

**Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno**



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego  
części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne  
dla obszarów działek nr ew. 49/4 i 46 obręb 65**

Opracowała:

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz – Francuzik

mgr inż. arch. Anna Alberska

Piaseczno, marzec 2024r.

## *Spis treści:*

<b>1. Wprowadzenie</b>	<b>3</b>
1.1 Podstawa prawna opracowania	3
1.2 Zastosowane metody sporządzania prognozy	3
1.3 Streszczenie	4
<b>2. Charakterystyka projektowanego dokumentu</b>	<b>4</b>
2.1 Cel i zakres projektu planu	4
2.2 Charakterystyka ustaleń projektu planu	5
<b>3. Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska</b>	<b>6</b>
3.1 Zasoby środowiska	6
3.2 Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	9
3.3 Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	10
<b>4. Wpływ projektowanych ustaleń planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody</b>	<b>10</b>
<b>5. Określenie oraz ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wynikać z projektowanych ustaleń planu</b>	<b>11</b>
5.1 Przewidywane oddziaływania znaczące	11
5.2 Przewidywany wpływ na zasoby środowiska	11
5.3 Wpływ na zabytki i dobra materialne	12
5.4 Wpływ na jakość życia ludzi	13
5.5 Oddziaływania transgraniczne	13
5.6 Ryzyko występowania poważnych awarii	13
<b>6. Podsumowanie</b>	<b>13</b>
6.1 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą	13
6.2 Rozwiązania alternatywne	13
6.3 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania i poza nim	13
6.4 Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi	13
6.5 Monitoring	14

## **1. Wprowadzenie**

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

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, w wykonaniu Uchwały nr 1348/XLIV/2014 Rady Miejskiej W Piasecznie z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno - Zalesie Dolne dla obszarów działek nr ew. 49/4, 49/3 i 46 obręb 65 zmienionej uchwałą nr 1385/XLV/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 kwietnia 2014r. oraz uchwałą nr 423/XVII/2019 z dnia 11 grudnia 2019r.

Opracowanie niniejsze jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz. 977), oraz obowiązku określonego w art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz. U. z 2023 poz. 1094).

Celem prognozy jest określenie potencjalnego wpływu ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń tego planu. Prognoza obejmuje teren objęty planem (dz. nr ew. 49/4, i 46 z obrębu nr 65) oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

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

### **1.2. Zastosowane metody sporządzania prognozy**

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

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

Przeprowadzono następujące etapy prac:

- analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno;
- analiza ustaleń projektu planu szczególnie pod kątem potencjalnych negatywnych skutków dla środowiska naturalnego oraz życia lub zdrowia ludzi;
- analiza danych fizjograficznych oraz innych dostępnych opracowań dotyczących obszaru objętego prognozą;
- wizja terenowa w obszarze objętym opracowaniem.

### 1.3. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

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

Przedstawiono tu charakterystykę obszaru objętego projektem planu oraz dane na temat zasobów środowiska tego obszaru. Następnie opierając się na dostępnych materiałach przewidziano konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego terenu, jakości życia jego mieszkańców jak i dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego tego obszaru w przypadku, gdy nie zostałyby objęte projektowaną zmianą planu miejscowego oraz w przypadku, gdy przyjęto by ustalenia projektowanej zmiany planu. Wykorzystując metodę porównawczą oraz dostępne materiały, oceniono zgodność z opracowaniami i przepisami odrębnymi, wpływ jaki mogą wywierać ustalenia projektowanej zmiany 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 przedstawia się inne możliwości, niż zaproponowane w projektowanej zmianie planu, mogące poprawić warunki środowiska i zamieszkiwania terenu. Prognozę kończy zestawienie najważniejszych wpływów, jakie może wywołać zastosowanie ustaleń projektowanej zmiany planu miejscowego na danym obszarze i w jego otoczeniu.

