



Piaseczno

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BOBROWIEC - ETAP Ia**

Opracowanie:	Wydział Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta i Gminy Piaseczno	
Autor kierujący zespołem autorskim	dr inż. Dorota Krug-Płoska	
Członek zespołu autorskiego	mgr inż. Arleta Walczak	
Data:	Kwiecień 2024	

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	3
2.	METODYKA.....	3
3.	INFORMACJE O PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE.....	3
4.	POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI	10
5.	ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA.....	12
6.	OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ	15
7.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	15
8.	PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU NA ŚRODOWISKO.....	16
8.1.	Wpływ na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	16
8.2.	Wpływ na pozostałe obszary chronione	16
8.3.	Wpływ na różnorodność biologiczną	17
8.4.	Wpływ na ludzi.....	17
8.5.	Wpływ na zwierzęta i rośliny	18
8.6.	Wpływ na wodę	18
8.7.	Wpływ na powietrze	18
8.8.	Wpływ na powierzchnię ziemi	19
8.9.	Wpływ na krajobraz	19
8.10.	Wpływ na klimat	19
8.11.	Wpływ na zasoby naturalne.....	19
8.12.	Wpływ na zabytki	19
8.13.	Wpływ na dobra materialne	19
9.	PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU I CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....	19
10.	INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	20
11.	ROZWIĄZANIA OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	20
12.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	21
13.	STRESZCZENIE	21
	OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM AUTORSKIM.....	26

1. WSTĘP

Zgodnie z obowiązującą ustawą 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 (dalej ustawa ooś) przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty planu zagospodarowania przestrzennego, a także ich zmiany (Art. 46 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 tej ustawy). Prognoza oddziaływania na środowisko jest integralną częścią procedury oceny oddziaływania na środowisko. Zakres merytoryczny prognozy określony został w Art. 51 ust. 2 ww. ustawy.

W postępowaniu zwrócono się do organów właściwych w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z wnioskiem o uzgodnienie stanowiska w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem znak UiA.6721.1.1.2021.AW z dnia 22.03.2021 r. W odpowiedzi uzyskano stanowisko od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie pismem znak ZNS.4700.25.z.2021 z dnia 29.03.2021 r., w którym wskazano, że prognoza ma uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ustawy ooś. Również Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wyraził stanowisko w piśmie znak WOOŚ-III.411.105.2021.JD z dnia 13.05.2021 r. ustalając zakres prognozy zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś oraz dodatkowo określając, że w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Powyższe uzgodnienia dotyczyły obszaru planu w granicach etapu I, który w listopadzie 2022 r. został podzielony uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie na dwa obszary – etap Ia i etap Ib.

Celem prognozy jest określenie źródeł oddziaływania na środowisko i ocena skutków, jakie mogą wynikać z realizacji projektu planu.

2. METODYKA

Prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w trzech etapach. W pierwszym etapie przedstawiono rozwiązania planistyczne i główne ustalenia planu miejscowego oraz jego powiązania z innymi dokumentami. W drugim przedstawiono istniejący stan środowiska i omówiono najistotniejsze uwarunkowania przyrodnicze wynikające z dotychczasowego zagospodarowania. W trzecim etapie omówiono potencjalne oddziaływania wynikające z planowanej zmiany zasad zagospodarowania terenu na środowisko oraz dokonano oceny wpływu realizacji zapisów planu miejscowego na środowisko.

3. INFORMACJE O PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec - etap Ia, do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr 716/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22 stycznia 2021 r., zmienionej uchwałą Nr 1189/LXI/2022 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 23 listopada 2022 r. W powyższej uchwale dopuszczono możliwość zatwierdzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) w trzech etapach. Etap Ia obejmuje obszar, na którego większości nie obowiązują mpzp. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z polityką przestrzenną gminy teren ten ma zachować obecny, rolniczy charakter.

Teren planu obejmuje powierzchnię ok. 87,3 ha i jest położony w zachodniej części wsi Bobrowiec poniżej ulicy Żwirowej, między ulicami Mazowiecką, Bobrowiecką i drogą polną wzdłuż zachodniej

granicy wsi, z wyłączeniem fragmentu wydzielonego do etapu Ib. Wieś Bobrowiec znajduje się w północnej części gminy Piaseczno.

Obszar objęty sporządzanym planem obejmuje głównie tereny rolnicze. Wzdłuż ulicy Mazowieckiej stanowiącej wschodnią granicę obszaru ukształtowała się zabudowa o charakterze mieszanym. Występuje tu zarówno zabudowa zagrodowa, jak i mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Na części terenów rolnych zaprzestano działalności rolniczej. Znajduje się tu także ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania. W obszarze funkcjonuje wiele punktów usługowych m.in. salon fryzjerski, warsztat samochodowy, baza transportowa, sklepy z art. budowlanymi, ale też prywatna szkoła podstawowa oraz budynek gminny, w którym znajduje się siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej oraz świetlica sołecka.



Rysunek. Położenie obszaru planu miejscowego (źródło: Open Street Map)

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego głównym celem jest zachowanie dużej części terenu w użytkowaniu rolniczym, który ma funkcjonować jako tereny upraw, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk. Tereny wzdłuż ul. Mazowieckiej mają dalej pełnić funkcje mieszane. Zachowano tu także teren usług, składów i magazynów, które przeznaczono na ten cel zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i aktualnym sposobem użytkowania terenu. Nowe tereny zabudowy wyznaczono głównie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na tyłach zabudowy funkcjonującej wzdłuż ulicy Mazowieckiej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako nowy pas zabudowy wzdłuż ulicy Bobrowieckiej. Druga kategoria nowych terenów to tereny przeznaczone na cele publiczne, w tym teren usług publicznych, który wyznaczono na terenie użytkowanym przez ochotniczą straż pożarną, teren infrastruktury technicznej związany z istniejącą

Powierzchnię poszczególnych terenów i ich typów przedstawiono poniżej. Tereny przeznaczone do zabudowy stanowią 20,2% obszaru planu, tereny komunikacji publicznej 3,3%, a tereny otwarte 76,5%.

jednostka	MN	MN/U	U	USR	UP	U/P	UP/PP	IW	KDD	KDZ	KDP	R	ZP
%	4,4	12,9	1,0	0,1	0,4	0,3	0,9	0,2	2,1	0,9	0,3	74,9	1,6
SUMA	20,2%								3,3%			76,5%	

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenów zgodnie z § 7. projektu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - MN/U;
- 3) tereny usług - U;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji - USR;
- 5) tereny usług publicznych - UP;
- 6) tereny usług, składów, magazynów - U/P;
- 7) tereny publicznych usług, składów, magazynów - UP/PP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę - IW;
- 9) tereny zieleni urządzonej parkowej - ZP;
- 10) tereny rolnicze - R;
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - KDZ;
- 12) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - KDD;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszych - KDP.

W projekcie zawarto następujące ustalenia istotne z punktu widzenia ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu:

Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenie o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zastrzeżeniem § 17.

Rozdział 5. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

§ 13. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

2. Zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

6. Zakazuje się niszczenia urządzeń melioracji wodnych, a w szczególności zasypywania rowów melioracyjnych.

7. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.

8. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania.

9. Nakazuje się ograniczanie uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej, na której jest prowadzona.

10. Na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień.

11. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 10, kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego.

