

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta  
Piaseczno dla obrębu nr 25 i części obrębu 24, sporządzonego w związku z  
Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie  
Nr 1038/LI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r.



Dorota Krug-Płoska  
**WRZESIEŃ 2023**

## SPIS TREŚCI

<b>1. WSTĘP .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ZAKRES, CEL I METODY SPORZĄDZENIA PROGNOZY .....</b>	<b>4</b>
2.1. Przedmiot i cel prognozy .....	4
2.2. Metody sporządzania dokumentu oraz analizy skutków realizacji ustaleń planu i częstotliwości jej przeprowadzania .....	4
<b>3. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA .....</b>	<b>6</b>
3.1. Położenie terenu.....	6
3.2. Dotychczasowe użytkowanie terenu i jego wpływ na istniejący stan i .....	6
funkcjonowanie środowiska w obszarze opracowania .....	6
3.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu .....	6
3.2.2 Zasoby środowiska .....	6
3.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu .....	12
3.3.1. Odporność na degradacje i zdolność do regeneracji wynikająca .....	12
3.3.2. Uwarunkowania szczególne wynikające z przepisów odrębnych.....	12
3.3.3. Uwarunkowania wynikające ze specyfiki warunków lokalnych.....	13
<b>4. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU .....</b>	<b>16</b>
4.1. Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru .....	16
4.2. Informacje o powiązaniach z innymi dokumentami .....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
<b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>30</b>
5.1. Charakterystyka planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu .....	30
5.2. Określenie oraz ocena skutków i oddziaływań na środowisko, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i ustaleń planu .....	30
5.3. Ocena zgodności rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z opracowaniami i przepisami odrębnymi .....	31
5.4. Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	33
warunków zagospodarowania przestrzennego terenu .....	33
5.5. Ocena zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	34
5.6. Ocena zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenach sąsiednich w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.....	34
5.7. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych ...	34
5.8. Ocena zmian w krajobrazie .....	34
5.9. Oddziaływanie transgraniczne .....	34

<b>5.10. Określenie możliwości rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania na środowisko, które mogą wyniknąć z realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>34</b>
<b>6. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE .....</b>	<b>35</b>
<b>6.1. Określenie możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>35</b>
<b>7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU I CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA</b>	
<b>8. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>35</b>
<b>8.1. Ogólna ocena skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze w obszarze planu.....</b>	<b>35</b>
<b>8.2. Ogólna ocena skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze poza terenem planu .....</b>	<b>35</b>
<b>9. STRESZCZENIE .....</b>	<b>35</b>

## **1. WSTĘP**

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 niemierzalne 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 przedstawia się teren opracowania oraz prawne podstawy do jej sporządzenia i umieszczonej w niej zapisów. Określa się istniejące zasoby środowiska oraz konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego obszaru i jego mieszkańców, w przypadku, gdy nie zostałby objęty planem miejscowym.

Następnie prognozuje się jaki wpływ mogą wywierać ustalenia projektowanego planu na zasoby środowiska, ocenia się zgodność z opracowaniami i przepisami odrębnymi, ocenia się występowanie zagrożeń dla środowiska na obszarze objętym planem i poza jego granicami, również możliwość oddziaływań poza granicami kraju. W dalszej części określa się w jaki sposób byłoby możliwe zneutralizowanie negatywnych wpływów nowego zagospodarowania lub polepszenie warunków istniejących oraz przedstawia się inne możliwości, niż zaproponowane w projektowanym planie, mogące poprawić warunki środowiska i zamieszkiwania terenu.

## **2. ZAKRES, CEL I METODY SPORZĄDZENIA PROGNOZY**

### **2.1. Przedmiot i cel prognozy**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1038/LI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Celem prognozy jest określenie rodzajów i wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska (tam gdzie to możliwe) oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego. Prognoza obejmuje teren objęty planem o powierzchni ok. 34,6 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 ww. 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.

### **2.2. Metody sporządzania dokumentu oraz analizy skutków realizacji ustaleń planu i częstotliwości jej przeprowadzania**

Przy sporządzeniu prognozy zastosowano stacjonarno-analityczne oraz terenowe metody prac. Materiały źródłowe do prognozy posłużyły do określenia i analizy stanu istniejącego. Dla potrzeb opracowania przeprowadzono wizję terenową. Ponadto zgromadzono i przeanalizowano materiały źródłowe dotyczące informacji o stanie środowiska naturalnego.

W prognozie przyjęto założenie oceny porównawczej przewidywanych zmian w środowisku w odniesieniu do istniejącego stanu prawnego i rzeczywistego. W oparciu o dostępną wiedzę

skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu wprowadzanych ustaleń planu (zapisów w planie oraz treści rysunku) na środowisko.

Podstawowym materiałem do sporządzenia prognozy jest projekt planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obrębu nr 25 i części obrębu 24. Projekt planu składa się z ustaleń do planu oraz załącznika graficznego w skali 1:1000.

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.

Dla wykonania prognozy wykorzystywano następujące materiały źródłowe i pozyskano następujące informacje:

- Uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 1038/LI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczno dla obrębu nr 25 i części obrębu 24.
- Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego gminy Piaseczno, Październik 2014.
- Opracowanie ekofizjograficzne Miasta i Gminy Piaseczno, BROL Systemy Przestrzenne s.c.,
- Ustawa 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094);
- Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1973);
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556);
- Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1356);
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
- Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633);
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587).
- Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 6 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1121);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138);
- Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzona w Espoo dnia 25 lutego 1991 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 96, poz. 1110);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911 z późn. zm.);

- Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Piaseczno na lata 2022 – 2025 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2026 – 2029. Zakład Analiz Środowiskowych Eko-precyzja, 2021 (UCHWAŁA NR 948/XLVII/2021 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 28 grudnia 2021 r.),
- Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Miasta i Gminy Piaseczno. Aktualizacja. Małopolska Fundacja Energii i Środowiska, 2020,
- Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Piaseczno (UCHWAŁA NR 575/XXVII/2020 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 15 lipca 2020 r.).
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002,
- Kozłowska-Szczęśna T., Błażejczyk K., Krawczyk B., Środowisko fizycznogeograficzne – niektóre zagadnienia, PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa 1996,
- Starkel L., Geografia Polski - środowisko przyrodnicze. PWN, Warszawa 1999,
- Mapa topograficzna Polski w skali 1 : 10 000, Arkusz Piaseczno. Główny Geodeta Kraju, Warszawa 2002,
- Pasieczna A., Atlas zanieczyszczeń gleb miejskich w Polsce. Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2003,
- Kowalik P., Ochrona środowiska glebowego. PWN, Warszawa 2001,
- Paczyński B., Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000, Arkusz Piaseczno. Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1997,
- Dowgiałło J., Macioszczyk A., Oligoceński zbiornik wód podziemnych regionu mazowieckiego. Materiały konferencyjne. PAN, Warszawa 1997,
- Kot H., Dombrowski A., Strategia ochrony fauny na Nizinie Mazowieckiej. Mazowieckie Towarzystwo Ochrony Fauny, Warszawa 2001,
- Jagoda A., Nawrot D., Uciążliwości hałasu, w: Priorytety środowiskowe aglomeracji wielkoprzestrzennych, nr 3/10/2006,

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

#### **3.1. Położenie terenu**

Administracyjnie teren położony jest we wschodniej części miasta Piaseczna, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim. Granice obszaru planu stanowią: ulica Przesmyckiego, wschodnia granica miasta, rzeka Jeziorka, ulica Chyliczkowska oraz ulica Markowskiego. Teren w granicach planu obejmuje łącznie powierzchnię 34,6 ha.

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

##### **3.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu**

W obszarze planu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi jej usługami wolnostojąca oraz szeregowa. Funkcjonuje tu także szkoła podstawowa i przedszkole. Na dwóch terenach występuje zabudowa wielorodzinna. Zagospodarowanie obszaru uzupełniają tereny dróg różnej klasy od głównych, stanowiących wyjazd z miasta w kierunku Konstancina-Jeziorny, przez drogi zbierające ruch z osiedla, a także drogi wewnątrzosiedlowe. Niewielka część terenu nie została jeszcze zagospodarowana i stanowi enklawy zieleni wśród domów jednorodzinnych. Południowo-wschodnią granicę planu wyznacza rzeka Jeziorka wraz z przyległymi do niej terenami zieleni.



