiektu budowlanego.

8. W zakresie dostępu do **telefonicznych połączeń kablowych, radiowych i sieci teletechnicznych:**

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów budowlanych na obszarze planu z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie **gospodarowania odpadami:**

- 1) ustala się zapewnienie miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów, wytwarzanych na terenie nieruchomości, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie koszy lub pojemników do zbierania odpadów na terenach ulic (dróg publicznych) KD lub terenach placów miejskich KD-PM.

### 3.5. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

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

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu Podstawowe Dopuszczone	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik max. intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]
1÷2 U	tereny usług	- 9 m, - dla dominanty wysokościowej w strefie lokalizacji dominanty – 12 m;	- 1,2; - 2,0;	40

Tabela 2 Szczegółowe ustalenia projektu planu dla poszczególnych form użytkowania

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

### 4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

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

Obszar objęty opracowaniem podlega ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

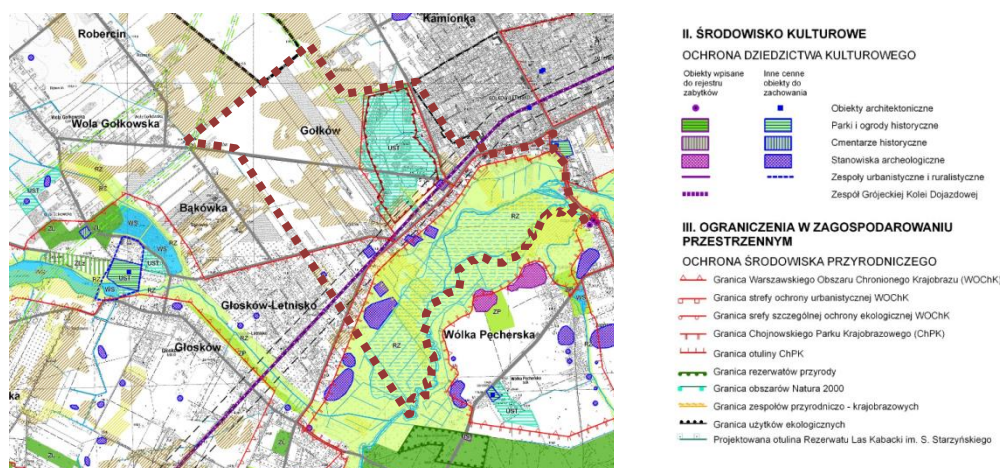
(Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.). Na terenie Obszaru wprowadzono ww. rozporządzeniem ustalenia dotyczące czynnej ochrony:

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

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

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

Obszar objęty opracowaniem części wsi Gołków znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.



W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

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

8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Obszar przeznaczony pod usługi uwzględnia obowiązujące rozporządzenie w sprawie WOCHK zabezpieczając ten obszar przed zbyt intensywną zabudową i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

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

## **4.2. Chojnowski Park Krajobrazowy**

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

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

Chojnowski Park Krajobrazowy jest parkiem typowo leśnym. Niemalże 75 % (6090 ha, w tym 2 780 ha na terenie gminy Piaseczno) powierzchni Parku zajmują Lasy Chojnowskie, użytki rolne stanowią 14 % powierzchni Parku (950 ha, w tym 350 ha na terenie gminy Piaseczno), pozostałą część zajmują wody (180 ha na terenie gminy Piaseczno) i tereny mieszkalne. Na terenie gminy Piaseczno obejmuje on dolinę rzeki Jeziorki oraz najcenniejsze kompleksy leśne położone w południowej części gminy. Są to: dolina rzeki Jeziorki, Pas Wólka 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 przeciwośuwiskowym lub budowa, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą ściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w obszarze opracowania tereny te w większości przeznaczono pod usługi (U) . Dla w/w terenów ustalono następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu biur, zdrowia (z wyjątkiem szpitali związanych z całodobowym pobytem ludzi), handlu detalicznego, administracji publicznej, poczty i łączności, kultury, nauki, gastronomii, opieki społecznej i rzemiosła, usługi zakwaterowania z zakresu hoteli lub pensjonatów;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – 0,8,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%,
  - h) geometria dachów - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci pod kątem od 25° do 40° i zachowaniu jednakowych spadków lub dachy płaskie,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 3 ,
  - j) pierzeje eksponowane zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - k) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
  - l) kolorystyka budynków zgodnie z § 5 ust. 7,
  - m) ustala się usytuowanie ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego przy zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu; ustala się nawierzchnię ciągu utwardzoną lub mineralną o szerokości min. 3 m; zakazuje się ograniczania publicznej dostępności ciągu oraz tworzenia barier przestrzennych,
  - n) ustala się zagospodarowanie zielenią od strony ulicy 1KDD oraz od strony ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, dopuszcza się usytuowanie szpaleru drzew w tych miejscach;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: tereny w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, objęte otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów zgodnie z § 13;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów ulic (dróg publicznych) KD,
  - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych - zgodnie z § 12;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 14