## 2. Charakterystyka projektowanego dokumentu

### 2.1. Cel i zakres projektu planu

Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązują obecnie dwa plany miejscowe:

- dla działki nr ew. 46 obowiązuje mpzp na mocy uchwały Nr 944/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 maja 2013r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Al. Wilanowską, północno wschodnimi granicami działek nr ew. 43, 44, 45 obr. 65, północną linią rozgraniczającą obszaru oznaczonego symbolem E17, Us, Ls, ul Dworską oraz Pod Bateriami w gminie Piaseczno, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013r. poz. 6835;

**przeznaczenie:** 11MN/ZL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych

- dla działki nr ew. 49/4 stwierdzono nieważność ww. uchwały Nr 944/XXXIV/2013 (na mocy rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dn. 19 lipca 2013r.) co oznacza, że dla działki nr ew. 49/4 nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

**przeznaczenie:** Ls – lasy bez prawa zabudowy (zgodnie z ewidencją gruntów, stan na rok 2019).

W projekcie planu dz. nr ew. 49/4 z obrębu 65 przeznaczono na tereny usług oznaczone na rysunku projektu symbolem U. Działkę nr ew. 46 w obowiązującym planie przeznaczoną pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone 11MN/ZL przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone MN-U.

Jak czytamy w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do planu: „Obszar działki nr ew. 49/4 - zgodnie z obowiązującym planem działki leśnej, wymaga sporządzenia planu miejscowego ze względu na fakt iż uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno określona jest jako tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN) oraz położona jest wśród kompleksu zabudowanych działek leśnych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, które również uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych.”

Ustalenia projektu planu pozostają bez zmian dla układu komunikacyjnego.

## **2.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu**

Jak już wcześniej wspomniano, część działek objętych opracowaniem przeznaczona jest obecnie w planach miejscowych jako zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych, a część to ewidencyjnie tereny lasów, gdzie nie obowiązuje żaden mpzp.

Projekt planu zakłada przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Przeznaczenie to sankcjonuje stan istniejący, gdyż na dz.ew. nr 46 znajduje się zabudowa mieszkaniowa oraz hurtownia akcesoriów BHP.

Jak wynika z analizy obowiązujących na mocy uchwały Nr 944/XXXIV/2013 ustaleń planu dla terenów MN/ZL oraz projektowanych ustaleń, ustalenia ogólne planu w zakresie objętym prognozą oddziaływania na środowisko tj.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody, granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zmieniają się jedynie nieznacznie.

Plan zakłada dla tego terenu:

### **„§20**

#### **1. Przeznaczenie terenu MN-U**

- 1) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,*
- 2) *zabudowa usługowa,*
- 3) *dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura,*
- 4) *na terenie zakazuje się:*
  - a) *tymczasowego zagospodarowania terenów;*
  - b) *lokalizowania usług które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;*

#### **2. Ustala się szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) *na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego,*

2) *kąt nachylenia głównych połaci dachowych:*

- a) *dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,*
- b) *dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,*
- c) *pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej, dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;*
- d) *elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi;*
- e) *zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.*

3. *Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki budowlanej:*

- 1) *maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;*
- 2) *minimalna intensywność zabudowy: 0,03;*
- 3) *maksymalna wysokość budynku:*
  - a) *12 m dla budynków mieszkalnych oraz usługowych o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje,*
  - b) *10 m – dla budynków mieszkalnych oraz usługowych o dachu płaskim;*
  - c) *6 m dla budynków gospodarczych i garażowych;*
- 4) *maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;*
- 6) *wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%*
- 7) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>.*

Potencjalny wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi może więc wynikać jedynie ze zmiany przeznaczenia części terenu opracowania z terenów leśnych bez prawa zabudowy na tereny usług, przy czym w ustaleniach szczegółowych sprecyzowano, że chodzi o usługi gastronomii (U). Lokal gastronomiczny w tym rejonie może generować dodatkowy ruch pieszy i samochodowy. Jednak można przypuszczać, że nie będzie on większy niż obecnie, natomiast lokal gastronomiczny zapewni miejsce alternatywne na konsumpcję oraz zapewni miejsce na zaspokajanie potrzeb fizjologicznych.

Plan zakłada dla tego terenu:

**„§21**

**1. Przeznaczenie terenu U:**

- 1) *usługi, w tym gastronomii,*
- 2) *dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.*

- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2. Ustala się szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zabudowę w formie budynku wolnostojącego,
  - 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
    - a) od 25° do 45° w stosunku do poziomu, dachy dwu- lub wielospadowe przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym; dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy płaskiej, dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów odpowiednich do przyjętej geometrii dachu;
  - 4) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką i innymi materiałami naturalnymi;
  - 5) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach.
3. Ustala się wskaźniki dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,03;
  - 3) maksymalna wysokość budynku:
    - a) 12m – dla budynków o dachu spadzistym, ale nie więcej niż 3 kondygnacje,
    - b) 10m – dla budynków o dachu płaskim;
  - 4) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,6m;
  - 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%;
  - 6) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej: 20% ale nie więcej niż 400m<sup>2</sup>;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000m<sup>2</sup>.”