Ortofotomapa z 2023 r. (geoportal.gov.pl)

### **3.2.2 Zasoby środowiska**

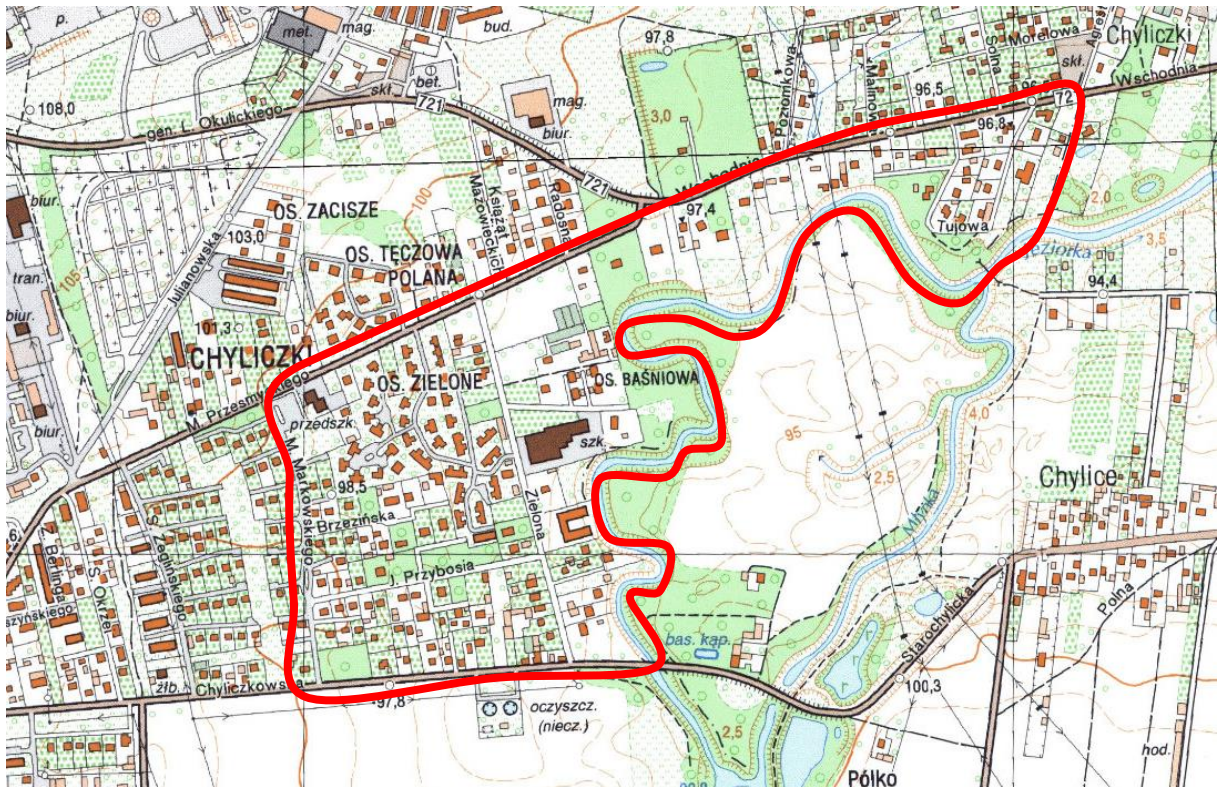
#### **Geomorfologia, rzeźba terenu**

Teren objęty opracowaniem położony jest w mezoregionie Równiny Warszawskiej (w szczególności Równiny Piaseczyńskiej, będącej częścią Równiny Warszawskiej, która rozciąga się po lewej stronie Doliny Środkowej Wisły) i Wysoczyzny Rawskiej (wg podziału fizycznogeograficznego Kondrackiego).

Równina jest zdenudowanym obszarem akumulacji lodowcowej, Jest to teren równinny, o mało urozmaiconej rzeźbie terenu. Lokalnie mogą występować przegłębienia pobagienne o głębokości do 1 m oraz niewielkie wzniesienia eoliczne.

Obszar planu położony jest na wysokości 95-100 m n.p.m. i opada w kierunku wschodnim, w stronę doliny rzeki Jeziorki.





### Warunki geologiczno-gruntowe

Na przeważającym obszarze analizowanego terenu występują piaski oraz piaski i mułki wodnolodowcowe ze strumieni lodowcowych, pochodzenia plejstoceniowego. Na tym terenie przeważają grunty przepuszczalne o niskiej wartości rolniczej. Budowa geologiczna analizowanego terenu sprawia, że są to tereny o dość dobrych warunkach posadowienia budynków. Mniej korzystne warunki panują we wschodniej części terenu, gdzie teren opada w kierunku Jeziorki i może okresowo występować stosunkowo wysoko woda gruntowa (jest to taras zalewowy Jeziorki).



Warunki geologiczne z opracowania ekofizjograficznego miasta i gminy Piaseczno

### Kopaliny

W obszarze planu brak jest udokumentowanych złóż kopalin.

### Wody powierzchniowe

Obszar należy do części zlewni środkowej Wisły. Na analizowanym terenie znajduje się naturalny ciek wodny – rzeka Jeziorka, która wyznacza południowo-wschodnią granicę planu.



Dolina rzeki Jeziorki jest ważnym elementem przyrodniczym. Wraz z dopływami tworzy powiązanie przyrodnicze o zasięgu regionalnym.

Jeziorka (dawniej Jeziorna lub Jeziora), w dolnym biegu nazywana Piaseczną i Wilanówką jest lewym dopływem Wisły o długości 66,3 km i powierzchni dorzecza 975 km<sup>2</sup> (liczone wraz z górnym biegiem rzeki Czarnej, włączonej do dorzecza Jeziorki w 1973 r.). płynie z Wysoczyzny Rawskiej przez Równinę Warszawską do Doliny Środkowej Wisły.

Bieg rzeki jest w wielu miejscach kręty, koryto raczej wąskie i niezbyt głębokie, dno i brzegi w większości są piaszczyste. Jeziorka uchodzi sztucznie przekopanym korytem poniżej miasta Konstancin – Jeziorna do Wisły na wysokości 83,5 m n.p.m.

Według charakterystyki JCWP odcinka rzeki Jeziorka od Kraski do Rowu Jeziorki – jego długość to 32,33 km, powierzchnia zlewni to 62 km<sup>2</sup>. Ocena stanu tego odcinka za lata 2010-2012 wskazuje, że rzeka Jeziorka ma dobry stan ekologiczny i chemiczny, ale stan ogólny oceniono jako zły.

Na terenie opracowania występuje rów niebędący naturalnym ciekim wodnym (tzw. Struga Zawadzka) ale mającym duże znaczenia w odprowadzaniu wód z terenów sąsiadujących z obszarem objętym projektem planu od strony północnej (Julianów).

### **Wody podziemne**

Obszar położony jest w regionie mazowieckim, subregionie centralnym (zgodnie z podziałem regionalnym wód podziemnych według B. Paczyńskiego). Poziomy wodonośne, stanowiące źródło zaopatrzenia w wodę, występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie obszaru występuje użytkowe piętro wodonośne poziomu czwartorzędowego, które powstało w wyniku działalności lądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów, występuje użytkowy poziom trzeciorzędowy. Zwierciadło wód podziemnych obniża się w kierunku północno – wschodnim, w granicach rzędnych od 115 do 95 m. n.p.m., wyznaczając tym samym kierunek spływu wód. Teren leży w zasięgu trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A, którego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m<sup>3</sup>/d, a średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m.

### **Stan powietrza**

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2020 na terenie powiatu piaseczyńskiego nie występuje trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, Pb, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, CO, O<sub>3</sub>, które naruszałoby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM<sub>10</sub> klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów. Ze względu na ochronę roślin teren zaliczony jest do klasy A – najwyższej. Działania odpowiednich jednostek administracyjnych ze względu na ochronę roślin powinny zmierzać do utrzymania poziomu stężeń na aktualnym poziomie.