§ 14. 1. Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) tereny ZP i USR należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

Rozdział 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach pasa technologicznego istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Do czasu skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej 110 kV dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązuje:

1) uwzględnienie zasad lokalizacji obiektów budowlanych zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku;

2) zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 17. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę związanych z lotniczymi urządzeniami naziemnymi.

2. W zagospodarowaniu obszaru wymienionego w ust. 1 należy uwzględnić zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 20. Ustala się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem o ile nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 21. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej; (...)

§ 22. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej; (...)

3) zakaz budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków.

§ 23. *W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:*

1) *odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:*

a) *z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne,*

b) *z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1 do kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniejszym niż $\phi 160$;*

3) *dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;*

4) *obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed splotem wód opadowych i roztopowych.*

§ 24. *W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:*

1) *zasilenie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15kV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi i napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;*

2) *nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych;*

3) *nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wewnętrznych, wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;*

4) *możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 26;*

5) *skablowanie lub likwidację linii elektroenergetycznych 110 kV.*

§ 25. *W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustala się:*

1) *zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej; (...)*

3) *zakaz realizowania indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi;*

4) *możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 26;*

5) *nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

§ 26. *Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.*

§ 27. *W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem o ile nie będzie to powodować potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.*

§ 28. *W zakresie gospodarki odpadami ustala się:*

- 1) zagospodarowanie niesegregowanych odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w instalacjach komunalnych;
- 2) obowiązek przystąpienia do zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 3) obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek wyposażenia działki budowlanej w urządzenia oraz miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie, o powierzchni i wielkości dostosowanej do zbierania w całości każdej frakcji odpadów z uwzględnieniem minimalnej częstotliwości ich odbioru określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie na jednej działce budowlanej miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych z uwzględnieniem wymagań zawartych w pkt 4.

Wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych do zabudowy określono w projekcie planu następująco:

	MN	MN/U	U	USR	UP	U/P	UP/PP	IW	R	ZP
min. pow. biologicznie czynna	60%	60%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	-	90%
max. pow. zabudowy	30%	30%	50%	-	40%	50%	50%	30%	-	-
intensywność zabudowy	Min. 0,01 Max. 0,5	Min. 0,01 Max. 0,7	Min. 0,01 Max. 0,7	-	Min. 0,01 Max. 0,7	Min. 0,01 Max. 0,7	Min. 0,01 Max. 0,7	Min. 0,01 Max. 0,5	-	-
min. pow. działki budowlanej	900 m ² 1000 m ² 600 m ²	900 m ²	1000 m ²	-	-	2000 m ²	2000 m ²	-	-	-
max. wysokość zabudowy	12 m 9 m 6 m	12 m 9 m 10 m 6 m	12 m m 6 m	6 m	12 m m 6 m	12 m 6 m	12 m 6 m	12 m m	-	6 m

Wśród najważniejszych zasad zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych określono:

- zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;
- zakaz realizacji więcej niż 1 budynku usługowego na 1 działce budowlanej
- zakaz realizacji usług, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;

Dla terenów różnego rodzaju usług, składów i magazynów określono:

- zakaz realizacji usług, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;
- ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, w tym pod względem emisji hałasu i odorów;

Dla terenów zieleni:

- utrzymanie funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych;
- zakaz realizacji budynków;

Dla terenów rolniczych:

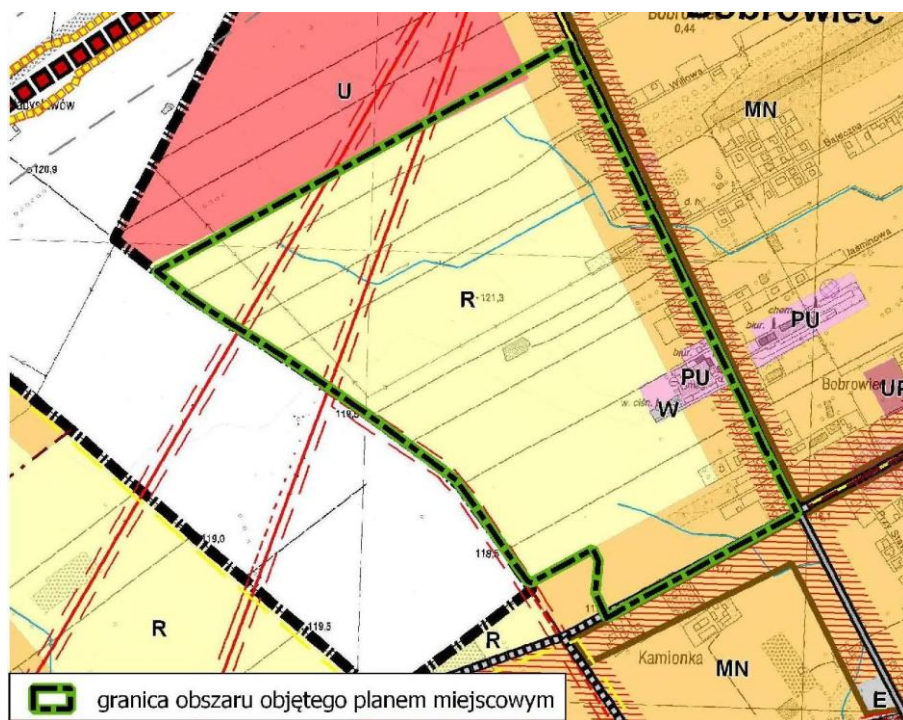
- utrzymanie funkcji rolniczej związanej z uprawami rolnymi;
- zakaz realizacji zabudowy zagrodowej i zabudowy związanej z produkcją rolną;
- dopuszczenie realizacji urządzeń melioracji wodnych.

4. POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek zgodności planów miejscowych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przystępując do sporządzenia planu miejscowego analizie poddano zapisy obowiązującego studium miasta i gminy Piaseczno przyjętego uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r., w celu ustalenia czy planowane rozwiązania będą zgodne z tym dokumentem.

W wyniku analizy określono, że obszar objęty planem należy do strefy B – strefa ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej. Zgodnie ze studium obszar objęty planem ma pełnić następujące funkcje:

- Wzdłuż ulicy Mazowieckiej i Bobrowieckiej wskazano tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, (MN)
- Wzdłuż Mazowieckiej wskazano rejony koncentracji usług, (czerwone kreskowanie)
- Dla terenów gminnych i sąsiednich wskazano tereny przemysłowo-usługowe, (PU)
- Obszar SUW w Bobrowcu wskazano jako teren infrastruktury wodociągowej, (W)
- Pozostałe tereny to tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o powierzchni powyżej 3 ha, (R).



Rysunek. Obszar planu na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (źródło: UMiG Piaseczno)

W ramach wskazanych terenów mieszkalnictwa jednorodzinne (MN) dopuszczono rozwój innych funkcji, głównie usług różnego rodzaju, ale też tereny zieleni. Dopuszczono też adaptację istniejącego zagospodarowania terenu. W terenach usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przewiduje się realizację m.in. usług handlu, turystyki, sportu i rekreacji, kultury, biur, obiektów rozrywkowych i gastronomicznych, itp. Dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnej (PU) w terenach zabudowy wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach usługowo-produkcyjnych rozwijane będą funkcje gospodarcze w postaci produkcji, magazynów i składów oraz usług komercyjnych. Na terenach pozostałych użytków rolnych (R), które znajdują się poza systemem przyrodniczym, jak w Bobrowcu, dopuszcza się, oprócz rolniczego wykorzystania, zalesienia i rozwój zabudowy zagrodowej jako funkcji uzupełniającej związanej z obsługą terenów rolnych przy min. wielkości gospodarstwa rolnego powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno).