### **3. Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska**

#### **3.1. Zasoby środowiska**

##### **Położenie, geomorfologia i rzeźba terenu**

Teren objęty opracowaniem położony jest w mezoregionie Równiny Warszawskiej (w szczególności Równiny Piaseczyńskiej, będącej częścią Równiny Warszawskiej, która rozciąga się po lewej stronie Doliny Środkowej Wisły) i Wysoczyzny Rawskiej (wg podziału fizycznogeograficznego Kondrackiego). Równina jest zdenudowanym obszarem akumulacji lodowcowej. Przeważającymi na obszarze miasta Piaseczna są równiny sandrowe i wodnolodowcowe. Równiny sandrowe i wodnolodowcowe starsze i młodsze 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 bardzo licznie formy pochodzenia eolicznego – równiny piasków przewiewanych, wydmy paraboliczne oraz wydmy podłużne.

Na terenie opracowanie nie występują wyróżniające się w krajobrazie formy geomorfologiczne. Teren jest płaski, położony ok. 100 m n.p.m. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajduje się dolina rzeki Jeziorki oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Górki Szymona” - wyróżniony ze względu na szczególne walory krajobrazowe pagórków wydmych o genezie eolicznej.

##### **Warunki geologiczno – gruntowe**

Na przeważającym obszarze analizowanego terenu występują piaski oraz piaski i mułki wodnolodowcowe ze strumieni lodowcowych, pochodzenia plejstoceniowego. Przeważają grunty przepuszczalne. Budowa geologiczna analizowanego terenu sprawia, że są to tereny o dość dobrych warunkach posadowienia budynków oraz przyczynia się do rozwoju budownictwa w tym obszarze.

Niewielka część terenów położona we północnej części opracowania jest szczególnie zagrożona powodzią ze strony rzeki Jeziorki i ze względów bezpieczeństwa została wyłączona spod zabudowy.

##### **Kopaliny**

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

##### **Wody powierzchniowe**

Wody powierzchniowe nie występują w obszarze opracowania. Natomiast od wschodu obszar opracowania graniczy z rzeką Jeziorką a w odległości ok. 50 m na południe od granicy opracowania zaczynają się tereny stawów, tzw. Stawy w Żabieńcu, z których część stanowi sztuczne zbiorniki służące hodowli ryb.

##### **Wody podziemne**

Obszar Piaseczna jest rejonem o dobrze rozpoznanych warunkach hydrogeologicznych. Liczne odwierty potwierdzają średnią zasobność tych terenów. Płytkie wody gruntowe występują na



zróznicowanych poziomach. Tereny podmokłe z wodą gruntową na głębokości od 0,0 do 0,5 m p.p.t. towarzyszą ciekom i zbiornikom wodnym. Płytki poziom wód gruntowych występuje w obniżeniach terenowych, na których znajdują się podmokłe łąki. Tereny z wodą gruntową poniżej 2,5 m. p.p.t. stanowią około 45-50% powierzchni i występują w obrębie wysoczyzny.

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

Teren całej gminy Piaseczno leży w zasięgu trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, którego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą około 145 m<sup>3</sup>/d, a średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m. Czwartorzędowe piętro wodonośne powstało w wyniku działalności lądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów. Trzeciorzędowe piętro wodonośne ukształtowało się w piaskach oligoceńskich pod grubą warstwą ilów pliocenских na głębokości ponad 150 m, co świadczy o bardzo dobrej izolacji tego poziomu od powierzchni terenu. Średnia miąższość warstwy wodonośnej wynosi 20 - 40 m. Wydajność potencjalna studzien mieści się w przedziale 50 – 70 m<sup>3</sup>/h. Jakość wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych jest dobra i trwała, nie wymaga uzdatniania.