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: krajowa i wojewódzka),
- zanieczyszczenia związane z prowadzoną działalnością usługowo-produkcyjną na terenach planu i sąsiednich, nie stwierdzono na tym terenie instalacji, które mogłyby stwarzać zagrożenie dla terenów będących przedmiotem opracowania.

### **Klimat**

Analizowany teren znajduje się wg podziału regionów klimatycznych W. Okołowicza w regionie mazowiecko-podlaskim. Klimat ma cechy klimatu przejściowego z dominacją cech kontynentalnych, które wpływają na podwyższoną amplitudę temperatury. Wahania temperatur wysokie.

Teren znajduje się w obszarze z deficytem wody opadowej, co w okresie wegetacji roślin przekłada się na duży deficyt wilgoci. Dominują wiatry zachodnie, południowozachodnie i północno-zachodnie. Poprawie klimatu lokalnego sprzyjać może zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej na terenie planu i terenach sąsiednich. Gorsze warunki klimatyczne omawianego terenu mogą występować konkretnie w obrębie analizowanego terenu na działkach przylegających do oczyszczalni, i zlewni. Odbywająca się rozbudowa i modernizacja zmierza w kierunku ograniczenia tych negatywnych cech klimatycznych.

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.

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

Pod względem geobotanicznym teren położony jest w krainie Południowo-Mazowiecko-Podlaskiej, Podkrajnie Południowo mazowieckiej, okręgu łowicko-Warszawskim, podokręgu Piaseczyńsko - Malinowskim, zgodnie z klasyfikacją Matuszkiewicza (Regionalizacja geobotaniczna Polski 2008). Szatę roślinną obszaru opracowania stanowią przede wszystkim nasadzenia drzew i krzewów oraz powierzchnie trawników w ogrodach przydomowych. Ze względu na udział zieleni w zagospodarowaniu wyodrębnić można następujące tereny:

- tereny zieleni przydrożnej wzdłuż dróg,
- tereny zadrzewień,
- zadrzewienia nadwodne,
- zadrzewienia i zakrzewienia na działkach prywatnych,
- teren lasu.

Charakteryzując roślinność wymienionych terenów, trzeba stwierdzić, że jest ona miejscami uboga, ale występują też fragmenty z naturalną jeszcze roślinnością bardzo bujną np. w rejonie rzeki Jeziorki we wschodniej części opracowania oraz na działkach niezagospodarowanych. Roślinność wysoka to zarówno drzewa rodzime jak i ozdobne, o charakterze planowych nasadzeń oraz spontanicznym na działkach niezagospodarowanych oraz wzdłuż rowu- Strugi Zawadzkiej i rzeki Jeziorki. Najczęściej występujące gatunki to: świerk pospolity (w odmianach), kasztanowiec biały, klon pospolity, klon jawor, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, robinia akacjowa, czeremcha amerykańska, czeremcha pospolita, śliwa ałczyca, żywotniki w odmianach ozdobnych oraz niewielki udział drzew owocowych. Krzewy reprezentowane są głównie jako planowe nasadzenia gatunków ozdobnych w przydomowych ogrodach. Na terenach niezagospodarowanych sporadycznie pojawiają się trzmielina pospolita, podrost śliwy ałczyca oraz śliwa tarnina.

Świat zwierząt na omawianym terenie jest słabo rozpoznany. Obecność zwierząt związana jest przede wszystkim z zabudową jednorodziną, znajdującą się poza terenem opracowania i skrajem niewielkich kompleksów leśnych, również poza granicą planu. Na terenie gminy występuje zróżnicowanie gatunków zwierząt charakterystyczne dla występujących tu zespołów leśnych, zbiorowisk wodnych i przywodnych oraz gatunków występujących przy zabudowaniach mieszkaniowych. Są to raczej drobniejsze ssaki: jeże, krety i ryjówki oraz poza terenem opracowania zwierzyna łowna – łosie, sarny i dziki. Przemieszczanie się zwierzyny z Lasów Chojnowskich na te tereny jest bardzo ograniczone ze

względu na zabudowania miejskie, które generują ruch samochodowy, stanowiąc swoistą barierę terenową w migracji fauny. Świat zwierzęcy występujący lokalnie tworzą gatunki drobnych gryzoni, gadów i płazów reprezentowanych przez jaszczurki, żmiję zygzakowatą, zaskrońca zwyczajnego, padalca zwyczajnego, kilka gatunków żab i ropuch oraz ptaki, m.in. takie, jak: dzięcioł, wilga, dudek, kukułka, grubodziób, kraska, dzięciołek, strzyżyk, rudzik, kos, zaganiacz, pierwiosnek, skowronek polny, słowik szary, trzcinniczek, sikorka i kruk. Znaczne nagromadzenie fauny flory można spotkać w terenie rzeki Jeziorki gdzie we wzajemnej korelacji żyją m.in. płoć, okoń, szczupak, kiełb, jelec, kleń, jaź, miętus, ciernik, cierniczek i ukleja oraz rzadko pojawiające się pstrągi tęczy i potokowy (itp. w sumie ok. 20 gatunków). W dolinie mieszkają 63 gatunki ptaków, do najciekawszych należy zimorodek. Ssaki: m.in. wydra, bóbr, piżmak i karczownik ziemnowodny oraz norka amerykańska. W małych zbiornikach wodnych, odciętych od głównego nurtu rzeki, znajdują dogodne warunki do rozmnażania płazów.

### **Ekosystem i krajobraz**

Obszar charakteryzuje się ekosystemem miejsko-wiejskim. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wielorodzinną, tereny usługowe oraz pod inwestycje celu publicznego. Ze względu na sposób zagospodarowania i zabudowy ekosystem tych terenów, a zwłaszcza przyległych kształtują: zieleni towarzysząca zabudowie jednorodzinnej, zieleni przyuliczna wzdłuż dróg, występujące, zadrzewienia i zakrzewienia na terenach nieużytków a także rzeka.

Krajobraz kulturowy tego terenu kształtują elementy statyczne, udział tych składowych jest stosunkowo równomierny dzięki dominacji w tym rejonie zabudowy jednorodzinnej i na części terenów niewysokiej zabudowy usługowej z towarzyszącą jej zielenią. Na terenie występują 2 obiekty architektoniczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz jeden obiekt wpisany do Rejestru Zabytków.

W ramach powiązań zewnętrznych w zakresie powiązań ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych obszar opracowania sąsiaduje z doliną rzeki Jeziorki, co jest ważną determinantą zagospodarowania. Teren jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### **Wytwarzanie odpadów**

Głównymi źródłami wytwarzania odpadów komunalnych w okolicy analizowanego terenu są gospodarstwa domowe, obiekty produkcyjne i obiekty infrastruktury. Zbiórkę i transport odpadów stałych i płynnych prowadzą firmy, które uzyskały zezwolenie od Starosty Piaseczyńskiego, a odbiór odpadów firmy z pozwoleniem od Urzędu Miasta i Gminy w Piasecznie. Na terenie gminy prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów stałych. Zbierane są tworzywa sztuczne, makulatura, szkło białe i szkło kolorowe, jednak zdarza się, że do pojemników na poszczególne surowce trafiają inne odpady. Na obszarze gminy nie funkcjonuje zintegrowany system gospodarki odpadami komunalnymi. Składowanie jest podstawową technologią unieszkodliwiania odpadów komunalnych terenu gminy Piaseczno. Na terenie gminy brak składowiska odpadów komunalnych, a odbiorcą odpadów stałych jest Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Piaseczno Sp. z o.o. System gospodarki odpadami uwzględniając charakterystykę zabudowy terenu oparty jest o selektywną zbiórkę „u źródła”, w systemie wielopojemnikowym – zabudowa jednorodzinna dla frakcji: szkło, tworzywa sztuczne, papier, metale oraz odpadów ulegających biodegradacji. W zabudowie jednorodzinnej odpady ulegające biodegradacji mogą być kompostowane w ogródkach przydomowych lub gromadzone w odpowiednich pojemnikach. Na terenie gminy brak jest instalacji do odzysku odpadów komunalnych – sortownia, kompostownia. Z posesji prywatnych odpady wywożone są nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie. Liczba wywozów uzależniona jest od potrzeb i oczekiwań właściciela nieruchomości.

