

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO**
dla terenu części wsi Wólka Kozodawska
dla obszaru
działek nr ewidencyjny 164,165,
sporządzona w związku z
Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie
Nr 453/XIX/2020 z dnia 22.01.2020 r.

-
Piaseczno 21 września 2023 r.

dr inż. Dorota Krug-Płoska

SPIS TREŚCI

1.WPROWADZENIE.....	4
1.1.Podstawa prawna opracowania.....	4
1.2.Zastosowanie metody sporządzania prognozy	5
2.ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	5
2.1.Położenie terenu	5-6
2.2.Zasoby środowiska	6-11
Warunki geologiczno – gruntowe, gleby	7
Kopaliny.....	8
Wody powierzchniowe	8
Wody podziemne	8
Stan powietrza	9
Klimat	9
Szata Roślinna	9-10
Fauna.....	10
Ekosystem i krajobraz	10
Emitowanie hałasu.....	10
Emitowanie pól elektromagnetycznych.....	10
Ryzyko występowania poważnych awarii	11
2.3.Uwarunkowania w zagospodarowaniu	11-16
Uwarunkowania lokalne	11-16
2.4.Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	16-17
Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska	16
Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	16
2.5.Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem... ..	17
3.CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	17-21
3.1.Cel i zakres projektu planu	17-18
3.2.Charakterystyka ustaleń projektu planu	18-21
4.WPŁYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	21-22
4.1.Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	21-22
4.2 System przyrodniczy gminy wyłączony z pod zabudowy	22

5.OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU.....	22-24
5.1.Przewidywane oddziaływania znaczące.....	22
5.2.Przewidywany wpływ na zasoby środowiska.....	22-24
Wpływ na różnorodność biologiczną.....	23
Wpływ na rośliny i zwierzęta	23
Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne	23
Wpływ na jakość powietrza	23
Wpływ na powierzchnię ziemi	23
Wpływ na krajobraz	24
Wpływ na klimat	24
Wpływ na zasoby naturalne.....	24
5.3.Wpływ na zabytki i dobra materialne	24
5.4.Wpływ na jakość życia ludzi	24
5.5.Oddziaływanie transgraniczne	24
5.6.Ryzyko występowania poważnych awarii	24
6.PODSUMOWANIE.....	25-26
6.1.Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą	25
6.2.Rozwiązania alternatywne	25
6.3.Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania.....	25
6.4.Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania	25
6.5.Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi	25
Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi	25
Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych	25
Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska	25-26
6.6.Monitoring.....	26

1.WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 453/XIX/2020 z dnia 22.01.2020 r. Celem prognozy jest określenie rodzajów i wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska (tam gdzie to możliwe) oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego. Prognoza obejmuje teren objęty planem o powierzchni ok. 3,90 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz obowiązku określonego w art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 w/w ustawy.

Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w Warszawie , zgodnie z art. 57 i 58 ww. Ustawy.

1.2. Zastosowanie metody sporządzania prognozy

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

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

Następujące etapy prac zostały przeprowadzone :

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

1.3. Informacje o zawartości dokumentu oraz głównych celach projektu MPZP

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem, zaliczanym do grupy dokumentów ważnych instrumentów polityki proekologicznej. Ma ona na celu analizę i ocenę skutków realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego dla środowiska oraz warunków życia i zdrowia ludzi. W jej ramach uwzględniane zostają zarówno mierzalne jak i nie mierzalne skutki środowiskowe. Prognoza jest dokumentem nie posiadającym 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.

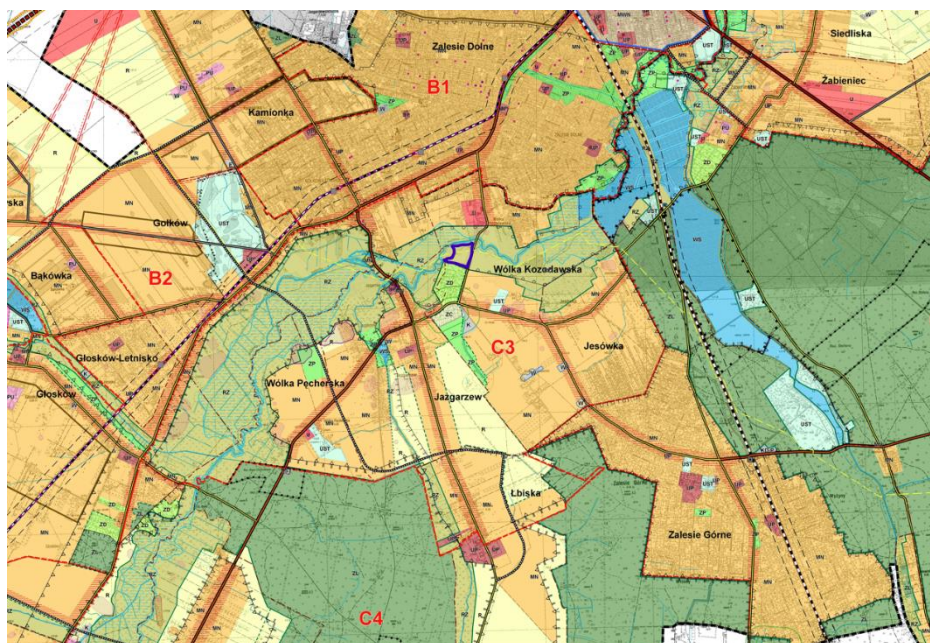
W prognozie przedstawiono charakterystykę obszaru objętego projektem planu oraz dane na temat zasobów środowiska tego obszaru. Następnie opierając się na zebranych materiałach przewidziano konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego terenu, jakości życia mieszkańców okolicznego terenu jak oraz pozostałych komponentów środowiska przyrodniczego badanego obszaru, w przypadku gdyby został objęty planem miejscowym oraz gdyby objęty nim nie został. Wykorzystując metodę porównawczą oraz dostępne materiały oceniono zgodność z opracowaniami i przepisami odrębnymi, wpływ jaki mają wywierać ustalenia projektowanego planu na zasoby środowiska oraz korzyści dla niego płynące.

