

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBACH
EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓLKA PĘCHERSKA PGR
ETAP II**

22-09-2021

aktualizacja *listopad 2024 r.*

mgr inż. arch. Marianna Malinowska -
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym 847/89

mgr inż. Grzegorz Malinowski
inż. arch. Katarzyna Malinowska
mgr inż. Magdalena Kabala-Rybacka

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	4
1.1.	Podstawa prawna opracowania.....	4
1.2.	Zastosowanie metody sporządzania prognozy	4
1.3.	Streszczenie	5
2.	ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	5
2.1.	Położenie terenu	5
2.2.	Zasoby środowiska	6
	Warunki geologiczno – gruntowe, gleby.....	7
	Kopaliny	8
	Wody powierzchniowe	8
	Wody podziemne.....	9
	Stan powietrza	9
	Klimat	10
	Szata Roślinna	10
	Fauna	11
	Ekosystem i krajobraz	11
	Emitowanie hałasu	11
	Emitowanie pól elektromagnetycznych	11
	Ryzyko występowania poważnych awarii.....	12
2.3.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu.....	12
	Uwarunkowania lokalne	12
	Obszary chronione.....	15
	Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych	15
2.4.	Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	15
	Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska	15
	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	15
2.5.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	16
3.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	16
3.3.	Cel i zakres projektu planu	16
3.4.	Charakterystyka ustaleń projektu planu	17
	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	17
	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:.....	18
	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:.....	19

3.5.	Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania	20
4.	WPŁYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	21
4.1.	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	21
4.2.	Chojnowski Park Krajobrazowy.....	25
5.	OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU	27
5.1.	Przewidywane oddziaływania znaczące.....	27
5.2.	Przewidywany wpływ na zasoby środowiska	28
	Wpływ na różnorodność biologiczną	28
	Wpływ na rośliny i zwierzęta	28
	Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.....	28
	Wpływ na jakość powietrza	29
	Wpływ na powierzchnię ziemi	29
	Wpływ na krajobraz	29
	Wpływ na klimat	30
	Wpływ na zasoby naturalne	30
5.3.	Wpływ na zabytki i dobra materialne.....	30
5.4.	Wpływ na jakość życia ludzi.....	30
5.5.	Oddziaływanie transgraniczne.....	31
5.6.	Ryzyko występowania poważnych awarii.....	31
6.	PODSUMOWANIE	32
6.1.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą....	32
6.2.	Rozwiązania alternatywne.....	32
6.3.	Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania	33
6.4.	Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania	34
6.5.	Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi	35
	Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi:	35
	Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych	36
	Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska	36
6.6.	Monitoring.....	36

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR etap II, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, zmienionej uchwałą Nr 1398/LXXIV/2023 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 30 sierpnia 2023 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 (etap II) o powierzchni ok. 4,3 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 w/w ustawy.

Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w Warszawie, zgodnie z art. 57 i 58 w/w ustawy z dnia 3 października 2008 r.

1.2. Zastosowanie metody sporządzania prognozy

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

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

Następujące etapy prac zostały przeprowadzone:

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

1.3. Streszczenie

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

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

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

2. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

2.1. Położenie terenu

Analizowany obszar położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. 358 ha. Etap II opracowania zajmuje powierzchnię **4,3 ha**.



Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem

Planem objęto następujący obszar ograniczony:

- 1) od wschodu: wschodnią granicą działek ew. nr 261, 262/10, 262/13, 262/14 następnie południową granicą dz. ew. nr 262/14 oraz części działki 262/8 do linii stanowiącej przedłużenie w kierunku północnym zachodniej granicy dz. ew. nr 276/9 oraz tą linią do północnej granicy dz. ew. nr 278/8;
- 2) od południa: północną granicą dz. ew. nr 278/8 i 278/9, załamując się w kierunku północnym na granicy z dz. ew. nr 277/2, następnie północną granicą dz. ew. nr 277/2;
- 3) od zachodu: wschodnią granicą działki drogowej o nr ew. 241/2 do granicy z północną granicą dz. ew. nr 273, następnie północną granicą dz. ew. nr 273, zachodnimi granicami działek ew. nr 272, 270 oraz wschodnią granicą dz. ew. nr 307/7, 307/6, 307/5, do północnej granicy dz. ew. nr 260;
- 4) od północy: północną granicą dz. ew. nr 260 i 261.

Elementami składowymi obszaru objętego planem są m.in.