### **Wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi**

Obszar opracowania znajduje się w pobliżu oczyszczalni ścieków, czyli w zasięgu obsługi przez sieć kanalizacyjną. Nowe inwestycje na tym terenie będą mogły być w pełni skanalizowane, w tym również z odprowadzeniem ścieków deszczowych do znajdującej się na terenie oczyszczalni temu służącej.

### **Wykorzystywanie zasobów środowiska**

Wykorzystanie zasobów środowiska nie jest prowadzone i nie stwierdza się konieczności działań naprawczych w tym zakresie.

### **Emitowanie hałasu**

Na terenie opracowania występuje przede wszystkim hałas komunikacyjny związany z obecnością drogi krajowej i wojewódzkiej. Rzeczywisty pomiar zasięgu oddziaływania ww. drogi nie był mierzony i zależny jest od warunków rozpraszania dźwięku wśród istniejącej zabudowy. Usytuowane wzdłuż drogi obiekty będą tłumić hałas na terenach położonych w głębi. Natomiast obecnie teren jest otwarty i brak jest zabudowy.

Na obszarze opracowania brak jest innych obiektów które mogłyby być źródłem hałasu. Ponadto w ostatnich latach zostały zrealizowane 4 gminne inwestycje drogowe oraz komunikacyjne. Były to projekt drogowy Ul. Brzezińskiej wraz z łącznikiem KPJ, o szacowanej długości 200 mb, Remont ul. Przybosia oraz remont chodnika na ul. Markowskiego. W teren opracowania wchodzi również fragment zrealizowanej inwestycji polegającej na modernizacji oświetlenia ul. Chyliczkowskiej.

### **Emitowanie pól elektromagnetycznych**

Na obszarze planu nie występują trakcje sieci WN. Natomiast w odniesieniu do istniejących sieci SN 15kV potencjalne oddziaływanie może mieć miejsce w granicach pasa po 6 m od osi w każdą stronę.

### **Ryzyko występowania poważnych awarii**

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

## **3.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu**

### **3.3.1. Odporność na degradacje i zdolność do regeneracji wynikająca z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym**

Obszar objęty planem jest w większości zurbanizowany i w chwili obecnej zainwestowany. Niezabudowanych pozostaje jedynie 7 działek ewidencyjnych, w związku z tym teren należy określić jako o małej zdolności do regeneracji.

### **3.3.2. Uwarunkowania szczególne wynikające z przepisów odrębnych**

Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984) . 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. Z uwagi na ochronę przyrody w obszarze planu, nie stwierdzono szczególnych form ochrony przyrody. W ramach ochrony dóbr kultury na danym terenie występują architektoniczne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz do Rejestru Zabytków. Ze względu na ochronę wód w obszarze planu obowiązuje par. 19 ust. 1 Teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tab. 4.). Z uwagi na mieszany w przyszłości charakter przeważającej części terenów objętych prognozą dalsze zagospodarowanie i rozwój w zagospodarowania warunkują przepisy odrębne obowiązujące w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług chronionych (szkoły kwalifikowane jako obszary zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jako tereny domów opieki społecznej).

RODZAJ TERENU	DOPUSZCZALNY DŁUGOOKRESOWY ŚREDNI POZIOM DŹWIĘKU A WYRAŻONY W dB			
	Od dróg i ulic		Instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu	
	L <sub>DWN</sub> przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L <sub>N</sub> przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy	L <sub>DWN</sub> przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L <sub>N</sub> przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	55	50	50	40
Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży				
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego	60	50	55	45
Tereny mieszkaniowo-usługowe				

Tab.1. Dopuszczalne poziomy hałasu w zależności od przeznaczenia terenu (sporządzono na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz.U. Nr 120, poz. 826/)

Dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192, poz. 1883). Z uwagi na zabudowę mieszkaniową w granicach planu niezbędne jest dotrzymanie przy częstotliwości 50Hz pól elektromagnetycznych dla składowych poniżej następujących wartości: składowa elektryczna 1kV/m, składowa magnetyczna 60 A/m. W obszarze planu obowiązuje dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055).

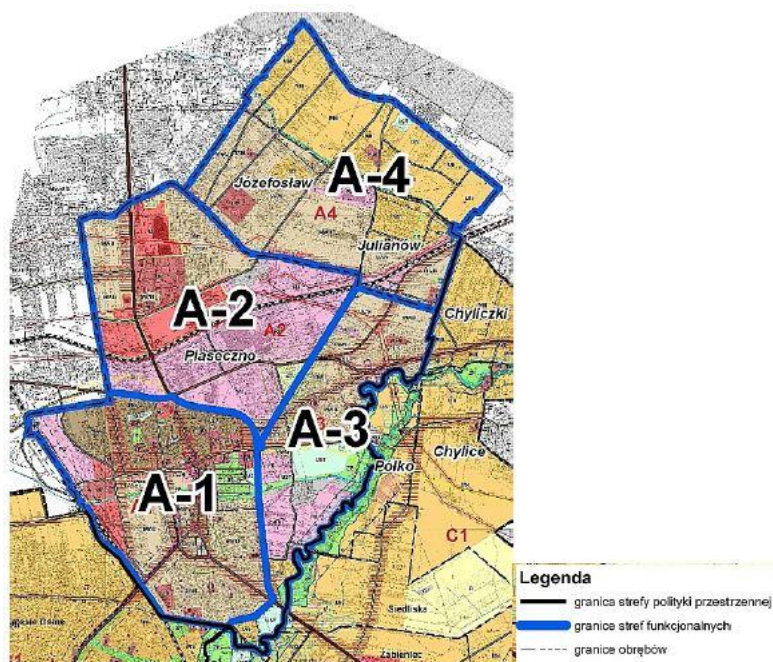
### 3.3.3. Uwarunkowania wynikające ze specyfiki warunków lokalnych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno (dalej SUIKZP) podjętym Uchwałą Nr 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014.

#### Struktura funkcjonalna i zagospodarowanie terenu.

Przedmiotowy teren położony jest w strefie A3 - rozwoju funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie doliny rzeki Jeziorki z preferencją zabudowy o niskiej intensywności i zachowaniem istniejących funkcji usługowo-produkcyjnych ograniczona ulicami: Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno, doliną rzeki Jeziorki do Al. Kalin, ul. Armii Krajowej oraz ul. Chyliczkowską.



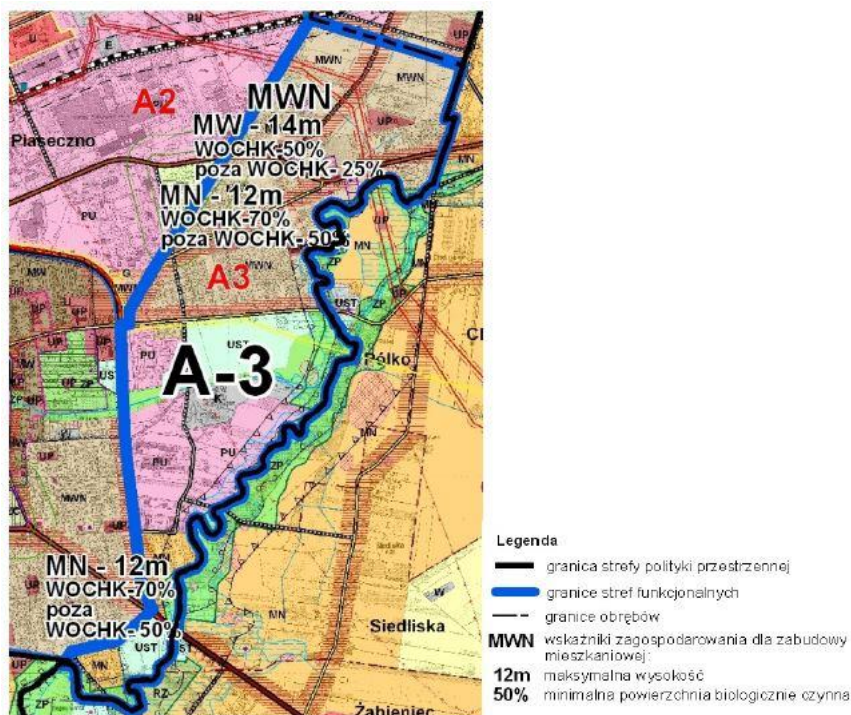


Ryc. 3 Podział strefy A na tereny funkcjonalne (na podstawie SUIKZP)

Przeznaczenie w SUIKZP określono jako tereny o dominacji mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinnego (MWN), zlokalizowane zostały we wschodniej części miasta Piaseczno w obszarze ograniczonym ulicami: Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno oraz Chyliczkowską.

Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie A-3 dla terenów o dominacji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (MWN) przyjmuje się:

- Dla zabudowy wielorodzinnej: maksymalna wysokość zabudowy - 14 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOChK – 50 %, poza WOChK – 25%,
- Dla zabudowy jednorodzinnej: maksymalna wysokość – 12 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w WOChK – 70%, poza WOChK – 50%.



Ryc. 4 Zasady zagospodarowania dla funkcji MWN (na podstawie SluKZP)

### System przyrodniczy miasta.

Na terenie objętym opracowaniem przeznaczeniem wynikającym z zapisów Studium jest funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa, która koncentrowana będzie głównie wzdłuż doliny rzeki Jeziorki (strefa A-3), a realizowana będzie w formie terenów zieleni (ZP), gdzie utrzymuje się istniejące lokalne tereny zieleni rekreacyjnej.

Dla terenów zieleni nie dopuszcza się rozwoju innych funkcji, poza funkcją obsługi rekreacji w postaci np. obiektów małej gastronomii czy toalet publicznych. Istniejąca zabudowa zagrodowa i tereny rolne uważa się za dopuszczalne dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu. Wyjątek stanowi teren zabytkowego parku miejskiego, gdzie dopuszcza się, jako funkcje towarzyszące, usługi oświaty i kultury oraz inne usługi podnoszące atrakcyjność wypoczynkową terenu. Dla terenów zieleni położonych wzdłuż rzeki Jeziorki przyjmuje się min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 95%.

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 w strefie A3 kompleksy trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami, zakrzewieniami i zbiornikami wodnymi w dolinach rzek Jeziorki w tym przede wszystkim położone w WOChK. Powyższe tereny stanowi 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.

### 3.4. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W obecnej sytuacji prawnej obszar opracowania objęty jest regulacjami prawa miejscowego w zakresie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przestrzennego (Uchwała Nr

1341/XLIV/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 28 lutego 2010 r. w sprawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru ograniczonego ulicami: Przesmyckiego, Markowskiego, Chyliczkowską o granicą administracyjną miasta. Plan wykonano w skali 1: 1000. Obowiązujący plan nie zawiera wszystkich dopuszczanych ustawą o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym wskaźników zagospodarowania terenu jak np. wskaźnik intensywności zabudowy, co zagraża intensywnym rozwojem zabudowy, ograniczonej jedynie pod względem wysokości oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Tendencje do zmiany przy braku realizacji projektowanego mpzp przedstawiono w poniższej tabeli:

Elementy objęte prognozą	Procesy mogące wystąpić w przypadku braku regulacji prawnych
Rzeźba terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>przekształcania rzeźby terenu poprzez wprowadzanie nowych form zagospodarowania</li> </ul>
Warunki biotopoklimatyczne i jakość powietrza	<ul style="list-style-type: none"> <li>wzrost zanieczyszczeń komunikacyjnych,</li> <li>ograniczenie przewietrzania obszaru</li> </ul>
Wody powierzchniowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>podtapianie terenu</li> </ul>
Wody podziemne	<ul style="list-style-type: none"> <li>naruszenie warstw izolujących głębsze poziomy wód podziemnych,</li> <li>nie kontrolowane zmniejszenie powierzchni terenów przepuszczalnych zasilających wody podziemne</li> </ul>
Gleba	<ul style="list-style-type: none"> <li>zanieczyszczenie gleb na skutek odprowadzania nieoczyszczonych wód z terenów komunikacyjnych</li> </ul>
Pokrywa roślinna	<ul style="list-style-type: none"> <li>pokrywa zagrożona usunięciem bez zapewnienia kompensacji przyrodniczej, brak pełnej regulacji dotyczących zachowania powierzchni biologicznie czynnej</li> </ul>

Tab. 2 Zestawienie elementów środowiska w zakresie prognozowanych zmian przy dotychczasowym stanie prawnym terenu

#### 4. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU

##### 4.1. Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru

**W zakresie objętym prognozą oddziaływania na środowisko w projekcie planu ustala się:**

**§ 7** Ustala się **następujące rodzaje przeznaczenia terenów** wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) U - teren usług;
- 4) ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 5) Z - tereny lasów;
- 6) KDG - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 7) KDZ - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 8) KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 9) KR - tereny dróg wewnętrznych;
- 10) KP – tereny komunikacji pieszo – rowerowej.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, przyłączy do budynków oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Dziale II niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo cyfrowymi.

**§ 8 Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:**

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami KDZ;
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami KDD;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami KP;

**§ 9 W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych**

1. Ustala się oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.
4. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**W zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:**

- 1) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz odcieniach ceglanych, szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.

**W zakresie elewacji zewnętrznych:**

- 1) ustala się materiały wykończeniowe: cegła licowa, kamień i drewno w naturalnych kolorach, tynk w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw;
- 2) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawych.

**Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:**

- 1) 50m dla masztów i wież telekomunikacyjnych;
- 2) 30m dla słupów linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 3) 12m dla pozostałych obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Przepisów nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:

- 1) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczonej na dojazd;

3) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych.

Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:

- 1) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu  
- przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

**W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego:**

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 2) zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

**W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**

**§ 10** 1. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Wskazuje się granice Specjalnej strefy ochrony ekologicznej WOChK.

3. Wskazuje się granice Systemu przyrodniczego gminy wyłączzonego spod zabudowy.

4. Ustala się zasadę zagospodarowania obszarów, o których mowa w ust. 1, 2 w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

**§ 11** 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi.

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

6. 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.

7. 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.



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

9. Zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów nie wskazanych na rysunku planu z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń.

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. 11 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego.

12. Dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych oraz urządzeń służących retencji z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 12** Wskazuje się na rysunku planu granice systemu przyrodniczego gminy.

**§ 13 1.** Ustala się kwalifikację terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przy czym:

- 1) tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 3) teren U należy traktować jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny ZN, Z należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

#### **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 14** Wskazuje się granice powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu, których obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

**§ 15** W granicy strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu wskazanej na rysunku planu obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

#### **W zakresie Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

**§ 16 1.** Obejmuje się ochroną w planie następujące obiekty zabytkowe oznaczone na rysunku planu:

- 1) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynku przy ul. Przesmyckiego 30
  - b) budynku przy ul. Przesmyckiego 28
- 2) ujęta w Rejestrze zabytków Willa „Choinki” przy ul. Przesmyckiego 38

2. W stosunku do obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz:

- a) zachowania bryły budynku,
  - b) zachowania geometrii dachu,
  - c) zachowania elewacji budynków wraz z pierwotnymi elementami wystroju, w tym balustrad balkonowych,
  - d) zachowania rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) stosowania historycznej kolorystyki elewacji,
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, instalacji fotowoltaicznych oraz okien połaciowych wyłącznie w tylnej części dachu budynku od strony nie widocznej od frontu działki, przy zachowaniu kątów nachylenia dachu.

#### **W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału**

**§ 17** 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, minimalną szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

#### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 18** 1. Ustala się publiczny układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczonych symbolami KDG, dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolami KDZ, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD, terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami KPR.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną klasy drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG drogi publiczne klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ i drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 4KDD.