Projekt planu miejscowego zakłada zachowanie obecnego stanu zagospodarowania, tym samym powstrzymując zabudowę tego niezwykle cennego przyrodniczo i krajobrazowo terenu. Znajduje się on w dolinie rzeki Jeziorki, która stanowi korytarz ekologiczny zapewniający łączność pomiędzy poszczególnymi ekosystemami w skali lokalnej i ponadlokalnej. Projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie wszystkich działek objętym planem pod teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzeki.

2. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

2.1. Położenie terenu

Analizowany obszar położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie Piaseczyńskim, województwie Mazowieckim i obejmuje obszar ok. 3, 90 ha.



Rysunek 1. Lokalizacja obszaru części wsi Wólka Kozodawska objętego opracowaniem

Granice obszaru objętego planem wskazane na rysunku planu wyznaczają:

- Od północy oraz zachodu teren przylega do użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień w dolinie rzeki Jeziorki
- Od wschodu - ul. Dworska
- Od południa – Teren Rodzinnych Ogródków Działkowych Nad Jeziorką

Teren objęty projektem planu dawniej stanowił siedlisko wiejskie wraz dużym użytkowaniem w postaci łąki oraz zadrzewieniami gatunków pionierskich w centralnej części. Obecnie teren silnie przekształcony, antropogenicznie zmieniony. Grunt podniesiony o blisko 1,0 m. Na działkach znajdują się 2 budynki w złym stanie technicznym. Na dzień sporządzania prognozy teren stanowi przestrzeń składowo-magazynową materiałów budowlanych oraz pobudowanych różnego typu a także pojazdów mechanicznych.

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

2.2. Zasoby środowiska

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

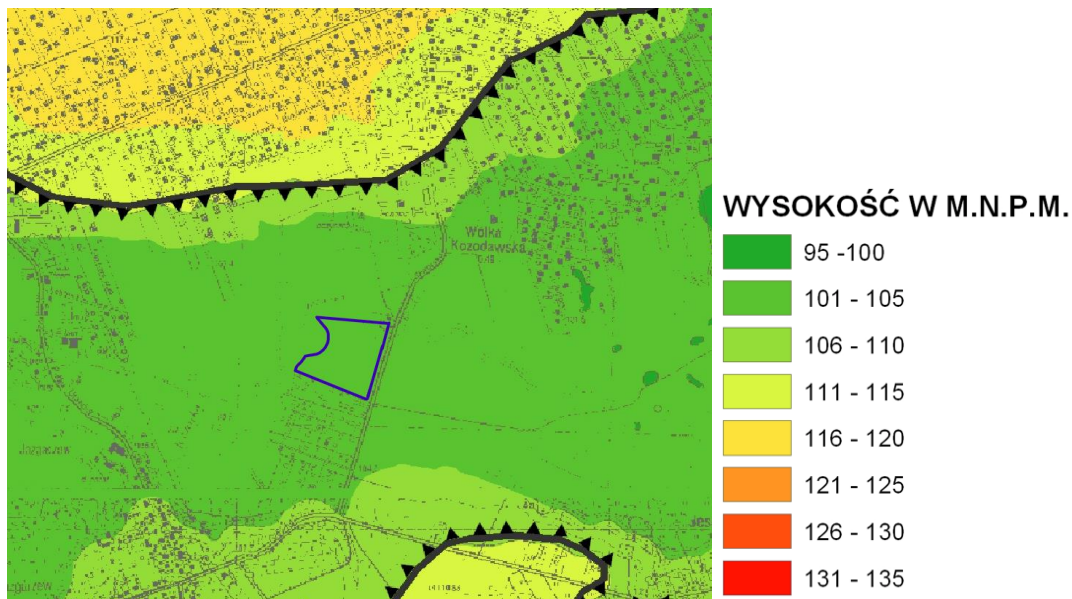
W obrębie Niziny Środkowo mazowieckiej granice powiatu obejmują mezoregiony Równiny Warszawskiej i Doliny Środkowej Wisły oraz Równiny Łowicko – Błotńskiej. W obrębie Wzniesienia Południowomazowieckiego, granice powiatu obejmują mezoregion Wysoczyzny Rawskiej.