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

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

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

### **5.1. Przewidywane oddziaływania znaczące**

W obszarze objętym ustaleniami planu lokalizowanie przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest determinowane Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839).

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

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

#### **Wpływ na różnorodność biologiczną**

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

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

#### **Wpływ na rośliny i zwierzęta**

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

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

istniejącej zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew, grup drzew, szpalerów drzew i zadrzewień, które stanowią strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem.

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

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

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

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

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

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

#### **Wpływ na jakość powietrza**

W obszarze opracowania występują dwa główne źródła zanieczyszczeń powietrza: związane z ruchem samochodowym oraz ogrzewaniem budynków. Projektowane tereny budowlane, 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.

### **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 sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów, lokalizowania obiektów małej architektury oraz zasad lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych. W celu ochrony krajobrazu kulturowego w planie ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie zostały oznaczone również obszary należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa zwykła oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w granicach których obowiązuje nakaz stosowania rygorów określonych w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych.

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

### **Wpływ na klimat**

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

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

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

### **Wpływ na zasoby naturalne**

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin.

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

Na terenie objętym planem nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

## 5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarze wsi Gołków przyczyni 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 usługowych powodować będzie również wzrost ilości wytwarzanych w obszarze planu odpadów. Zbiórkę i transport odpadów stałych i płynnych prowadzi firma, 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 przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenach ulic klas zbiorczych - ulicy Gołkowskiej 1KDZ oraz ulicy Pułku IV Ułanów 2KDZ, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przy przebudowie ulic ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu, drgań oraz emisji pyłu;
- 2) sytuowanie zieleni przyulicznej - szpalerów drzew i zieleni niskiej;
- 3) ustala się zagospodarowanie sprzyjające uspokojeniu i spowolnieniu ruchu.

Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona.

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

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

### **5.5. Oddziaływanie transgraniczne**

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

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

Ustalenia planu nie powodują ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

## **6. PODSUMOWANIE**

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

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

### **6.2. Rozwiązania alternatywne**

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

Elementy objęte prognozą	Proponowane rozwiązania alternatywne
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"><li>• nakaz częściowego zaopatrzenie obiektów w ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej (baterie słoneczne, pompy ciepła),</li><li>• ograniczenie transportu indywidualnego, nakaz stworzenia strefy pieszej w rejonach zabudowy, rozbudowa sieci dróg rowerowych;</li></ul>
Wytwarzanie ścieków	wtórne wykorzystanie części ścieków;
Wytwarzanie odpadów	ograniczenie możliwości stosowania opakowań plastikowych;
Hałas i wibracje	stosowanie nawierzchni cichobieżnych, co

	pozwole ograniczyć hałas;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	brak wniosków
Ryzyko poważnych awarii	brak wniosków
Wody powierzchniowe	brak wniosków
Wody podziemne	wykonywanie badań geotechnicznych w przypadku stosowania szamb,
Rzeźba terenu	zakaz podpiwniczania budynków;
Gleba	zakaz przekształcania wierzchniej warstwy gleby;
Klimat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie ruchu samochodowego poprzez wprowadzenie ciągów pieszych,</li> <li>• nakaz stosowania „zielonych dachów”;</li> </ul>
Pokrywa roślinna	zakaz wprowadzania gatunków obcych;
Świat zwierzęcy	brak wniosków
Krajobraz	lokalizowanie tylko takich inwestycji, których gabaryty i forma architektoniczna nie obniżą walorów krajobrazowych;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	brak wniosków
Elementy kulturowe środowiska	brak wniosków
Środowisko życia człowieka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nakaz stosowania kablowych sieci elektroenergetycznych,</li> <li>• nakaz stosowania „zielonych dachów”;</li> </ul>