**§ 19** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) minimum 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników dla obiektów o funkcji biurowej;
  - 3) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
  - 4) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej niepublicznych usług oświaty – przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
  - 5) minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal użytkowy.
2. W przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.
3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi

4. Dla obiektów usługowych ustala się nakaz realizacji minimum 3 miejsc do parkowania dla rowerów.
5. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

**§ 20** Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki budowlanej dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m;
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m;
- 3) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

W zakresie **modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:

**§ 21** Możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 22** W zakresie **infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 23** W zakresie **infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż  $\varnothing 40$ ;
- 3) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników.

**§ 24** W zakresie **infrastruktury technicznej z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**:

- 1) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1 i 2 do kanalizacji deszczowej;
- 4) przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż  $\varnothing 160$ .

**§ 25** W zakresie **infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki** ustala się:

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

2) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy.

**§ 26** W zakresie **infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\varnothing$  40;

3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy;

4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27** W zakresie **infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 28** W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

**§ 29** Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

W zakresie **stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 30** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN – w wysokości 20%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem: MNU, U – w wysokości 25%;

3) dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

**§ 31** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,

b) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 30%
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
    - 0,5 dla zabudowy wolnostojącej,
    - 0,7 dla zabudowy bliźniaczej,
  - g) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej 12m
    - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
  - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym – 3,
    - dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
  - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu 1MN:
    - 900 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej
    - 900 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
    - 450 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
  - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów od 2MN do 5MN:
    - 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej
    - 1000 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
    - 500 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 900 m<sup>2</sup>,
  - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej jednolokalowej – 450 m<sup>2</sup>,
  - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej – 900 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
  - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

**§ 32 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6MN do 11MN ustala się:**



4) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

j) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,

k) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

l) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70%

m) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 30%

n) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,

o) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

– 0,5 dla zabudowy wolnostojącej,

– 0,7 dla zabudowy bliźniaczej,

p) maksymalna wysokość:

– zabudowy mieszkaniowej 12m

– zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,

q) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

– dla budynków mieszkalnych o dachu spadzistym – 3,

– dla budynków mieszkalnych o dachu płaskim – 2,

– dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,

r) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

– 1000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej

– 1000 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,

– 500 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

– minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,

– minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,

– minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej jednolokalowej – 500 m<sup>2</sup>,

– minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,

– minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,

– kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

**§ 33 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 4MNU ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów,
  - c) zakazuje się lokalizacji instalacji do dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - d) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
  - e) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - g) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 0,6,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 0,7,
  - j) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej 12 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
  - k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu spadzistym – 3,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu płaskim – 2,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
  - l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 900 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
    - 900 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
    - 450 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 900 m<sup>2</sup>,
  - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej – 900 m<sup>2</sup>,
  - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej jednolokalowej – 450 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,

- minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

**§ 34 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 5MNU do 7MNU ustala się:**

- 4) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - m) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - n) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów,
  - o) zakazuje się lokalizacji instalacji do dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - p) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
  - q) nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - r) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - s) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%,
  - t) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
  - u) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 0,6,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 0,7,
  - v) maksymalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej 12 m,
    - zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wiat: 6 m,
  - w) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu spadzistym – 3,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachu płaskim – 2,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
  - x) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 900 m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
    - 900 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
    - 450 m<sup>2</sup> - dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej jednolokalowej – 500 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 16 m,
- minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

**§ 35 Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, oświaty, zdrowia, opieki;
- 2) dla terenu 3U ustala się jako przeznaczenie dopuszczone zabudowę jednorodziną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 75%,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 25%,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
  - s) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

**§ 36 Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZN do 6ZN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - b) zachowanie i ochrona zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, biologicznej otuliny cieków wodnych,
  - c) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. d,
  - d) dopuszcza się funkcję rekreacyjno-wypoczynkową w formie urządzeń terenowych, w tym realizację elementów wodnych oraz ścieżek pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**Dla terenów lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: las;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o lasach,
- b) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 38 Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
- b) zakazuje się zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów z wyjątkiem lit. c,
- c) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, służących gospodarowaniu wodami opadowymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 39 Dla terenów dróg publicznych klasy drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi głównej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków,
- c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

**Dla terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ ustala się:**

3) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi zbiorczej;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- d) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- e) zakazuje się lokalizowania budynków,
- f) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

**§ 40 Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDD do 6KDD ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy drogi dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków,

c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów,

d) nakazuje się realizację rowów służących gospodarowaniu wodami opadowymi w granicach obszaru projektowanych rowów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41 Dla terenów publicznych ciągów pieszo – rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KP i 2KP ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: publiczne ciągi pieszo-rowerowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania budynków,

b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

**§ 42 Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KR ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania budynków,

b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, urządzeń wodnych w tym rowów.

**4.2. Informacje o powiązaniach 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 studium obszar objęty planem należy do strefy polityki społecznej A3. Zgodnie z tym dokumentem jest to strefa Intensywnego Rozwoju Wielofunkcyjnego. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje teren objęty planem miejscowym pod tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, teren usług publicznych oraz tereny zielone.

Dokument SUIKZP określa:

Na terenach o **dominacji mieszkalnictwa jedno i wielorodzinnego (MWN)** dopuszcza się rozwój usług: W strefie A-3 pomiędzy ulicami Julianowską, Urbanistów, wschodnią granicą administracyjną miasta Piaseczno, doliną rzeki Jeziorki i ulicą Chyliczkowską, gdzie przyjmuje się rozwój zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się rozwój usług turystyki oraz innych usług komercyjnych i publicznych o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie adaptuje się istniejące tereny usług. Dla działek nr 323 i 338 obrębu 24 dopuszcza się jedynie rozwój zabudowy jednorodzinnej. Na terenach MWN dopuszcza się także realizację funkcji wypoczynkowej w formie terenów zieleni publicznej.

W strefie A3 dla terenów dominacji **zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnego (MWN)** przyjmuje się:

- maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnego - **14 m**, minimalny wskaźnik
- powierzchni biologicznie czynnej w WOChK – **50 %**, poza WOChK – **25%**;
- maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - **12m**, minimalny wskaźnik
- powierzchni biologicznie czynnej w WOChK – **70%**, poza WOChK – **50%**;

Dla terenów **koncentracji usług komercyjnych oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych** przyjmuje się max. wysokość zabudowy **14 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **25%**;

Dla terenów **usług publicznych (UP)**: w **strefie A-3** postuluje się max. wysokość zabudowy **14m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **15%**;

Dla terenów **zieleni (ZN)** nie dopuszcza się rozwoju innych funkcji, poza funkcją obsługi rekreacji w postaci np. obiektów małej gastronomii czy toalet publicznych. Istniejącą zabudowę zagrodową i tereny rolne uważa się za dopuszczalne dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu. Dopuszcza się realizację na tych terenach ciągów pieszo – rowerowych oraz terenowych obiektów sportowych. Dla terenów zieleni położonych wzdłuż rzeki Jeziorki przyjmuje się przyjęcie min. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - **95%**;

## **5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

### **5.1. Charakterystyka planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu**

Teren objęty planem obejmuje ok 36,4 ha. W projekcie planu dokonano uszczegółowienia zapisów dotyczących sposobu zagospodarowania oraz przeprowadzenia układu komunikacyjnego. Przeznaczenie terenu jest mieszane, co wynika z częściowo z dotychczasowego zagospodarowania i również z traktowania tego terenu w ostatnim planie jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne oraz terytoryjnie usług publicznych oraz tereny zieleni naturalnej. Jako podstawowe przeznaczenie w planie ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wielorodzinną z możliwością wprowadzenia usług, usług publicznych oraz zachowanie terenów otwartych nad Jeziorką, obsługujące lokalnie usytuowana zabudowę mieszkaniową.