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

Równina Piaseczyńska leży na poziomie 107-120 m. n.p.m. w rejonie Środkowej Jeziorki i wykazuje jednolite nachylenie w kierunku północnym. Obszar rozcinają doliny rzeczne Jeziorki i Czarnej oraz Potoku Pęcherskiego. Równina jest zdenudowanym obszarem akumulacji lodowcowej. Przeważają równiny sandrowe i wodnolodowcowe, które związane są z recesją lądolodu i zbudowane są ze żwirów. Na równinie występują zagłębienia po martwym lodzie, drobne zagłębienia o różnej genezie oraz pojedyncze pagórki morenowe kilkumetrowej wysokości. Na obszarze sandru występują licznie formy pochodzenia eolicznego – równiny piasków przewiewanych, wydmy paraboliczne oraz wydmy podłużne. Jednak na większości obszaru gminy przeważa płaska równina wysoczyzny dennej, przechodząca w części południowo-zachodniej w równię falistą o bardzo łagodnych i niskich.

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

Obszar opracowania graniczący od części północnej z rzeką Jeziorką - położony jest w pradolinie rzeki, na wysokości pomiędzy 95-100 m.n.p.m.

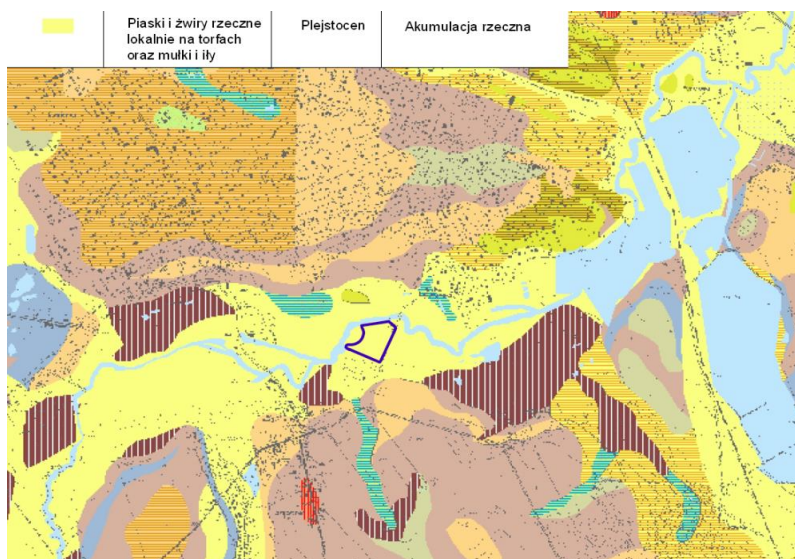


Rysunek 2 Położenie obszaru na tle jednostek geomorfologicznych (źródło: ekofizjografia gminy Piaseczno)

Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

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

Poniższy rysunek przedstawia rozkład powierzchniowych utworów geologicznych w obszarze opracowania. Na całym terenie objętym projektem planu miejscowego występują piaski i żwiry rzeczne na torfach oraz mułki i ropy zebrane podczas akumulacji rzecznej. Są to warunki nieatrakcyjne jeśli chodzi o warunki budowlane.



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

Na terenie objętym niniejszą prognozą gleby są silnie antropogenicznie zmienione. Na większości terenu grunt został podniesiony o nawet 1,0 m wysokości. Na powierzchni nie widać gruntu rodzimego. Teren nawieziony ziemią z domieszką gruzu, kamieni co znacznie zmieniło siedlisko roślinne występujące na tym terenie dotychczas.



Fot. Grunt wstępujący na terenie opracowania (Dorota Krug-Płoska)

Kopaliny

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

Wody powierzchniowe

W pobliżu terenu objętego planem występuje rzeka Jeziorka, stanowiąca dominujący element sieci hydrograficznej w gminie Piaseczno. Rzeka o długości 66,3 km i powierzchni dorzecza 975 km² (liczone wraz z górnym biegiem rzeki Czarnej) jest lewym dopływem Wisły, płynącym z Wysoczyzny Rawskiej przez Równinę Warszawską do Doliny Środkowej Wisły. Źródła rzeki znajdują się na wysokości 188 m n.p.m. w pobliżu wsi Huta Lutkowska, na południe od Mszczonowa. W górnym biegu Jeziorka płynie w wąskiej dolinie, zajętej przez łąki i pastwiska. Po kilkunastu kilometrach dolina rozszerza się, a w jej dnie zlokalizowano pozostałości dawnych stawów. Bieg rzeki jest w wielu miejscach kręty, koryto raczej wąskie i niezbyt głębokie, dno i brzegi przeważnie piaszczyste. Jeziorka uchodzi do Wisły sztucznie przekopanym korytem poniżej miasta Konstancin-Jeziorna na wysokości 83,5 m n.p.m. Wszystkie wody powierzchniowe należą do zlewni rzeki Jeziorki, która zbiera wody z sąsiednich gmin.