W studium określono następujące zasady zagospodarowania dla poszczególnych funkcji wskazanych w obszarze planu oraz dla innych dopuszczonych w obszarze planu funkcji.

Funkcja	MN	Usługi w strukturach mieszkaniowych	PU	R (dla dopuszczonej zabudowy zagrodowej)	W	ZP	UP
Wysokość zabudowy	12 m	12 m	12 m	12 m	-	-	12 m
PBC	60%	30%	30%	60%	-	90%	50%

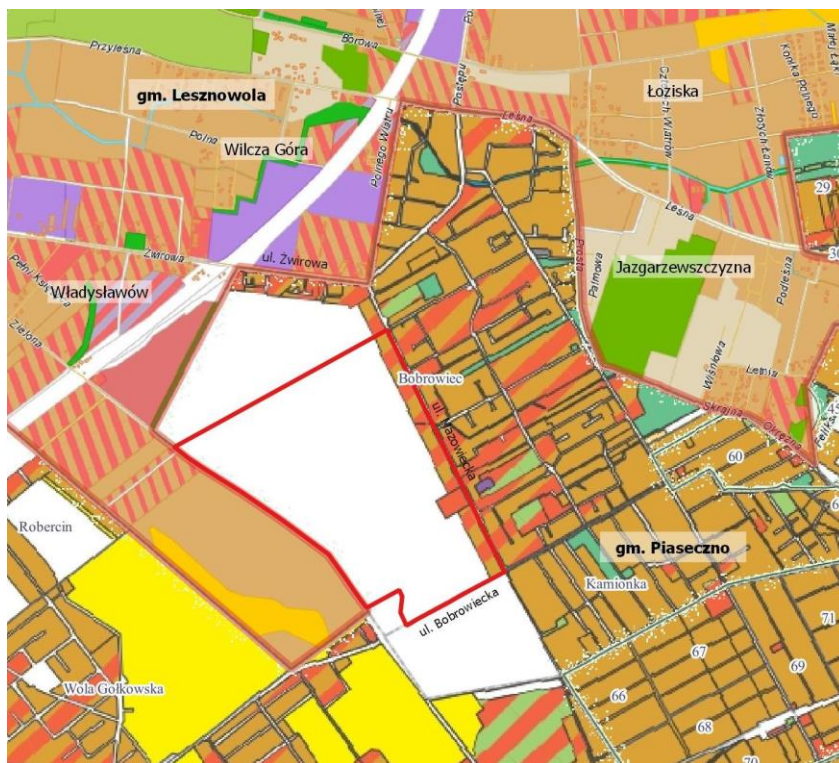
Ponadto z ustaleń studium wynika, że ulice Mazowiecka i Bobrowiecka projektowane są jako drogi klasy zbiorczej. W obszarze planu zlokalizowane są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, w tym wzdłuż zachodniej granicy wsi Bobrowiec wskazano projektowany przebieg dodatkowej linii 110 kV, do projektowanej stacji zasilającej w Kamionce poniżej obszaru planu. Również w pobliżu południowo-zachodniej granicy wsi Bobrowiec wskazano projektowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia. Obie inwestycje infrastrukturalne są do uszczegółowienia w planach miejscowych.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że planowane rozwiązania nie będą naruszać obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego sporządzanym planem, we wsiach okalających obszar planu, w tym położonych w gminie Lesznowola, obowiązują plany miejscowe wskazujące tereny pod zabudowę głównie mieszkaniową jednorodziną i usługową, ale też pod tereny rolnicze.

Również w obszarze objętym sporządzanym planem wzdłuż ulicy Mazowieckiej obowiązuje plan miejscowy części wsi Bobrowiec przyjęty uchwałą Nr 1123/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 r, w którym pas terenu o szerokości ok. 60 m przylegający do ulicy Mazowieckiej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową oraz zabudowę usługową, a także dla niewielkiego terenu w południowej części wsi Bobrowiec ustalono przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych i zabudowę magazynowo-składową.

W obszarze sporządzanego planu projektowane przeznaczenie terenów stanowi kontynuację przeznaczenia występującego w otoczeniu planu.



Rysunek. Obszar planu na tle przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych (źródło: UMiG Piaseczno, lesznowola.intergis.pl)

Przeanalizowano także zgodność projektowanego planu miejscowego z celami Programu ochrony środowiska dla miasta i gminy Piaseczno na lata 2022-2025 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2026-2029. W Programie tym uwzględniono cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

Celem nadrzędnym jest poprawa stanu środowiska dla dobra obecnych i przyszłych pokoleń mieszkańców gminy Piaseczno. Cel ten jest rozbity na poszczególne obszary interwencji, a niektóre z nich są przewidziane do realizacji poprzez plany zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan miejscowy wprowadza ustalenia umożliwiające osiągnięcie powyższego celu poprzez:

- stworzenie warunków do stosowania OZE w celu poprawy jakości powietrza,
- zapewnienie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
- zapewnienie ochrony bioróżnorodności oraz walorów krajobrazowych zachowując różnorodne krajobrazy i najcenniejsze przyrodniczo tereny,
- zapewnienie ochrony przed hałasem przez właściwe przeznaczenie poszczególnych terenów,
- zrównoważone gospodarowanie wodami poprzez retencję i zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania,
- prawidłową gospodarkę wodno-ściekową w oparciu o systemy infrastrukturalne,
- ochronę dużego areału gleb klasy III przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

5. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

Obszar wsi Bobrowiec w obszarze planu wykazuje cechy obszarów pochodzenia wodno-lodowcowego oraz akumulacji rzecznej. Przeważającymi utworami są tu czwartorzędowe gliny zwałowe, piaski i mułki wodnolodowcowe środkowe na glinach zwałowych, piaski wodnolodowcowe górne oraz

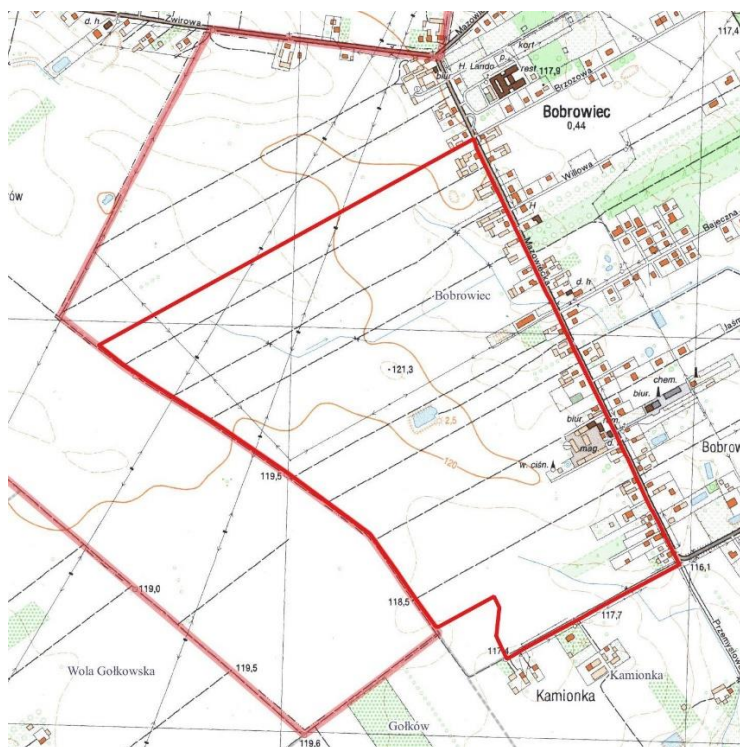
lokalnie wzdłuż wykształconych rowów eluwia piaszczyste glin zwałowych na glinach zwałowych oraz piaski humusowe i namuły den dolinnych zgodnie ze Szczegółową mapą geologiczną Polski.