## **Stan powietrza**

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2006 na terenie powiatu piaseczyńskiego 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 paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

Odnośnie źródeł emisji – na terenie objętym opracowaniem i w jego okolicy brak tzw. wysokich źródeł emisji zanieczyszczeń. Dominuje tu emisja niska – głównie indywidualna. Rozpatrywany obszar znajduje się w rejonie oddziaływania zanieczyszczenia powodowanego ruchem samochodowym oraz zanieczyszczenia pochodzące z procesów spalania paliw dla indywidualnych potrzeb grzewczych zabudowy na tym obszarze. Ponadto nie stwierdzono na tym terenie instalacji, które mogłyby stwarzać zagrożenie dla terenów będących przedmiotem opracowania.

## **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.

Lokalny klimat kształtuje zabudowa ekstensywna z dużym udziałem terenów leśnych oraz roślinności ogrodów przydomowych jak również położone na południowy wschód tereny otwarte stawów i większych kompleksów leśnych Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

### **Zwierzęta i rośliny we wzajemnym ich powiązaniu**

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Polski obszar miasta należy do Krainy Mazowieckiej. Szatę roślinną obszaru opracowania stanowią głównie drzewa (sosny i brzozy, klony) oraz powierzchnie trawników.

Na terenie gminy występuje zróżnicowanie gatunków zwierząt charakterystyczne dla występujących tu zespołów leśnych, zbiorowisk wodnych i przywodnych oraz gatunków występujących przy zabudowaniach mieszkaniowych. Na terenach tych można spotkać lisy, borsuki, kuny leśne, łasice, tchórze, z drobniejszych ssaków jeże, krety i ryjówki oraz zwierzyna łowna – 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, strzyżek, rudzik, kos, zaganiacz, pierwiosnek, skowronek polny, słowik szary, trzcinniczek, sikorka, kruk.

Obecność zwierząt, szczególnie większych ssaków jest na tym terenie ograniczona ze względu na otaczające tereny zabudowane i związany z nimi ruch kołowy.

### **Ekosystem i krajobraz**

Ze względu na sposób zagospodarowania i zabudowy, ekosystem tych terenów kształtuje głównie zieleni towarzysząca zabudowie jednorodzinnej oraz leśny charakter działek. Ekosystem tego obszaru jest zasilany z korytarza ekologicznego, który stanowi dolina rzeki Jeziorki wraz z położonymi w niej stawami i kompleksami leśnymi.

Teren opracowania należy do strefy zwykłej oraz do strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Działki położone na zachód od terenu opracowania cechuje geometryczna parcelacja kwartałów, szczególnie w obrębie al. Pokoju, stanowiącej oś układu sąsiednich ulic. Natomiast na południe od obszaru opracowania znajduje się zespół przyrodniczo - krajobrazowego „Górki Szymona”. Obszar ten został wyróżniony ze względu na szczególne walory krajobrazowe pagórków wdmowych o genezie eolicznej.

## **Emitowanie hałasu**

Obszar opracowania jest położony w znacznej odległości od ruchliwych ulic oraz zabudowy miejskiej Piaseczna. Na danym terenie występuje niewielki hałas komunikacyjny spowodowany przez transport drogowy (głównie droga nr 722 – ul. Pod Bateriami). Rzeczywisty pomiar zasięgu oddziaływania ww. nie był mierzony i zależy jest od warunków rozpraszania dźwięku wśród istniejącej zabudowy.

Innym istotnym źródłem hałasu jest lotnisko „Okęcie” w Warszawie. Teren gminy leży w zasięgu przelotów samolotów, przy czym obszar opracowania znajduje się poza strefą nalotów a hałas lotniczy nie przekracza na tym obszarze dopuszczalnych norm. W obszarze opracowania oraz w jego sąsiedztwie nie ma obiektów przemysłowych o wysokim stopniu uciążliwości, ze względu na emisję hałasu.

## **Emitowanie pól elektromagnetycznych**

Sieć elektroenergetyczna SN na terenie gminy zasilana napowietrznie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem stacji RPZ 220/110/15kV "Piaseczno" i sąsiadującej z nią - rozdzielni 15kV (poza obszarem planu). W obszarze opracowania nie występują traccje sieci WN ani SN. 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 przemysłowych.

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

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

Projektem planu objęto działki: 49/4 i 46 z których dz. 46 jest w obowiązującym planie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jest użytkowana zgodnie z tym przeznaczeniem. Natomiast dla działki nr: 49/4 nie obowiązuje żaden mpzp, w ewidencji gruntów oznaczona jako tereny leśne (Ls) – bez prawa zabudowy i pełnią głównie funkcje przyrodnicze.