Na terenie objętym projektem planu znajduje się jeden sztuczny zbiornik wodny o nieznanym czasie powstania. Zbiornik ma nieregularny kształt, nieumocnione brzegi i powierzchnię ok. 0,05 ha.



Wody podziemne

Obszar gminy Piaseczno położony jest w regionie mazowieckim, subregionie centralnym (zgodnie z podziałem regionalnym wód podziemnych wg B. Paczyńskiego). Poziomy wodonośne, stanowiące źródło zaopatrzenia w wodę, występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie gminy dominuje użytkowe piętro wodonośne poziomu trzeciorzędowego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215a, które ukształtowało się w piaskach oligoceńskich pod grubą warstwą iltów plioceńskich na głębokości ponad 150 m, co świadczy o dobrej izolacji tego poziomu od powierzchni terenu. Średnia miąższość warstwy wodonośnej wynosi 20 - 40 m, wydajność potencjalna studzien mieści się w przedziale 50 – 70 m³/h, szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m³/d, a średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m. Poza tym wschodnie tereny gminy Piaseczno obejmujące miasto leżą w zasięgu czwartorzędowego, dolinnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Zbiornik ten znajduje się w ośrodku porowym. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 617 m³/d, natomiast średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 60 m. Czwartorzędowe piętro wodonośne powstało w wyniku działalności lądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów.

W pasie od Chylic po Wolę Gołkowską przez Piaseczno występuje poziom czwartorzędowy aQ/Tr III. Główny poziom wodonośny jest tu słabo izolowany, a miejscami nawet pozbawiony izolacji od powierzchni terenu. Występuje on na głębokości od 5 do 15 m. Jego miąższość wynosi 10-20 m w części zachodniej do 20 – 40 w części wschodniej. Przewodność wynosi 200-500 m²/24h, natomiast wydajność potencjalna studzien jest bardzo zróżnicowana i waha się w granicach 10-30 m³/h do 70-120 m³/h (w okolicach Siedlisk). Przeważnie jakość wody jest średnia, jedynie w okolicy Piaseczna jest zła i wymaga skomplikowanego uzdatniania. Stopień zagrożenia wód tego poziomu jest bardzo wysoki ze względu na znikomą izolację. Na obszarze jednostki występuje także podrzędne trzeciorzędowe piętro wodonośne.

Wg monitoringu jakości wód podziemnych prowadzonego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska wody podziemne czwartorzędowe należą do III klasy czystości wód, tj. o zadawalającej czystości. **Jakość wód podziemnych na terenie gminy Piaseczno opisuje poniższa tabela:**

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

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

Stan powietrza

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2012 na terenie powiatu piaseczyńskiego (w granicach strefy mazowieckiej) nie występuje trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, które naruszałyby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM₁₀ klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem 9 paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

Odnosnie

źródeł emisji – na terenie objętym opracowaniem i w jego okolicy brak tzw. wysokich źródeł emisji

zanieczyszczeń. Dominuje tu emisja niska – głównie indywidualna. Rozpatrywany obszar znajduje się w rejonie oddziaływania następujących typów zanieczyszczeń:

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

Klimat

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

Cechy charakterystyczne klimatu to:

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

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

Szata Roślinna

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

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

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

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

Na terenie opracowania występuje roślinność zielna- łąkowa. Trawy z gatunku: kostrzewa łąkowa (*Festuca pratensis* Huds.), mietlica olbrzymia (*Agrostis gigantea* Roth), życica trwała, rajgras angielski (*Lolium perenne* L.), życica wielokwiatowa, rajgras włoski (*Lolium multiflorum*). Rośliny zielne- wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare* L.), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*), nawłóć pospolita (*Solidago virgaurea* L.), jasnota purpurowa (*Lamium purpureum* L.), jasnota biała (*Lamium album*), babka zwyczajna (*Plantago major*), babka lancetowata (*Plantago lanceolata*) oraz krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*). Roślinność drzewiasta to głównie gatunki pionierskie jak: brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), wierzba biała (*Salix alba*), wierzba iwa (*Salix caprea*) oraz klon jesionolistny (*Acer negundo*) drzewa z gatunku topola (*Populus* Sp.).



Fauna

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

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

Ekosystem i krajobraz

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się ekosystemem zieleni przyrzecznej. Ze względu na sposób zagospodarowania ekosystem tych terenów kształtują: zadrzewienia i zakrzewienia na terenach nieużytków oraz w dolinie rzeki Jeziorki oraz żyjące na tych terenach zwierzęta. Krajobraz działek objętych projektem mpzp jest antropogenicznie zmieniony i nie przedstawia walorów krajobrazowych, wymaga przekształcenia, celem przywrócenia jego naturalnych wartości.