Według klasyfikacji typologicznej krajobrazów naturalnych Polski na omawianym obszarze występuje krajobraz równin peryglacialnych, który charakteryzuje się niezbyt wysokim występowaniem wód podziemnych w równowadze infiltracyjnej i rzadką siecią rzeczną. Roślinność potencjalną stanowią bory, przeważającą formą użytkowania terenu są pola uprawne. Występują tu gleby pseudobielicowe i brunatne.

Według podziału fizycznogeograficznego obszar położony jest w granicy mezoregionu Równina Warszawska. Rzeźba terenu jest słabo zróżnicowana. Teren jest lekko nachylony z północnego zachodu w kierunku skrzyżowania ulic Mazowieckiej i Bobrowieckiej. Wysokości bezwzględne obszaru objętego planem wahają się od ok. 121 m n.p.m. w północno-zachodniej części obszaru do ok. 117 m n.p.m. w południowo-wschodniej części.

Głębokość zalegania zwierciadła pierwszego poziomu wód podziemnych przewyższa 2 m p.p.t. Jednocześnie jest to obszar o znacznie zróżnicowanych warunkach występowania i własnościach warstw wodonośnych. Analizowany teren nie leży w obszarze zasilania głównego zbiornika wód podziemnych nr 222.

Przez teren objęty sporządzanym planem miejscowym nie przepływają żadne naturalne ciek wodne. Natomiast w obszarze występują dwa rowy melioracyjne: jeden w północnej części opracowania odprowadzający wody w kierunku wschodnim w stronę Jazgarzewszczyzny i Piaseczna oraz drugi rów odprowadzający wody w kierunku południowym w stronę Kamionki i Gołkowa. Dominujące procesy hydrologiczne to infiltracja bezpośrednia.



Rysunek. Obszar planu na tle mapy topograficznej (źródło: geoportal.gov.pl)

Klimat na terenie gminy Piaseczno, w tym w Bobrowcu, wykazuje cechy klimatu przejściowego z dominacją cech kontynentalnych. Niski poziom opadów powoduje, że w okresie wegetacji roślin występują deficyty wilgoci.

W obszarze planu dominują gleby brunatne wylugowane przydatne dla rolnictwa. Stanowią one grunty orne klasy bonitacyjnej od III do V.

Szata roślinna w obszarze planu jest w znacznej mierze przekształcona przez człowieka. Głównie występują tu tereny upraw polowych. Wzdłuż ulicy Mazowieckiej znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, której towarzyszy zieleń. Ponadto w południowej części obszaru znajdują się tereny porolne porośnięte roślinnością synantropijną, w tym pojedyncze tereny porośnięte młodymi drzewami, brzoźami i sosnami. Pojedyncze drzewa (wierzby, olsze) występują też wzdłuż rowów melioracyjnych. Z tego powodu fauna występująca w obszarze planu to gatunki typowe dla terenów rolniczych oraz podmiejskich. W obszarze planu brak kompleksów leśnych.

Obszar wsi Bobrowiec charakteryzuje się wyraźnym podziałem, którego osią jest ulica Mazowiecka o przebiegu północ-południe. W zachodniej części wsi dominują tereny rolnicze, natomiast część wschodnia stopniowo przekształcana jest w tereny zabudowy podmiejskiej, która wypiera zabudowę zagrodową z tego obszaru. Występuje tu mozaikowy układ terenów o zróżnicowanym stopniu zainwestowania. W obszarze współistnieją tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozdzielone terenami rolnymi i porolnymi, często z roślinnością drzewiastą. Terenom rolnym i łąkowym towarzyszą zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Występują tu też niewielkie enklawy leśne, głównie przy wschodniej granicy wsi. W północnej części wsi, na granicy gminy Piaseczno i Lesznowola trwa budowa S7 - drogi krajowej klasy drogi ekspresowej. Trasa ta została już udostępniona do ruchu. Wobec powstającego układu komunikacyjnego zwiększyła się w ostatnim czasie presja na zabudowę okolicznych obszarów.

Obszar objęty sporządzanym planem, znajdujący się w zachodniej części wsi, obejmuje głównie tereny rolnicze. Wzdłuż ulicy Mazowieckiej stanowiącej wschodnią granicę obszaru wykształciła się zabudowa o charakterze mieszanym. Występuje tu zarówno zabudowa zagrodowa, jak i mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Na części terenów rolnych zaprzestano działalności rolniczej. Znajduje się tu także ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania.



Rysunek. Aktualne zagospodarowanie obszaru wsi Bobrowiec z oznaczeniem granic obszaru planu miejscowego (źródło: UMiG Piaseczno)

W granicach obszaru sporządzanego planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ustalenia powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, prowadzenia linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, a także z występowania gleb rolnych klasy III w zachodniej części obszaru. Również wokół ujęć wody zostały wyznaczone tereny ochrony bezpośredniej w formie koła o średnicy 2 m od ujęcia wody.

W obszarze planu nie stwierdzono występowania obiektów stanowiących poważne zagrożenie dla środowiska. Natomiast wzdłuż granicy wschodniej znajduje się ulica Mazowiecka – droga klasy zbiorczej – która stanowi połączenie południowo-zachodnich obszarów gminy z Warszawą z pominięciem miasta Piaseczna, zatem jest ona obciążona ruchem komunikacyjnym, co stanowi uciążliwość dla przyległych terenów w zakresie hałasu oraz wpływa na jakość powietrza. Podobnie hałas z funkcjonującej już trasy S7 oddalonej o ok. 600 m może stanowić uciążliwość dla planowanej zabudowy mieszkaniowej. W obszarze planu znajdują się także obiekty emitujące pole elektromagnetyczne – funkcjonujące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV oraz stacja bazowa telefonii komórkowej.

6. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Tereny objęte projektowanym planem miejscowym położone są poza obszarami ochrony przyrody.

Najbliższe obszary objęte ochroną to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten okala wieś Bobrowiec od północy, wschodu i południa, obejmując także wschodnią część wsi.

7. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

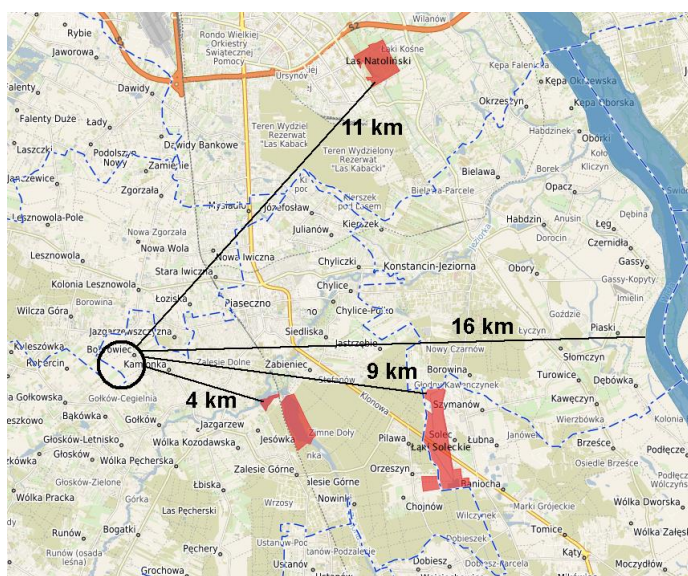
W przypadku braku realizacji planu przewiduje się, że obszar ten może być dalej użytkowany w sposób dotychczasowy, to jest zabudowa rozwijana będzie wyłącznie w pasie o szerokości ok. 60 m od ulicy Mazowieckiej, a pozostały teren będzie użytkowany rolniczo. Możliwe jest także stopniowe odchodzenie od prowadzenia gospodarki rolnej, co spowoduje stopniową sukcesję przyrodniczą na tych terenach, przekształcając je stopniowo w tereny zakrzewione i zadrzewione.

Możliwy jest także scenariusz narastającej presji urbanistycznej w związku z wybudowaniem trasy ekspresowej S7 ułatwiającej dojazd do Warszawy. Wtedy na tym terenie będzie się mogła rozwinąć zabudowa mieszkaniowa i usługowa w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, przy czym pokrycie terenu zabudową może być znacznie większe niż wynika to z ustaleń polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Taki rozwój może powodować konflikty przestrzenne, gdy tereny rolnicze będą poprzecinane terenami zabudowanymi, co może mieć negatywny wpływ na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Nadmierne zainwestowanie będzie się bowiem wiązało ze zwiększeniem powierzchni utwardzonych co może mieć znaczenie dla stanu wody na gruncie oraz zwiększenie spływu powierzchniowego. Zmniejszony udział powierzchni czynnych biologicznie oraz ograniczenia w rozwoju roślinności zmniejszy zdolność gruntu do retencjonowania wód.

8. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU NA ŚRODOWISKO

8.1. Wpływ na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Obszar objęty projektem planu znajduje się w północnej części gminy Piaseczno. Odległość do poszczególnych obszarów Natura 2000 wynosi od 4 km do 16 km. Są to zarówno obszary chroniące siedliska jak Las Natoliński, Stawy w Żabieńcu i Łąki Soleckie, jak również obszary chroniące siedliska ptaków jak Dolina Środkowej Wisły. Zatem obszar objęty sporządzanym planem jest oddalony na tyle, że realizacja ustaleń nie wpłynie negatywnie na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, ani ich integralność.



Rysunek. Położenie obszarów Natura 2000 (źródło: gdos.gov.pl)

8.2. Wpływ na pozostałe obszary chronione

Najbliższe obszary objęte ochroną to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten okala wieś Bobrowiec od północy, wschodu i południa, obejmując także wschodnią część wsi. Ustalenia sporządzanego planu nie wpłyną na obszary objęte ochroną, ponieważ planowane przekształcenia obejmują stosunkowo niewielki obszar. Większość terenu objętego planem pozostanie w rolniczym zagospodarowaniu, tak jak obecnie. Natomiast tereny, dla których dokona się przekształcenie z terenów rolnych na cele głównie mieszkaniowe i usługowe stanowią kontynuację takiego sposobu zagospodarowania zastanego w otoczeniu planu, a tym samym w otoczeniu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.



Rysunek. Granice obszarów i obiektów objętych ochroną (źródło: gdos.gov.pl)

8.3. Wpływ na różnorodność biologiczną

Obecne zagospodarowanie terenu nie wskazuje na wysoką bioróżnorodność obszaru planu, głównie ze względu na monokulturowe uprawy rolnicze, mały udział terenów utrzymywanych jako łąki oraz stosunkowo małą ilość roślinności wysokiej. Są to tereny przekształcone przez człowieka, zabudowane, porolne bądź rolne. Sporządzany plan dotyczy rozszerzenia strefy obecnie przeznaczonej pod zabudowę oraz pozostawienia w dużej mierze obecnego rolniczego zagospodarowania terenu. Zmiana przeznaczenia dotyczy części terenów przylegających do ulic, zatem będzie zachodziło dalsze przekształcenia środowiska w celu wytworzenia terenów zabudowy. Zasady zagospodarowania dla tych terenów nawiązują do ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2006 roku. Większość terenów będzie zachowywała wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów zabudowy między minimum 30% a minimum 60%, a dla terenów zieleni minimum 90%.

Sporządzany plan może mieć pozytywny wpływ na bioróżnorodność w obszarze planu, ponieważ wskazano w nim tereny przeznaczone na realizację zieleni urządzonej. Zakazano także niszczenia urządzeń melioracji wodnych, a także wskazano zachowanie istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej. Ponadto wraz z rozwojem zabudowy będą powstawały zagospodarowane tereny zieleni towarzyszącej, wzbogacające różnorodność biologiczną.

8.4. Wpływ na ludzi

Projektowany plan miejscowy ma na celu m.in. stworzenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Stworzy to nową przestrzeń możliwą do zagospodarowania na cele osiedlania się, przy czym zadbano, aby nie dochodziło do nadmiernej koncentracji zabudowy ustalając minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce. Wraz z rozwojem terenów mieszkaniowych wskazano liczne tereny pod rozwój usług, przy czym zakazano usług, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej. Wskazano także teren usług publicznych, oraz tereny rekreacyjne w postaci terenów zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji. Pozwoli to na wielofunkcyjny rozwój tego obszaru i korzystnie wpłynie na warunki życia ludzi. W projektowanym planie ustalono także zasady ochrony ludzi przed niekorzystnym oddziaływaniem zastanego i projektowanego zagospodarowania – drogi zbiorcze, linie elektroenergetyczne wysokiego

napięcia – wskazując zróżnicowane przeznaczenie terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniające uciążliwość powyższych obiektów. Wykluczono także realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizację obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Wszystkie te ustalenia decydują o pozytywnym wpływie ustaleń planu na ludzi.

8.5. Wpływ na zwierzęta i rośliny

Potencjalny wpływ na zwierzęta i rośliny może być związany z przekształceniem części obszaru objętego planem na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Związane z tym będzie zwiększone, w stosunku do obecnego, utwardzenie terenu oraz sytuowanie ogrodzeń mogących stanowić barierę dla zwierząt. Jednocześnie w projekcie planu założono realizację zieleni publicznej oraz zachowanie i wzmocnienie istniejących obszarów najcenniejszych przyrodniczo. Wymienione obszary mogą stać się potencjalnie siedliskiem zwierząt i roślin, wzbogacając istniejące zasoby fauny i flory. Rośliny i zwierzęta żyjące na terenach rolnych nie będą zagrożone, wobec pozostawienia ok. 75% terenu w tym użytkowaniu. Potencjalny wpływ na zwierzęta i rośliny będzie miał charakter długoterminowy i pozytywny. Należy również podkreślić, że w projekcie planu szczególną ochroną została objęta cenna przyrodniczo roślinność wysoka i niska, w tym pojedyncze drzewa oraz ich skupiska.