Zabudowa mieszkaniowa wiąże się z takimi oddziaływaniami na środowisko jak: ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, lokalna zmiana ukształtowania powierzchni ziemi w związku z posadowieniem fundamentów oraz oddziaływanie związane z odprowadzaniem nieczystości i odpadów, zużyciem wód i energii oraz emisją zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz z indywidualnych źródeł grzewczych. Działki leśne zasilają natomiast lokalny ekosystem.

#### **Uwarunkowania lokalne wynikające z przepisów odrębnych**

Dla omawianego obszaru przewidziano szereg wskazań i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających ze specyfiki warunków lokalnych, analizowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Zgodnie z ustaleniami Studium, teren opracowania należy do strefy ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (**strefa B1**). Zabudowa mieszkaniowa rozwijana tu będzie jako kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie B-1 obejmującej część miasta Piaseczno – Zalesie Dolne. W Zalesiu Dolnym, czyli pomiędzy ulicami: Pomorską i Stołeczną, linią kolei radomskiej, rzeką Jeziorką, ul. Graniczną, Redutową, Okreżną oraz ul. Konopnickiej, Studium ustala:

**Dla zabudowy mieszkaniowej:**

- maks. wys. zabudowy to 12m, a min. pow. biol. czynna to 70%
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko w formie wolnostojącej.

**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.

**Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu**

Przy braku wprowadzenia projektowanych ustaleń planu, oddziaływanie na środowisko wynikające z istniejącego i potencjalnego zagospodarowania terenu pozostanie prawie bez zmian dla dz. 46, która jest w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami i jest użytkowana zgodnie z tym przeznaczeniem.

Natomiast działka nr: 49/4 gdzie nie obowiązuje żaden mpzp jest w ewidencji gruntów oznaczona jako tereny leśne (Ls) – bez prawa zabudowy i pełnią głównie funkcje przyrodnicze. Jednak działka ta (jeszcze jako część działki 49/1 przed podziałem) uzyskała w 2000r. zgodę na zmianę użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne z ograniczeniem powierzchni wyłączanej z produkcji 20% powierzchni działki ale nie więcej niż 400m<sup>2</sup>.

Właściciel działki dysponuje pozwoleniem na budowę na dom jednorodzinny. W związku z tym również w przypadku nie uchwalenia planu w proponowanym zakresie możliwa jest realizacja zabudowy na dz.ew. nr 49/1. W takim przypadku prognozowane oddziaływania na środowisko będą porównywalne

z oddziaływaniem sąsiedniej zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych (MN/ZL).

### **3.3. 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.

## **4. Wpływ projektowanych ustaleń planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

### **Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Obszar objęty opracowaniem podlega ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – WOChK (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, lądowych i wodnych. Cały teren opracowania znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej WOChK.

Analizując cel utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odniesieniu do cech i stanu środowiska oraz stanu zagospodarowania terenu w obszarze opracowania, należy wskazać, że obszar opracowania znajduje się w sąsiedztwie korytarza ekologicznego doliny rzeki Jeziorki oraz cennych terenów pod względem przyrodniczym jak i turystycznym (Górki Szymona, stawy w Żabieńcu, Lasy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego). Jednak sam teren opracowania stanowi teren zurbanizowany, na którym nie występują znaczące ekosystemy cenne dla zaspokajania potrzeb wypoczynkowych, takie jak ekosystemy leśne, wodne, ekosystemy rolne. Zakres zakazów realizacji działań wprowadzonych Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w większości nie odnosi się do cech środowiska terenu opracowania. Obszar opracowania jest zurbanizowany, podzielony na działki i w części zabudowany.

W Planie wskazano obowiązujące granice WOChK a ustalenia planu respektują zakazy wynikające z ww. Rozporządzenia nakazując ochronę wartościowego drzewostanu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, stosując ograniczenia w odprowadzaniu ścieków, wód deszczowych, składowaniu odpadów, stosowaniu paliw – wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska analizowano w rozdziale 5.2. Ustalenia planu zabezpieczają obszar opracowania przed intensyfikacją zabudowy i jej nadmiernym oddziaływaniem pośrednim poprzez ograniczenia w emisji zanieczyszczeń. W planie wskazano również tereny szczególnego zagrożenia powodzią wyłączone spod zabudowy, na których obowiązują przepisy odrębne.