Emitowanie hałasu

Na danym terenie występuje przede wszystkim hałas komunikacyjny spowodowany przez transport drogowy. Rzeczywisty pomiar zasięgu oddziaływania źródeł hałasu nie był mierzony i zależy jest od warunków rozpraszania dźwięku.

Emitowanie pól elektromagnetycznych

W obszarze opracowania nie występują stacje bazowe telefonii komórkowej oraz stacje i linie elektroenergetyczne wysokich napięć.

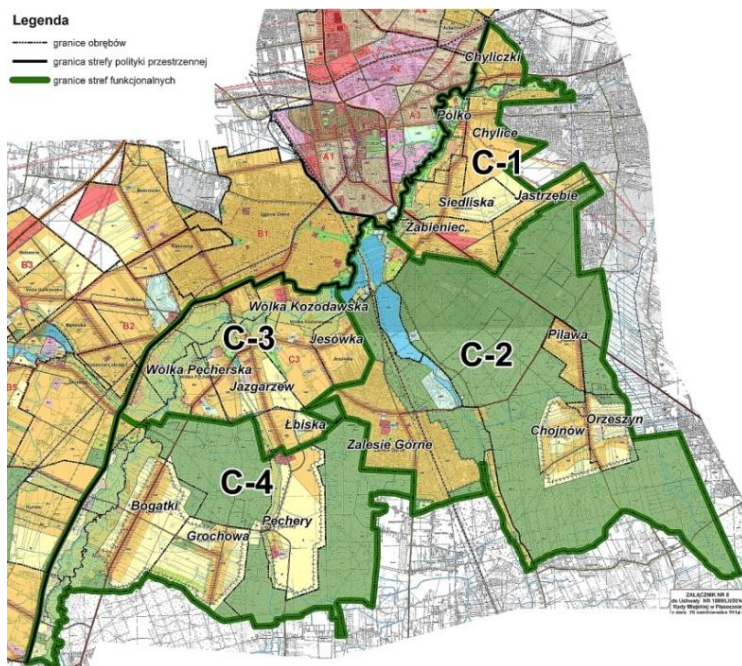
Ryzyko występowania poważnych awarii

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

2.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu

Uwarunkowania lokalne

Dla omawianego obszaru przewidziano szereg wskazań i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających ze specyfiki warunków lokalnych, analizowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Zgodnie z ustaleniami Studium, teren opracowania należy do strefy ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych (C).

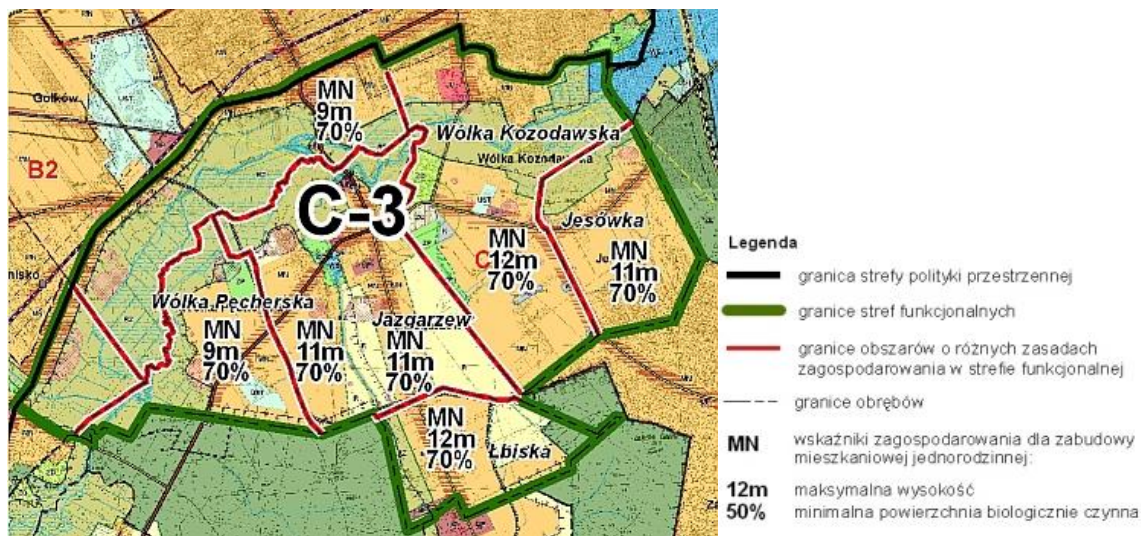


Rysunek 4 Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy C.

W strefie C planuje się:

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

Obszar opracowania położony jest w strefie C-3 - **Stefa rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych**, obejmująca obręby geodezyjne: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska, cz. m. Gołków, cz. m. Głusków;



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

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

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

- rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów chronionych w obrębach geodezyjnych: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęczerska w strefie C-3;
- zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęczery Łbiska PGR, Pęczery w strefie C-4 ;
- Ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum **2 miejsca parkingowe** na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.
- Działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- Przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne.