### **5.2. Określenie oraz ocena skutków i oddziaływań na środowisko, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i ustaleń planu**

Wprowadzony projekt planu miejscowego nie zmienia dotychczasowej funkcji i przeznaczenia terenu. Teren przeznaczony jest w znacznej mierze na zabudowy mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniową jednorodziną z możliwością wprowadzenia usług a zabudowa wielorodzinna dopuszczona jest jedynie na terenach gdzie już istnieje. Wzdłuż ulic Przesmyckiego, Zielonej, Chyliczkowskiej przewidziano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług. Południowa część planu zachowuje tereny rzeki Jeziorki oraz okalającą ją zieleni. Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie antropopresji przy terenach graniczących z rzeką Jeziorką. W skutek realizacji ustaleń planu nie przewiduje się tendencji do zmniejszenia liczby występujących tu gatunków roślin i zwierząt, ich liczebności oraz pogorszenia warunków siedliskowych. W zakresie kształtowania zieleni w planie ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach mieszkaniowych i usługowych, zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych. W planie przyjęto dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie indywidualne. Dopuszcza się stosowanie korzystanie z indywidualnych źródeł energii odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatru i biomasy. W zakresie gazownictwa ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej. Ze względu na warunki klimatyczne zapotrzebowanie na energię cieplną charakteryzuje się sezonowym wzrostem w zimie. Wpływa to na zwiększoną emisję gazów do atmosfery głównie w okresie: druga połowa października – pierwsza połowa kwietnia. Pozostawienie przeznaczenia terenów powierzchni zabudowy oraz rozwój funkcji mieszkalno-usługowych wiązać się będzie z dalszym wytwarzaniem spalin emitowanych do atmosfery związanych z obsługą komunikacyjną tych terenów. W obszarze planu występuje naturalny ciek wodny jakim jest rzeka Jeziorka , która jest chroniona zapisami planu poprzez ustalenie dla niej funkcji terenów



wód powierzchniowych WS, a sąsiadujących z nią terenów pod funkcje terenów użytków zieleni (Z) bez prawa zabudowy .

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

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

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

Ustalenia planu zostały dostosowane do obecnego zagospodarowania i użytkowania terenów. Wprowadzenie nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych może powodować nieznaczną zmianę warunków mikroklimatycznych. Zmiany te jednak w stosunku do obecnego klimatu terenu i wpływu zagospodarowania obszaru na klimat tego rejonu będą niezauważalne.

W obszarze opracowania wpływ na powierzchnię ziemi będą miały przede wszystkim prace ziemne przy budowie dróg czy posadowieniu budynków i zanieczyszczenia związane z ruchem samochodowym. Zagrożeniem dla gleby jest również ryzyko skażenia ściekami sanitarnymi.

Ustalenia planu zostały dostosowane do obecnego zagospodarowania i użytkowania terenów. Na terenach inwestycyjnych, plan ustala kształtowanie zabudowy i jej otoczenia w zależności od wyznaczonego przeznaczenia terenu i przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach ogólnych, jak i szczegółowych dla poszczególnych terenów. Ład przestrzenny jest kształtowany poprzez ustalenia w zakresie realizacji podziałów nowych działek, minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji, zasady scalania i podziału działek, minimalne szerokości frontu działek oraz zakazu budowania zabudowy szeregowej.

W celu ochrony krajobrazu kulturowego w planie ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie zostały oznaczone również obszary należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Specjalnej strefy ochrony ekologicznej WOChK, Systemu przyrodniczego gminy wyłączonego spod zabudowy. Tym samym uwzględnia się uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi te obszary.

### **5.3. Ocena zgodności rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z opracowaniami i przepisami odrębnymi Zgodność projektowanego użytkowania i zagospodarowania terenów z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym**

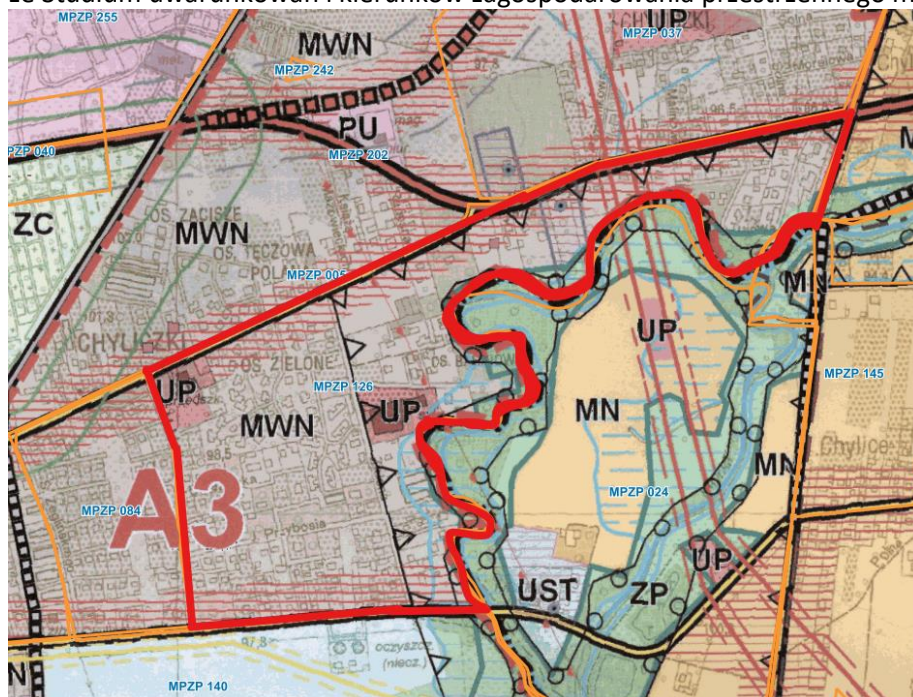
Projekt planu spełnia uwarunkowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla miasta oraz uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe przeanalizowane dla niniejszego obszaru.



Ocena Warunków ekofizjograficznych (waloryzacja roślinności rzeczywistej, zagrożenia, obszary chronione)

### Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W planie dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jednorodziną z usługami, wielorodzinną oraz tereny zielenie naturalne, wód płynących oraz tereny komunikacji co jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno.



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

Tereny znajdują się w zasięgu następujących form ochrony przyrody: - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa szczególnej ochrony ekologicznej WOChK oraz granica Systemu przyrodniczego

gminy wyłączono spod zabudowy. A także terenów zagrożonych powodzią oraz strefy ograniczonego użytkowania od Portu lotniczego.

#### **Skuteczność ochrony różnorodności biologicznej**

W projekcie planu wprowadza się obowiązek utrzymania następujących minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na działkach:

przeznaczenie terenu	wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy
MN	70%	30%
MNU	60%	40%
U	75%	25%
ZN	80%	-

Teren podlegać będzie niewielkiej intensyfikacji zagospodarowania w związku z czym zwiększy się oddziaływanie czynników antropopresyjnych mogących wpływać na zmniejszenie różnorodności biologicznej. Przy czym brak na obszarze cennych naturalnych lub półnaturalnych siedlisk przyrodniczych.

#### **Właściwe proporcje pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania a pozostałymi terenami**

W planie wprowadzono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszczono zabudowę z nieuciążliwymi usługami oraz zabudowę produkcyjno-składową, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno.

#### **5.4. Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu**

Ocena wynika 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 podziemnych, oszczędnego gospodarowania terenem przy jednoczesnym ograniczeniu szaty roślinnej na terenach inwestycyjnych, ochrony drzewostanu na terenie leśnym. Przekroczenie norm środowiskowych pod względem jakości powietrza może wiązać się z intensyfikacją ruchu samochodowego na trasie o ruchu ponadlokalnym (KDZ, KDG). Ponadto utrzymanie odpowiednich poziomów wymaga wprowadzenia zabezpieczeń akustycznych na budynkach, a w ekstremalnych warunkach ekranów dźwiękochłonnych. Dziś ruch na drodze wojewódzkiej jest tak niewielki, że trasa ta nie wymaga ekranowania. Natomiast ekranowanie drogi głównej ruchu przyspieszonego będzie niezbędne przynajmniej na odcinkach styku trasy z zabudową mieszkaniową, szczególnie w południowej części opracowania.