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

Ponadto obszar opracowania nie jest objęty innymi formami ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody ani też nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ww. form.

## **5. Określenie oraz ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wynikać z projektowanych ustaleń planu**

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

W obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (które to przeznaczenie to sankcjonuje stan istniejący) oraz funkcję usług gastronomii. Ze względu na przeznaczenie terenu oraz zakres przestrzenny planu, nie przewiduje się występowania znaczących oddziaływań w obszarze objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie.

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

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

Z uwagi na obecne zagospodarowanie i zainwestowanie terenu, nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na różnorodność biologiczną. Liczba występujących na tym obszarze gatunków roślin i zwierząt prawdopodobnie nie zmieni się. Ograniczeniu bioróżnorodności przeciwdziałać będą ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz inne ograniczenia w zagospodarowaniu – np. dot. warunków grodzenia terenów ustalone w uchwale NR 128/VII/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane na obszarze Miasta i Gminy Piaseczno

#### **Wpływ na rośliny i zwierzęta**

W skutek realizacji ustaleń planu na działce nr 49/4 może powstać zabudowa usług gastronomii z mieszkaniem dla właściciela, która wiąże się z takimi oddziaływaniami na środowisko jak: ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, lokalna zmiana ukształtowania powierzchni ziemi w związku z posadowieniem fundamentów oraz oddziaływanie związane z odprowadzaniem nieczystości i odpadów, zużyciem wód i energii oraz emisją zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz z indywidualnych źródeł grzewczych. Jednak ze względu na zagospodarowanie sąsiednich działek jak i ustaleniami planu, które ograniczają potencjalnie negatywne skutki oddziaływania na środowisko związane z istniejącym i potencjalnym użytkowaniem tego terenu, nie przewiduje się zmniejszenia liczby występujących tu gatunków i ich liczebności oraz istotnego pogarszania się warunków siedliskowych dla obecnej szaty roślinnej.

Przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jedynie sankcjonuje stan istniejący, więc nie będzie miało wpływu na rośliny i zwierzęta.

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

Na omawianym terenie nie występują wody powierzchniowe, natomiast od wschodu obszar opracowania graniczy z rzeką Jeziorką a w odległości ok. 100m od pd. – wsch. granicy opracowania zaczynają się położone dalej na południe tereny stawów, tzw. Stawy w Żabieńcu, z których część stanowi sztuczne zbiorniki służące hodowli ryb. Ustalenia planu pozostają bez wpływu na wody powierzchniowe na terenach sąsiednich. W obszarze opracowania znajduje się część terenu objęta strefą szczególnego

zagrożenia powodzią, która została wyłączona spod zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

Plan ustala obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania oraz obowiązek odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej.

Nieznaczące negatywne, długoterminowe oddziaływanie na wody podziemne może nastąpić w wyniku zwiększenia powierzchni nieprzepuszczalnych, co może ograniczyć zasilenie wód podziemnych. Jednakże znikoma ilość terenów inwestycyjnych przy ustalonym minimalnym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% / 40% oraz niewielka powierzchnia terenu objętego planem powoduje, że nie będą to oddziaływania znaczące.

### **Wpływ na jakość powietrza**

Projektowane ustalenia planu umożliwią wprowadzenie zabudowy usług gastronomii z mieszkaniem dla właściciela na działce nr ew. 49/4. Potencjalna zabudowa nie wpłynie na znaczące powiększenie zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, które z uwagi na konwencjonalne źródła wiążą się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery.

Plan ustala stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego oraz dopuszcza stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, pompy ciepła, wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru.

Przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jedynie sankcjonuje stan istniejący, więc nie będzie miało wpływu na jakość powietrza.

### **Wpływ na powierzchnię ziemi**

W obszarze opracowania wpływ na powierzchnię ziemi może mieć sytuowanie budynków oraz zagospodarowanie terenu poprzez wprowadzenie nawierzchni utwardzonej. Będą to oddziaływania ograniczone maksymalnie do 20% powierzchni działki.

Dla dz.ew. nr 46 możliwe jest dodatkowe wprowadzenie nawierzchni utwardzonej na powierzchni maksymalnie 10 punktów procentowych.