Tabela 3 Proponowane rozwiązania alternatywne

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

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

W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w projekcie planu wyodrębniono tereny usług (U). 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, jak i ładu przestrzennego. Plan przewiduje kontynuację istniejących funkcji na omawianym obszarze wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, które pozwolą zminimalizować negatywny wpływ terenów inwestycyjnych na środowisko.

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

Elementy objęte prognozą	Prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ewentualny wzrost zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, który może wzrosnąć w skutek zwiększenia terenów zabudowanych</li> <li>• obniżenie uciążliwości emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła ze względu na nakaz stosowania paliw czystych ekologicznie.</li> </ul>
Wytwarzanie ścieków	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwiększenie ilości wód opadowych i ścieków sanitarnych wymagających odprowadzenia do kanalizacji z terenów zabudowanych oraz z terenów komunikacji;</li> <li>• pełne zabezpieczenie odbioru wytworzonych ścieków bytowych.</li> </ul>
Wytwarzanie odpadów	ewentualny wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz innych związanych z realizowanymi usługami;
Hałas i wibracje	możliwy wzrost hałasu wywołany wzmożonym ruchem samochodowym;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	nie przewiduje się nowych źródeł;
Ryzyko poważnych awarii	nie przewiduje się ryzyka poważnych awarii;
Wody powierzchniowe	nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe w obszarze opracowania, przestrzeganie ustaleń planu może prowadzić raczej do poprawy jakości wód.
Wody podziemne	ewentualne okresowe i miejscowe obniżenie poziomu wód gruntowych w związku z realizacją nowej zabudowy oraz zmniejszeniem zasilania z ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej;
Rzeźba terenu	możliwe lokalne przekształcania rzeźby terenu związane z wprowadzeniem zabudowy na niezagospodarowanych terenach lub w związku z pracami remontowymi istniejącej zabudowy lub jej wymianą;
Klimat	może nastąpić wzmocnienie cech charakterystycznych dla klimatu terenów zurbanizowanych;
Pokrywa roślinna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę,</li> <li>• zachowanie roślinności cennej przyrodniczo;</li> </ul>

Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony żywych i nieżywych 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"> <li>• wzrost oddziaływania na skutek wzrostu zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną,</li> <li>• ewentualny wzrost zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego</li> </ul>
Wytwarzanie ścieków	wzrost ścieków odprowadzanych poza obszar planu;
Wytwarzanie odpadów	konieczność zapewnienia przetworzenia, utylizacji lub składowania odpadów poza obszarem ich wytwarzania;
Hałas i wibracje	ewentualny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	bez wpływu;
Ryzyko poważnych awarii	bez wpływu;
Środowisko życia człowieka	ewentualne pogorszenie warunków akustycznych i jakości powietrza wzdłuż dróg;
Wody powierzchniowe	bez wpływu;
Wody podziemne	bez wpływu;



Rzeźba terenu	bez wpływu;
Klimat	bez wpływu;
Pokrywa roślinna	bez wpływu;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	bez wpływu;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	bez wpływu;

Tabela 5 Prognozowane zmiany poza obszarem planu

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

### Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

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

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

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

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

Warunki zagospodarowania terenu oparte są na obowiązujących normach i standardach środowiskowych. W planie zapewniono warunki do ochrony środowiska w tym: wód powierzchniowych i podziemnych, oszczędnego gospodarowania terenem przy jednoczesnym zachowaniu terenów cennych przyrodniczo. Przekroczenie norm środowiskowych pod względem jakości powietrza i hałasu może wiązać się z intensyfikacją ruchu samochodowego .

## 6.6. Monitoring

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