8.6. Wpływ na wodę

Do czynników wpływających na stan wód powierzchniowych i podziemnych niewątpliwie będzie należało zwiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę, a co za tym idzie zwiększenia utwardzenia terenu oraz powstawanie nowej zabudowy. Przyjęte w planie rozwiązania takie jak zakaz budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków, odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji stanowią ustalenia zapobiegające nadmiernemu zanieczyszczeniu wód.

Co do wód opadowych i roztopowych w planie ustalono przede wszystkim zagospodarowanie ich na terenie własnej działki, dopuszczono też odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej oraz retencję wód. Do ustaleń ograniczających negatywny wpływ na wodę można zaliczyć także ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów mieszkaniowych i usługowych w wysokości od minimum 30% do minimum 60%, a także zakaz niszczenia urządzeń melioracji wodnych, oraz obudowanie ich terenami zieleni o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej w wysokości minimum 90%.

Z uwagi na powyższe rozwiązania można stwierdzić, że pomimo zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, plan nie będzie miał negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne.

8.7. Wpływ na powietrze

Zakładane w planie rozszerzenie obecnej strefy zabudowy oraz związanego z nią układu komunikacyjnego będzie miało wpływ na jakość powietrza. Zwiększy się liczba punktów emisji związana z rozwojem zabudowy oraz wzrastającą wraz z liczbą mieszkańców liczbą samochodów korzystających z dróg położonych w obszarze planu. Zatem potencjalny negatywny wpływ na jakość powietrza będzie się z czasem kumulował. W planie wskazano zasady odnoszące się do gazownictwa i ogrzewania budynków, wśród których na minimalizację negatywnego oddziaływania projektowanych ustaleń planu będzie miał: zakaz realizacji indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, ograniczenie liczby budynków na działce budowlanej czy preferowanie źródeł zasilanych energią odnawialną.

8.8. Wpływ na powierzchnię ziemi

W obszarze objętym planem będzie dochodziło do dalszego przekształcania powierzchni ziemi w związku z rozwojem terenów zurbanizowanych kosztem terenów rolniczych. Jednak cały obszar planu to tereny przekształcone przez człowieka, również tereny rolnicze. Zatem wpływ ustaleń planu na powierzchnię ziemi, w tym gleby będzie bezpośredni i długoterminowy, nie będzie miał on jednak znaczącego charakteru.

8.9. Wpływ na krajobraz

Obszar planu będzie nadal się przekształcał w miarę postępującej urbanizacji w krajobraz podmiejski. W planie ustalono strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w pasie wzdłuż głównych ulic (Mazowieckiej i Bobrowieckiej) oraz pozostawiono w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy ok. 75% obszaru planu. Pozwoli to na uporządkowany rozwój wsi Bobrowiec po zachodniej stronie ulicy Mazowieckiej. W planie ustalono wskaźniki zagospodarowania nawiązujące do już obowiązujących ustaleń planu po wschodniej stronie Mazowieckiej w celu ujednoczenia charakteru zagospodarowania wsi. Wskazane w planie tereny zieleni będą pozytywnie wpływały na krajobraz, zachowując jego najcenniejsze elementy. Ustalenia planu będą miały pozytywny i długoterminowy wpływ na krajobraz.

8.10. Wpływ na klimat

W projekcie planu zwiększono dotychczasowy obszar przeznaczony pod zabudowę, co będzie miało wpływ na klimat lokalny. Wraz z rozwojem zabudowy zwiększa się utwardzenia terenu, co wpłynie na obniżenie wilgotności powietrza i wzrost temperatury powietrza. W planie wskazano szereg rozwiązań ograniczających negatywny wpływ na klimat. Należą do nich: ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (np. na terenach z zabudową mieszkaniową minimum 60%), ograniczenie strefy rozwoju zabudowy do pasa wzdłuż głównych ulic, zachowanie dużej części obszaru w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy, zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, ochrona wartościowej przyrodniczo zieleni. Rozwiązania te mają na celu utrzymanie w najwyższym stopniu obecnego stanu klimatu.

8.11. Wpływ na zasoby naturalne

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

8.12. Wpływ na zabytki

W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe.

8.13. Wpływ na dobra materialne

Nie przewiduje się wpływu na dobra materialne wynikającego z ustaleń projektu planu. Zgodnie z projektem zachowuje się w dużym stopniu stan obecny (ok. 75% w użytkowaniu rolniczym), ogranicza się rozwój zabudowy do pasów wzdłuż ulic Bobrowieckiej i Mazowieckiej. W obszarze planu wykluczono realizację usług uciążliwych, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, zatem zapewniono ochronę dóbr materialnych.

9. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU I CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

Przewiduje się prowadzenie monitoringu poszczególnych elementów środowiska, w tym stanu wód powierzchniowych i podziemnych oraz stanu powietrza przez właściwe służby i z częstotliwością wynikającą z przepisów prawa.

Do zadań gminy należy analiza zmian w zagospodarowaniu terenu prowadzona z częstotliwością określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obejmuje także analizę zgłaszanych wniosków o zmianę planu miejscowego.

10. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Realizacja ustaleń określonych w projekcie planu nie będzie skutkowała oddziaływaniem o zasięgu transgranicznym.

11. ROZWIĄZANIA OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Projektowany plan zawiera szereg rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przede wszystkim określa przeznaczenie terenu zachowując na dużym obszarze aktualny, rolniczy sposób użytkowania. W sporządzanym planie ograniczono strefę rozwoju zabudowy do ok. 24% obszaru, z czego ok. 9% terenu stanowiło obszar rozwoju zabudowy na podstawie obowiązującego planu miejscowego z 2006 r. Dla wyznaczonych terenów mieszkaniowych ustalono zasady tak, aby nie dochodziło do nadmiernej koncentracji zabudowy ustalając minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz zakaz realizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce. Wraz z rozwojem terenów mieszkaniowych wskazano liczne tereny pod rozwój działalności gospodarczej, przy czym zakazano usług, składów i magazynów, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej. Wskazano także teren usług publicznych, oraz tereny rekreacyjne w postaci terenów zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji. Pozwoli to na wielofunkcyjny rozwój tego obszaru i korzystnie wpłynie na warunki życia ludzi.

Projektowane przeznaczenie terenu zakłada realizację inwestycji nieuciążliwych, których ewentualna uciążliwość zamyka się w granicy działki budowlanej. Wskazano też szereg zakazów, m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

W projektowanym planie ustalono także zasady ochrony ludzi przed niekorzystnym oddziaływaniem zastanego i projektowanego zagospodarowania – drogi zbiorcze, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia – wskazując zróżnicowane przeznaczenie terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniające uciążliwość powyższych obiektów.

W celu ochrony środowiska, w tym krajobrazu, roślin i zwierząt, klimatu ustalono także zakaz niszczenia urządzeń melioracji wodnych, nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień. W strefie rozwoju zabudowy wskazano także tereny zieleni urządzonej, których zadaniem jest zachowanie i wzmocnienie istniejących obszarów najcenniejszych przyrodniczo, to jest istniejących rowów melioracyjnych. Ograniczenie negatywnego wpływu na krajobraz zapewni ustalenie wskaźników zagospodarowania nawiązujących do już obowiązujących ustaleń planu po wschodniej stronie Mazowieckiej w celu ujednoczenia charakteru zagospodarowania wsi.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych została zapewniona poprzez rozwiązania takie jak zakaz budowy indywidualnych (przysięgowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków, odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, retencja wód, ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów mieszkaniowych i usługowych w wysokości od minimum 30% do minimum 60% i inne.