Dla terenów trwałych użytków zielonych (RZ):

- Przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy;
- Dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji;
- Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach zwartej zabudowy miejscowości i posiadających dobre dowiązanie komunikacyjne;
- Przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy; za wyjątkiem terenów narażonych na osuwanie się mas ziemi w sołectwie Bogatki, gdzie przyjmuje się wprowadzenie glebochronnych nasadzeń;
- Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.

Obszary chronione

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

- Granica Warszawskiego Obszar Chronionego Krajobrazu- Strefa Szczególnej Ochrony Ekologicznej,
- Granica systemu przyrodniczego gminy wyłączona spod zabudowy

Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych

- w zakresie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011. Nr 32. Poz.159);
- w zakresie ochrony jakości powietrza w obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 31 poz. 9938) w sprawie programu ochrony powietrza dla powiatu piaseczyńskiego;
- teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2.4. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

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

W granicach obszaru opracowania teren nie ma obowiązującego planu miejscowego. Dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczają grunty te pod tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek wyłączonych z pod zabudowy. Są to jedne z najcenniejszych biologicznie terenów w okolicy, pełniących rolę korytarzy ekologicznych. Wprowadzenie projektu planu miejscowego miało by na celu zachowanie oraz ochronę istniejącego sposobu zagospodarowania i nałożenie dodatkowej ochrony uniemożliwiającej wprowadzenie na jego terenie zabudowy oraz składowanie na jego terenie wszelkich materiałów budowlanych oraz innych i odpadów pobudowlanych jak ma to miejsce obecnie. Urbanizacja tego terenu nieodwracalnie zmodyfikowała by lokalny klimat tamtego terenu oraz stanowiło by ograniczenie dla migracji zwierząt.

Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Obszar objęty projektem planu części wsi Wólka Kozodawska nie ma regulacji odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenów. W Studium przewidziano tam tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek wyłączonych z pod zabudowy. Ze względu na ochronę doliny rzeki Jeziorki przed naporem inwestycyjnym – stanowiącej regionalny korytarz ekologiczny teren ten powinien zostać objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym razie, ze względu na dużą presję urbanistyczną, istnieje ryzyko pojawienia się chaotycznej, przypadkowej zabudowy na podstawie pojedynczo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu, teren ten może nie zostać odpowiednio uchroniony przez degradacją i zabudową.

2.5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

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

3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

3.1. Cel i zakres projektu planu

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 453/XIX/2020 z dnia 22 stycznia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka Kozodawska- dla obszaru działek nr ewidencyjny 164, 165 projekt planu sporządza się ze względu na brak obecnie obowiązującego miejscowego planu

zagospodarowania. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy tereny te przeznaczono pod trwałe użytki zielone w dolinach rzek wyłączonych z pod zabudowy (oznaczenie na rys. RZ). Teren położony jest w malowniczej dolinie rzeki Jeziorki, która ze względów krajobrazowych oraz przyrodniczych powinna podlegać szczególnej ochronie.

Obszar objęty przystąpieniem położony jest w strefie szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i stanowi istotny element ekosystemu przyrodniczego Gminy Piaseczno. Dotychczasowa forma ochrony przyrodniczej dla ww. terenu została odzwierciedlona również w mpzp by zapobiec ewentualnym zmianom w zagospodarowaniu tych terenów. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego między innymi poprzez jednoznaczne wskazanie przeznaczenia terenów oraz ochronę terenu przyrodniczego w dolinie rzeki Jeziorki.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z wyłączeniem maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) . sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) . stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W planie ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 1RZ- teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek.

3.2.Charakterystyka ustaleń projektu planu

§8 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 12 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

§9 W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz szczególnej strefy ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Obszar planu znajduje się w granicach systemu przyrodniczego gminy wyłączonego spod zabudowy.

3) Ustala się zasadę zagospodarowania tego obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

§10 W zakresie **ochrony środowiska:**

1) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.

2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji;

4) na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień;

5) dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego;

6) obszar planu znajduje się w granicach systemu przyrodniczy gminy

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

1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych;

4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami;

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

§12 Wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

§13 Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14 Ustala się przebieg północno zachodniej linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej ul. Dworska , wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu.

§15 W zakresie urządzania terenu komunikacji: ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez publiczną drogę klasy zbiorczej;

§16 W zakresie **infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 2) w przypadkach określonych w pkt. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§17 W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

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

nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie

§18 W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

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

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

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

§20 W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

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

§21 W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:**

- 1) zasilenie z systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 3) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż $\varphi 40$;
- 4) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 5) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrza;

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

§23 W zakresie **gospodarki odpadami:**

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

§24 Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§25 Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, dla terenu RZ - 0%.