### **Wpływ na krajobraz**

Zapisy planu sankcjonują ukształtowany na tym terenie krajobraz podmiejskich osiedli mieszkaniowych o charakterze ekstensywnym. Plan dopuszcza zabudowę w formie obiektów wolnostojących o ustalonych jednakowych parametrach, w tym wysokości. 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**

Projektowane ustalenia planu umożliwią wprowadzenie zabudowy usług gastronomii z mieszkaniem dla właściciela na działce nr ew. 49/4. Wprowadzenie nowej zabudowy może powodować nieznaczącą zmianę warunków mikroklimatycznych. Zmiany te jednak nie będą miały znaczenia w stosunku do obecnego klimatu obszaru i wpływu istniejącego zagospodarowania terenu na klimat tego

rejonu. 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.

Plan wprowadza funkcję terenu która cechowałaby większa intensywność niż na terenach sąsiednich, jednak ustalenie to dotyczy terenu o powierzchni zaledwie 3000m<sup>2</sup>, co nie będzie miało znaczącego wpływu na klimat.

Nieznacznymi 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.

Projekt planu zakłada przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Przeznaczenie to sankcjonuje stan istniejący, dlatego też nie przewiduje się dodatkowego wpływu na klimat.

### **Wpływ na zasoby naturalne**

W planie nie przewiduje się nowych terenów wykorzystywania zasobów środowiska takich jak kopaliny czy wody podziemne.

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

W obszarze opracowania nie znajdują się obiekty zabytkowe. Natomiast wprowadzenie projektowanych ustaleń planu wobec obecnego przeznaczenia działki nr ew. 49/4 spowoduje wzrost jej wartości materialnej.

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

Projektowane ustalenia planu umożliwią wprowadzenie zabudowy usług gastronomii na działce nr ew. 49/4. Dotąd działka była leśna, nie stanowiła jednak ogólnodostępnego terenu zieleni. Zatem nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na jakość życia ludzi.

Projekt planu zakłada przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Przeznaczenie to sankcjonuje stan istniejący, dlatego nie przewiduje się zmiany jakości życia ludzi.



## **5.5. Oddziaływania transgraniczne**

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

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

W obszarze objętym opracowaniem oraz w jego otoczeniu nie występują obiekty, które mogły by zagrażać wystąpieniem poważnych awarii.

## **6. Podsumowanie**

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

Ze względu na zurbanizowany charakter obszaru opracowania oraz zakres planu, nie przewiduje się kompensacji przyrodniczej. Ustalenia planu w wystarczającym zakresie zapobiegają i ograniczają negatywny wpływ projektowanego przeznaczenia tych terenów na środowisko.

### **6.2. Rozwiązania alternatywne**

Ze względu na zurbanizowany charakter obszaru opracowania oraz zakres planu, nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

### **6.3. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania oraz poza nim**

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 pozostają bez znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze. Ustalenia planu mające na celu ochronę zasobów środowiska, walorów kulturowych i zabytkowych jak i ładu przestrzennego, uznane zostały za wystarczające i odpowiadające obowiązującym przepisom.

Projektowane ustalenia planu respektują ochronę tego terenu ustanowioną na mocy przepisów odrębnych, w żadnym stopniu nie ograniczają dotychczasowego użytkowania terenów sąsiednich oraz nie wpływają negatywnie na walory przyrodnicze i krajobrazowe tego obszaru.

### **6.4. Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi**

#### **Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi**

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

#### **Zgodność ze Studium**

W planie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zgodnie z przeznaczeniem tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

Zgodnie ze Studium zasady zagospodarowania dotyczące zabudowy mieszkaniowej terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej **40%** – w WOChK, poza WOChK **30%**;

Projekt planu pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

#### **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.

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

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 pozostają bez znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze. Ustalenia planu mające na celu ochronę zasobów środowiska, walorów kulturowych i zabytkowych jak i ładu przestrzennego, uznane zostały za wystarczające i odpowiadające obowiązującym przepisom.

Projektowane ustalenia planu respektują ochronę tego terenu ustanowioną na mocy przepisów odrębnych, w żadnym stopniu nie ograniczają dotychczasowego użytkowania terenów sąsiednich oraz nie wpływają negatywnie na walory przyrodnicze i krajobrazowe tego obszaru.

#### **6.5. Monitoring**

Skutki realizacji ustaleń projektowanej zmiany planu nie wymagają monitorowania.