Minimalizację negatywnego oddziaływania projektowanych ustaleń planu na powietrze będzie miał: zakaz realizacji indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, ograniczenie liczby budynków na działce budowlanej czy preferowanie źródeł zasilanych energią odnawialną.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń projektu planu nie stwierdzono w granicach planu i w jego sąsiedztwie powstania znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym: bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego.

12.ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Plan miejscowy zapewnia ochronę przyrody, utrzymanie jakości i stanu środowiska oraz warunków zdrowia i życia mieszkańców. Nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań na środowisko, które wymagałyby zastosowania rozwiązań alternatywnych.

13.STRESZCZENIE

Powyższa prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na potrzeby postępowania prowadzonego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec - etap Ia. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 87,3ha i jest położony w zachodniej części wsi Bobrowiec poniżej ulicy Żwirowej, między ulicami Mazowiecką, Bobrowiecką i drogą polną wzdłuż zachodniej granicy wsi, z wyłączeniem fragmentu wydzielonego do etapu Ib. Wieś Bobrowiec znajduje się w północnej części gminy Piaseczno.

Obszar objęty sporządzanym planem obejmuje głównie tereny rolnicze. Wzdłuż ulicy Mazowieckiej stanowiącej wschodnią granicę obszaru wykształciła się zabudowa o charakterze mieszanym. Występuje tu zarówno zabudowa zagrodowa, jak i mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Na części terenów rolnych zaprzestano działalności rolniczej. Znajduje się tu także ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania. W północnej części wsi, na granicy gminy Piaseczno i Lesznowola trwa budowa S7 - drogi krajowej klasy drogi ekspresowej. Wobec powstającego układu komunikacyjnego zwiększyła się w ostatnim czasie presja na zabudowę okolicznych obszarów.

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego głównym celem jest zachowanie dużej części terenu w użytkowaniu rolniczym, który ma funkcjonować jako tereny upraw, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk. Tereny wzdłuż ulic Mazowieckiej i Bobrowieckiej przeznaczono w większym niż dotychczas stopniu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz tereny usług publicznych czy zieleni urządzonej wraz z obsługującym je układem komunikacyjnym. Uzupełnienie stanowią tereny infrastruktury technicznej, składów i magazynów zachowujące aktualny sposób ich użytkowania. Uciążliwość usług, składów i magazynów w obszarze planu ma się zamykać w obszarze działki budowlanej. Tereny przeznaczone do zabudowy stanowią 20,2% obszaru planu, tereny komunikacji publicznej 3,3%, a tereny otwarte 76,5%.

W sporządzanym planie miejscowym zawarto szereg rozwiązań z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Projektowany plan miejscowy zachowuje zgodność z powiązаныmi dokumentami takimi jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Piaseczno na lata 2022-2025 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2026-2029

Zgodnie ze studium obszar objęty planem ma pełnić następujące funkcje:

- Wzdłuż ulicy Mazowieckiej i Bobrowieckiej wskazano tereny mieszkalnictwa jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, (MN)
- Wzdłuż Mazowieckiej wskazano rejony koncentracji usług, (czerwone kreskowanie)
- Dla terenów gminnych i sąsiednich wskazano tereny przemysłowo-usługowe, (PU)
- Obszar SUW w Bobrowcu wskazano jako teren infrastruktury wodociągowej, (W)
- Pozostałe tereny to tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o powierzchni powyżej 3 ha, (R).

W ramach wskazanych terenów mieszkalnictwa jednorodzinne (MN) dopuszczono rozwój innych funkcji, głównie usług różnego rodzaju, ale też tereny zieleni. Dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnej (PU) w terenach zabudowy wykluczono realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego sporządzanym planem, w Bobrowcu oraz we wsiach okalających obszar planu, w tym położonych w gminie Lesznowola, obowiązują plany miejscowe wskazujące tereny pod zabudowę głównie mieszkaniową jednorodzinną i usługową, ale też pod tereny rolnicze. W obszarze sporządzanego planu projektowane przeznaczenie terenów stanowi kontynuację przeznaczenia występującego w otoczeniu planu.

W prognozie przeanalizowano istniejący stan środowiska. Obszar wsi Bobrowiec wykazuje cechy obszarów pochodzenia wodno-lodowcowego oraz akumulacji rzecznej. Na omawianym obszarze występuje krajobraz równin peryglacialnych, który charakteryzuje się niezbyt wysokim występowaniem wód podziemnych w równowadze infiltracyjnej i rzadką siecią rzeczna. Roślinność potencjalną stanowią bory, przeważającą formą użytkowania terenu są pola uprawne. Występują tu gleby pseudobielicowe i brunatne. Rzeźba terenu jest słabo zróżnicowana. Teren jest lekko nachylony z północnego zachodu w kierunku skrzyżowania ulic Mazowieckiej i Bobrowieckiej. Głębokość zalegania zwierciadła pierwszego poziomu wód podziemnych przewyższa 2 m p.p.t. Jednocześnie jest to obszar o znacznie zróżnicowanych warunkach występowania i własnościach warstw wodonośnych. W obszarze występują dwa rowy melioracyjne: jeden w północnej części opracowania odprowadzający wody w kierunku wschodnim w stronę Jazgarzewszczyzny i Piaseczna oraz drugi rów odprowadzający wody w kierunku południowym w stronę Kamionki i Gołkowa. Dominujące procesy hydrologiczne to infiltracja bezpośrednia. Klimat wykazuje cechy klimatu przejściowego z dominacją cech kontynentalnych. W obszarze planu dominują gleby brunatne wylugowane przydatne dla rolnictwa. Stanowią one grunty orne klasy bonitacyjnej od III do V. Szata roślinna w obszarze planu jest w znacznej mierze przekształcona przez człowieka. Głównie występują tu tereny upraw polowych. Terenom zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, towarzyszy zieleń. W południowej części obszaru znajdują się tereny porolne porośnięte roślinnością synantropijną, w tym pojedyncze tereny porośnięte młodymi drzewami, brzożami i sosnami. Pojedyncze drzewa (wierzby, olsze) występują też wzdłuż rowów melioracyjnych. Z tego powodu fauna występująca w obszarze planu to gatunki typowe dla terenów rolniczych oraz podmiejskich. W obszarze planu brak kompleksów leśnych.

W granicach obszaru sporządzanego planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ustalenia powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, prowadzenia linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, a także z występowania gleb rolnych klasy III

w zachodniej części obszaru. Wokół ujęć wody zostały wyznaczone tereny ochrony bezpośredniej w formie koła o średnicy 2 m od ujęcia wody. W obszarze planu nie stwierdzono występowania obiektów stanowiących poważne zagrożenie dla środowiska. Natomiast wzdłuż wschodniej granicy planu znajduje się ulica Mazowiecka, która stanowi połączenie południowo-zachodnich obszarów gminy z Warszawą z pominięciem miasta Piaseczna, zatem jest ona obciążona ruchem komunikacyjnym, co stanowi uciążliwość dla przyległych terenów w zakresie hałasu oraz wpływa na jakość powietrza. W obszarze planu znajdują się także obiekty emitujące pole elektromagnetyczne – funkcjonujące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV oraz stacja bazowa telefonii komórkowej. Tereny objęte projektowanym planem miejscowym położone są poza obszarami ochrony przyrody.