##### **Prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody**

W obszarze planu wprowadzono nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia planu mają a celu zachowanie oraz ochronę zieleni na terenach zawierających powierzchnie biologicznie czynną przed jej ewentualnym zniszczeniem.

##### **Ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W granicach opracowania nie występują grunty rolne wymagające procedury uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia. Są to grunty piątej klasy. Grunty leśne (Ls) zostają zachowane jako tereny lasów L.

### **5.5. Ocena zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Warunki życia mieszkańców i użytkowników obszaru oraz zmiany w środowisku życia człowieka na obszarze objętym planem dotyczy będą:

- **nieznaczny** wzrostu poziomu zanieczyszczeń powietrza, głównie pochodzenia komunikacyjnego,
- **niewielkie** zmniejszenie ilości terenów biologicznie czynnych na skutek realizacji nowej zabudowy.
- wzbogacenie zieleni na terenach zainwestowania, zwłaszcza mieszkaniowych (w ogrodach przydomowych roślinnością nierodzimą).

### **5.6. Ocena zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenach sąsiednich w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu**

Wpływ ustaleń planu na warunki życia mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich dotyczą rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza i hałasu pochodzenia komunikacyjnego. Stopień tego oddziaływania będzie taki sam jak w przypadku obszaru planu to znaczy głównie w pasach drogowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Emisja bezpośrednia gazów zgodnie z zapisami planu będzie dotyczyć realizowanej zabudowy zaopatrywanej w ciepło z indywidualnych źródeł grzewczych oraz układu ulicznego. Niesie to za sobą pogorszenie warunków aerosanitarnych i akustycznych zwłaszcza na terenach przyległych do dróg ponadlokalnych. Zanieczyszczenia powietrza pochodzenia komunikacyjnego będą także rozprzestrzeniać się na większe obszary przyczyniając się do ogólnego pogorszenia jakości powietrza.

### **5.7. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych**

Na terenie opracowania występują takie formy ochrony przyrody takie jak: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu- strefa szczególnej ochrony ekologicznej. Wprowadzono również inne formy ochrony dziedzictwa kulturowego takie jak: obiekty architektoniczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, obiekt architektoniczny wpisany do Rejestru Zabytków, strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granic lasu oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie Q10%. Projekt planu nie wpłynie niekorzystnie na żadną z form ochrony, nie istnieje również ryzyko aby ustalenia planu miały naruszyć jakiegokolwiek regulacje prawne chroniące te formy ochrony. Projekt planu miejscowego został tak stworzony, aby respektował wszelkie regulacje form ochrony.

### **5.8. Ocena zmian w krajobrazie**

W obszarze na terenach objętych planem nie nastąpią żadne gwałtowne zmiany w krajobrazie, możliwy jest dalszy rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego co może skutkować nieznacznym zwiększeniem intensywności zabudowanego terenu.

### **5.9. Oddziaływanie transgraniczne**

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

### **5.10. Określenie możliwości rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania na środowisko, które mogą wyniknąć z realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W celu zapobiegania pogarszaniu się stanu jakości powietrza w planie postuluje się utrzymanie ustalonej w planie powierzchni biologicznie czynne, na których proponuje się wzbogacenie roślinności oraz nakazuje się zachowanie i ochrona zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, biologicznej otuliny cieków wodnych.

Działania kompensujące skupiają się głównie na utracie roślinności istniejącej w związku z rozwojem zagospodarowania i polegają na ustaleniu w planie dla inwestorów nakazu sadzenia co najmniej trzech nowych drzew (gatunku ozdobnego) na jednej działce lub w pasie drogi przylegającej do konkretnej działki.

## **6. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE**

### **6.1. Określenie możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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.

## **7. 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.

## **8. PODSUMOWANIE**

### **8.1. Ogólna ocena skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze w obszarze planu**

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy oraz prognozy należy stwierdzić, że na terenie objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią znaczne negatywne oddziaływania na środowisko. Jeżeli takie negatywne oddziaływanie wystąpi nie będzie miało ono istotnego wpływu. Projekt przewiduje liczne rozwiązania zapewniające ochronę środowiska przed ewentualnym skażeniem. Teren zostanie poddany analizie skutków realizacji projektu, którego przewidziana form to monitoring. Plan może mieć pozytywny skutek oraz wpływ na tereny zieleni graniczące z rzeką Jeziorką oraz na tereny wodne zapewniając im odpowiednią ochronę przed zabudowaniem oraz wprowadzeniem szkodliwych inwestycji dla środowiska. Zmiana projektu planu nie wprowadza większej ilości zabudowy jaka wcześniej była dopuszczona więc nie będzie ona miała potencjalnego wpływu na stan fauny i flory. Obszar planu będzie nadal się przekształcał w miarę postępującej urbanizacji w krajobraz podmiejski.

### **8.2. Ogólna ocena skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze poza terenem planu**

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy oraz prognozy należy stwierdzić, że na terenie sąsiadującym z terenem objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego raczej nie wystąpią znaczne negatywne oddziaływania na środowisko. Jeżeli takie negatywne oddziaływanie wystąpi nie będzie miało ono istotnego wpływu. Projekt przewiduje liczne rozwiązania zapewniające ochronę środowiska przed ewentualnym skażeniem. Teren zostanie poddany analizie skutków realizacji projektu, którego przewidziana form to monitoring, dlatego jeśli ewentualne uszkodzenie środowiska by wystąpiło będzie możliwa reakcja i ochrona okolicznych terenów. Plan może mieć pozytywny skutek oraz wpływ na tereny zieleni graniczące z rzeką Jeziorką oraz na tereny wodne zapewniając im odpowiednią ochronę przed zabudowaniem oraz wprowadzeniem szkodliwych inwestycji dla środowiska. Zmiana projektu planu nie wprowadza większej ilości zabudowy jaka wcześniej była dopuszczona więc nie będzie ona miała potencjalnego wpływu na stan fauny i flory. Obszar planu będzie nadal się przekształcał w miarę postępującej urbanizacji w krajobraz podmiejski. Będzie to zgodne z polityką ładu przestrzennego okolicznych terenów.

## **9. 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 miasta Piaseczno dla obrębu nr 25 i



części obrębu 24. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 34,6 ha i jest położony we wschodniej części miasta Piaseczno a granice obszaru planu stanowi: ulica Przesmyckiego, wschodnia granica miasta, rzeka Jeziorka, ulica Chyliczkowska oraz ulica Markowskiego.

Obszar terenu objętego planem w znacznej części jest zabudowany budynkami jedno i wielorodzinnymi, który ma kształtować podmiejski charakter Piaseczna. Jest kilka budynków produkcyjno-przemysłowych oraz użyteczności publicznej takich jak np. Prywatna szkoła podstawowa. W sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego głównym celem jest zachowanie istniejących funkcji, uaktualnienie dokumentu do dokumentów istniejących oraz określenie bardziej szczegółowo wytycznych do zabudowy umieszczonych w tekście planu. 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:

- Na skrzyżowaniu ulic Markowskiego i Przesmyckiego oraz przy ulicy Zielonej teren przeznaczony jest pod teren usług publicznych (UP);
- Wzdłuż ulic Przesmyckiego oraz Chyliczkowskiej 50 m od linii drogi przeznaczono tereny pod funkcje usługową (U) oraz mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną (MWN);
- Pozostała część terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną (MWN);

W bezpośrednim sąsiedztwie wszystkie tereny posiadają uchwalone plany miejscowe, przeznaczające od strony wschodniej tereny zieleni nieurządzonej okalające rzekę Jeziorkę, od strony północnej oraz zachodniej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową. Od strony południowej teren sąsiaduje z planem który ustala teren zieleni częściowo urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny usług turystyki i rekreacji z zielenią towarzyszącą.

W prognozie przeanalizowano istniejący stan środowiska oraz przewidywanych oddziaływań ustaleń 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 ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Sporządzany plan może mieć pozytywny wpływ na bioróżnorodność w obszarze planu, ponieważ wskazano w nim tereny przeznaczone na realizację zieleni urządzonej, a także na usługi publiczne, w których dopuszczono realizację zieleni publicznej.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń projektu zmiany 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.