§26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RZ ustala się przeznaczenie teren użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakaz zachowania i ochrony użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
 - 2) nakaz zachowania i ochrony wód;
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z prawem do remontu;
 - 4) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu § 16 pkt. 2;
 - 6) dopuszczenie realizacji dróg pieszych i rowerowych, przy uwzględnieniu § 16 pkt. 2;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych i rowerowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 95%.

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

4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu **WOChK** utworzony został dnia 29 sierpnia 1997 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Rozporządzenie nr 43 poz. 149 z późniejszymi zmianami), w celu powiązania terenów cennych pod względem przyrodniczym, w sieć obszarów chronionych.

Na terenie miasta i gminy Piaseczno w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyróżniono między innymi strefę szczególnej ochrony ekologicznej: taras zalewowy Jeziorki

Na terenie WOChK wprowadzono ochronę następujących elementów przyrodniczych:

1) ekosystemów leśnych

2) ekosystemów lądowych m.in. poprzez:

- ochronę zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobiskowych,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,

3) ochrony ekosystemów wodnych m.in. poprzez:

- zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywala
- zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów,
- ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,
- utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
- zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne;

W strefie „szczególnej ochrony ekologicznej” zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu (...);

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym, lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz

4.2 System przyrodniczy gminy wyłączony z pod zabudowy

W Studium, dla zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych oraz dla zachowania najcenniejszych fragmentów krajobrazu, wyznaczono obszary tworzące system przyrodniczy. System przyrodniczy miasta i gminy Piaseczno obejmuje:

- obszary lasów, w tym przede wszystkim lasy Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
- kompleksy trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami, zakrzewieniami i zbiornikami wodnymi w dolinach rzek Jeziorki, Głoskówki, Strugi, w tym przede wszystkim położone w WOChK i Chojnowskim Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- tereny zieleni położone wzdłuż rzeki Jeziorki,
- tereny położone w obszarze Natura 2000 – Łąki Soleckie w Orzeszynie i Stawy w Żabieńcu.

Powyższe tereny stanowią zasób nienaruszalny. Jako zasadę generalną przyjmuje się, że obszar ten będzie wyłączony spod zabudowy w granicach wyznaczonych na rysunku Studium. Zakazuje się tutaj lokalizacji nowej zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z funkcją ochronną terenu, leśną i zachowania stosunków wodnych oraz retencji wód powierzchniowych, a także liniowych elementów infrastruktury), a dla zabudowy istniejącej wprowadza się zakaz realizowania innych funkcji niż mieszkaniowa i turystyczna. Ponadto, w systemie przyrodniczym postuluje się ograniczenie zmian sposobu zagospodarowania terenów zabudowanych, w tym rozbudowy istniejącej substancji architektonicznej.

W strefie C system przyrodniczy obejmuje większość terenów i stanowi obszar zasilający dla funkcjonowania przyrodniczego całego systemu na terenie gminy. Do systemu należą kompleksy leśne, obszar Natura 2000 – Łąki Soleckie w Orzeszynie i Stawy w Żabieńcu oraz dolina rzeki Jeziorki.

Dla wzmocnienia funkcjonowania systemu przyrodniczego wyznaczono obszary wspomagające, dla których przyjęto różne funkcje i zasady zagospodarowania, dla terenów zieleni – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 90%.

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

5.1 Przewidywane oddziaływania znaczące

W obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Plan miejscowy ma na celu zachowanie bioróżnorodności miejsca i ochronę żyjącej tam fauny i flory. Teren jest bardzo wartościowy pod względem przewietrzania miasta oraz stanowi niezwykle urokliwy fragment terenu wzdłuż rzeki Jeziorki zapewniając ciągłość terenów zielonych w tamtej okolicy. Zatem w obszarze objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie nie przewiduje się żadnych znaczących oddziaływań.

5.2.Przewidywany wpływ na zasoby środowiska

Wpływ na różnorodność biologiczną

Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji

antropogenicznej. Wyraża się to w zabezpieczeniu terenów niezabudowanych, ochronie i zachowaniu ciągłości korytarza ekologicznego, oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu, dostosowanych do uwarunkowań przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Wpływ na rośliny i zwierzęta

W skutek realizacji ustaleń planu nie przewiduje się tendencji do zmniejszania liczby występujących tu gatunków roślin i zwierząt, ich liczebności oraz pogorszenia warunków siedliskowych. Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania jego ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropogenicznej na całym terenie. Uchwalenie planu zapewni im trwale możliwość migracji fauny oraz zachowanie w stanie istniejącym bez zmian w zagospodarowaniu środowiska w jakim funkcjonuje flora i fauna na tym obszarze.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Z granicą planu sąsiaduje naturalny ciek wodny jakim jest rzeka Jeziorka, która jest chroniona zapisami odrębnego planu poprzez ustalenie dla niej funkcji terenów wód płynących Wr, a sąsiadujących z nią terenów pod funkcje trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek RZ bez prawa zabudowy.