W przypadku braku realizacji planu przewiduje się, że obszar ten może być dalej użytkowany w sposób dotychczasowy, to jest zabudowa rozwijana będzie wyłącznie wzdłuż ulicy Mazowieckiej, a pozostały teren będzie użytkowany rolniczo. Możliwe jest także stopniowe odchodzenie od prowadzenia gospodarki rolnej, co spowoduje stopniową sukcesję przyrodniczą na tych terenach, przekształcając je stopniowo w tereny zadrzewione. Możliwy jest także scenariusz narastającej presji urbanistycznej w związku z wybudowaniem trasy ekspresowej S7 ułatwiającej dojazd do Warszawy. Powstająca pasmowo zabudowa mieszkaniowa i usługowa może powodować konflikty przestrzenne, zwłaszcza gdy tereny rolnicze będą poprzecinane terenami zabudowanymi.

W prognozie dokonano również analizy przewidywanych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Analiza wpływu projektu planu na poszczególne elementy środowiska wykazała, że wpływ ten, o ile wystąpi, nie będzie znaczący, a przy tym przeważnie będzie to wpływ pozytywny. Projektowany plan ponadto zawiera szereg ustaleń mających na celu ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych. Większość obszaru objętego planem pozostanie w rolniczym zagospodarowaniu, tak jak obecnie. Natomiast tereny, dla których dokona się przekształcenie z terenów rolnych na cele głównie mieszkaniowe i usługowe stanowią kontynuację takiego sposobu zagospodarowania zastanego w otoczeniu planu. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, ani na inne obszary podlegające ochronie, a także na integralność obszarów podlegających ochronie.

Sporządzany plan może mieć pozytywny wpływ na bioróżnorodność w obszarze planu, ponieważ wskazano w nim tereny przeznaczone na realizację zieleni urządzonej. Zakazano także niszczenia urządzeń melioracji wodnych, a także wskazano zachowanie istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej. Ponadto wraz z rozwojem zabudowy będą powstawały zagospodarowane tereny zieleni towarzyszącej, wzbogacające różnorodność biologiczną.

Projektowany plan miejscowy ma na celu m.in. stworzenie kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz tereny publiczne. Pozwoli to na wielofunkcyjny rozwój tego obszaru i korzystnie wpłynie na warunki życia ludzi. W ustaleniach planu zadbano, aby nie dochodziło do nadmiernej koncentracji zabudowy oraz zakazano działalności z zakresu usług, składów i magazynów, których uciążliwość przekracza granice działki budowlanej. W projektowanym planie ustalono także zasady ochrony ludzi przed niekorzystnym oddziaływaniem zastanego i projektowanego zagospodarowania. Wykluczono także realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizację obiektów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Potencjalny wpływ na zwierzęta i rośliny może być związany z przekształceniem części obszaru objętego planem na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Jednocześnie w projekcie planu

założono realizację zieleni publicznej oraz zachowanie i wzmocnienie istniejących obszarów najcenniejszych przyrodniczo. Wymienione obszary mogą stać się potencjalnie siedliskiem zwierząt i roślin, wzbogacając istniejące zasoby fauny i flory. Rośliny i zwierzęta żyjące na terenach rolnych nie będą zagrożone, wobec pozostawienia ok. 75% terenu w tym użytkowaniu.

Zwiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę, będzie miało również wpływ na stan wód powierzchniowych i podziemnych. Przyjęte w planie rozwiązania takie jak zakaz budowy indywidualnych (przydomowych i lokalnych) oczyszczalni ścieków, odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji stanowią ustalenia zapobiegające nadmiernemu zanieczyszczeniu wód.

Co do wód opadowych i roztopowych w planie ustalono przede wszystkim zagospodarowanie ich na terenie własnej działki, dopuszczono też odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej oraz retencję wód. Do ustaleń ograniczających negatywny wpływ na wodę można zaliczyć także ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów mieszkaniowych i usługowych, a także zakaz niszczenia urządzeń melioracji wodnych, oraz obudowanie ich terenami zieleni o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej.

Zakładane w planie rozszerzenie obecnej strefy zabudowy oraz związanego z nią układu komunikacyjnego będzie miało wpływ na jakość powietrza. Zwiększy się liczba punktów emisji związana z rozwojem zabudowy oraz wzrastającą liczbą samochodów korzystających z dróg położonych w obszarze planu. Zatem potencjalny negatywny wpływ na jakość powietrza będzie się z czasem kumulował. W planie wskazano zasady odnoszące się do gazownictwa i ogrzewania budynków, wśród których na minimalizację negatywnego oddziaływania projektowanych ustaleń planu będzie miał: zakaz realizacji indywidualnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, nakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, ograniczenie liczby budynków na działce budowlanej czy preferowanie źródeł zasilanych energią odnawialną.

W obszarze objętym planem będzie dochodziło do dalszego przekształcania powierzchni ziemi w związku z rozwojem terenów zurbanizowanych kosztem terenów rolniczych. Jednak cały obszar planu to tereny przekształcone przez człowieka, również tereny rolnicze.

Obszar planu będzie nadal się przekształcał w miarę postępującej urbanizacji w krajobraz podmiejski. W planie ustalono strefy rozwoju zabudowy oraz pozostawiono w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy ok. 75% obszaru planu. Pozwoli to na uporządkowany rozwój wsi Bobrowiec po zachodniej stronie ulicy Mazowieckiej. W planie ustalono wskaźniki zagospodarowania nawiązujące do już obowiązujących ustaleń planu po wschodniej stronie Mazowieckiej w celu ujednoczenia charakteru zagospodarowania wsi. Wskazane w planie tereny zieleni będą pozytywnie wpływały na krajobraz, zachowując jego najcenniejsze elementy.

W projekcie planu zwiększono dotychczasowy obszar przeznaczony pod zabudowę, co będzie miało wpływ na klimat lokalny. W planie wskazano szereg rozwiązań ograniczających negatywny wpływ na klimat. Należą do nich: ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie strefy rozwoju zabudowy do pasa wzdłuż głównych ulic, zachowanie dużej części obszaru w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy, zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, ochrona wartościowej przyrodniczo zieleni. Rozwiązania te mają na celu utrzymanie w najwyższym stopniu obecnego stanu klimatu.

W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin, obiekty zabytkowe. Nie przewiduje się także wpływu na dobra materialne wynikającego z ustaleń projektu planu.

Realizacja ustaleń określonych w projekcie planu nie będzie skutkowała oddziaływaniem o zasięgu transgranicznym. Nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań na środowisko, które wymagałyby zastosowania rozwiązań alternatywnych.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń projektu planu nie stwierdzono w granicach planu i w jego sąsiedztwie powstania znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym: bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego.

Przewiduje się prowadzenie monitoringu poszczególnych elementów środowiska, w tym stanu wód powierzchniowych i podziemnych oraz stanu powietrza przez właściwe służby i z częstotliwością wynikającą z przepisów prawa. Do zadań gminy należy analiza zmian w zagospodarowaniu terenu prowadzona z częstotliwością określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obejmuje także analizę zgłaszanych wniosków o zmianę planu miejscowego.

OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM AUTORSKIM

Piaseczno, 18 sierpnia 2023 r.

Oświadczam, że jako kierujący zespołem autorskim opracowującym Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bobrowiec – etap Ia, spełniam wymagania stawiane kierującemu zespołem autorskim, o których mowa w art. 74a ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.). Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

dr inż. Dorota Krug - Płoska