Główne źródła zanieczyszczeń wód: BRAK

Wpływ na jakość powietrza

W sąsiedztwie opracowania występuje droga publiczna, która może być źródłem zanieczyszczenia powietrza związanym z ruchem samochodowym. Przeznaczenie terenu pod teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzeki, wiąże się z brakiem możliwości zabudowy co ochroni powietrze przed emisją zanieczyszczeń z potencjalnej zabudowy do atmosfery. Na terenie opracowanego planu nie przewiduje się żadnej możliwości zwiększenia emisji substancji i energii oraz dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Wpływ na powierzchnię ziemi

W obszarze opracowania wpływ na powierzchnię ziemi będą miały przede wszystkim prace ziemne przy odtwarzaniu pierwotnego ukształtowania terenu- zdjęcie nawiezionej warstwy gruntu.

Wpływ na krajobraz

Ustalenia planu zostały dostosowane do obecnego zagospodarowania i użytkowania terenu. Na terenie trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinie rzek plan zabrania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, pojazdów technicznych i realizacji dróg pieszych i rowerowych. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego terenu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 12 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości. Ustalenia pozwolą na zachowanie obecnego krajobrazu krzewiasto-zadrzewionego co przyczyni się pozytywnie do jego rozwoju.

Wpływ na klimat

Zmiany klimatyczne po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będą zauważalne. Wilgotność, prędkość wiatru, zmniejszenie amplitudy temperatur dnia i nocy nie ulegną zmianie. Pozostawienie terenu bez zmiany zagospodarowania pozwoli na dalsze przewietrzanie się miasta korytarzem ekologicznym w którego skład wchodzi ten teren. Prawdopodobnie nie wystąpią żadne negatywne oddziaływania na klimat, a wprowadzone w planie strefy ochrony przyrodniczej i ekologicznej pozwolą na dalszą proces ochronę tego miejsca.

Wpływ na zasoby naturalne

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin.

5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne

W planie nie znajdują się żadne zabytki jakie można było by objąć ochroną, na które wprowadzenie planu mogło by oddziaływać.

5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

W obrębie planu nie przewidziano żadnej zabudowy, co oznacza że nie jest to teren na którym będą istniały obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi. Teren w planie został przeznaczony pod tereny zielone, wprowadzenie planu pozwoli na zachowanie obecnej szaty roślinnej w niezmiennym stanie. Wprowadzenie planu miejscowego na tym terenie wpłynie pozytywnie na jakość życia ludzi funkcjonujących na terenach w koło obszaru opracowania. Sąsiadujący od południa teren Rodzinnych Ogródków Działkowych będzie trwale graniczył z pięknym terenem zielonym niezwykle cennym przyrodniczo i krajobrazowo znajdującym się w dolinie rzeki Jeziorki. Przyczyni się to do polepszenia jakości wypoczynku na terenach działkowych.

5.5. Oddziaływanie transgraniczne

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w art.51 ust.2, pkt 1d) ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć, ani nie stwarza możliwości, w wyniku których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko. Zagospodarowanie obszaru planu nie będzie oddziaływać na środowisko terenów położonych poza granicami kraju.

5.6. Ryzyko występowania poważnych awarii

Ustalenia planu nie powodują żadnego ryzyka jakie mogło by być związane z wystąpieniem poważnych awarii.

6. Podsumowanie

6.1 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą

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

6.2 Rozwiązania alternatywne

Nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do projektowanego przeznaczenia i funkcji terenów, ponieważ jest ona podyktowana ich obecnym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem w obowiązującym studium .

6.3 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania

Analizę potencjalnego oddziaływania ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska, jakość życia ludzi oraz na obszary chronione zawarto w rozdziałach 4 i 5. Jak wynika z tych analiz, projektowane ustalenia planu nie zezwalają na procesy urbanistyczne, a zachowują stan istniejący zagospodarowania terenu tym samym zapewniają ochronę tych cennych przyrodniczo terenów. W ramach tego na całym terenie opracowania ustala się przeznaczenie RZ- teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek.

6.4 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania

Wprowadzenie planu miejscowego nie będzie miało bezpośredniego oddziaływania na tereny z poza obszaru. Projekt przyczyni się do zachowania stanu istniejącego zagospodarowania co pozytywnie wpłynie na krajobraz rzeki Jeziorki, komfort życia okolicznych mieszkańców i użytkowników przestrzeni oraz nie będzie wprowadzało ryzyka negatywnego wpływu na zasoby środowiska.Podsumowując należy stwierdzić, że przyjęte w planie rozwiązania będą prowadziły jedynie do pozytywnego oddziaływania zewnętrznego na tereny przyległe, i nie będą ograniczać ich dotychczasowego sposobu użytkowania.

6.7 Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi

Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

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

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

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

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

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

powierzchniowych i podziemnych, skupiając się na ochronie oraz zachowaniu terenów cennych przyrodniczo. Przekroczenie norm środowiskowych pod względem hałasu może wiązać się z intensyfikacją ruchu samochodowego .

6.6.Monitoring

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