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi oświaty, zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych;
- tereny rolne pasami oddzielające tereny zabudowy mieszkaniowej w części południowej.

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

2.2. Zasoby środowiska

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

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

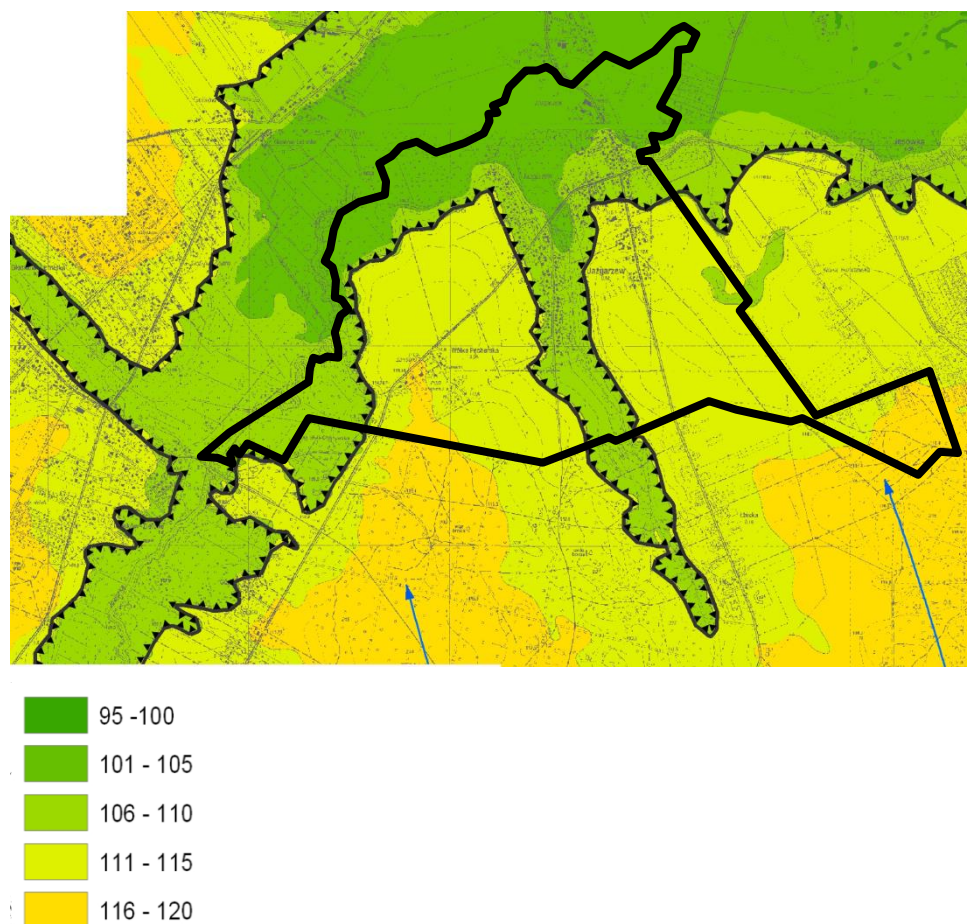
Gmina Piaseczno, usytuowana centralnie w granicach powiatu piaseczyńskiego, położona jest w przeważającej części terenu w granicach Równiny Warszawskiej a dokładnie na Równinie Piaseczyńskiej, będącej częścią Równiny Warszawskiej. Zachodnia część gminy graniczy z Wysoczyzną Rawską.

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

Równina w obrębie gminy Piaseczno poprzecinana jest dolinami rzecznyymi. Z południowego zachodu na północny wschód płynie rzeka Jeziorka, tworząc rozległą dolinę. Mniejsze doliny

uksztaltowały rzeki Głuskówka i Struga, dopływy Jeziorki w północno zachodniej części gminy oraz Kanał Czarna wraz ze stawami rybnymi w południowo wschodniej części.

Obszar opracowania sąsiadujący w części północnej i zachodniej z rzeką Jeziorką oraz pasmem w części centralnej przebiegający w kierunku południowym - położony jest w pradolinie rzeki, na wysokości pomiędzy 101 m n.p.m. do 110 m n.p.m., w części południowej - na tarasie nadzalewowym, na wysokości pomiędzy 111 m n.p.m. do 120 m n.p.m. (*etap II*). Powierzchnia równiny jest tutaj zdecydowanie płaska. Wody gruntowe na terenach zabudowanych występują na głębokości powyżej 2 m.



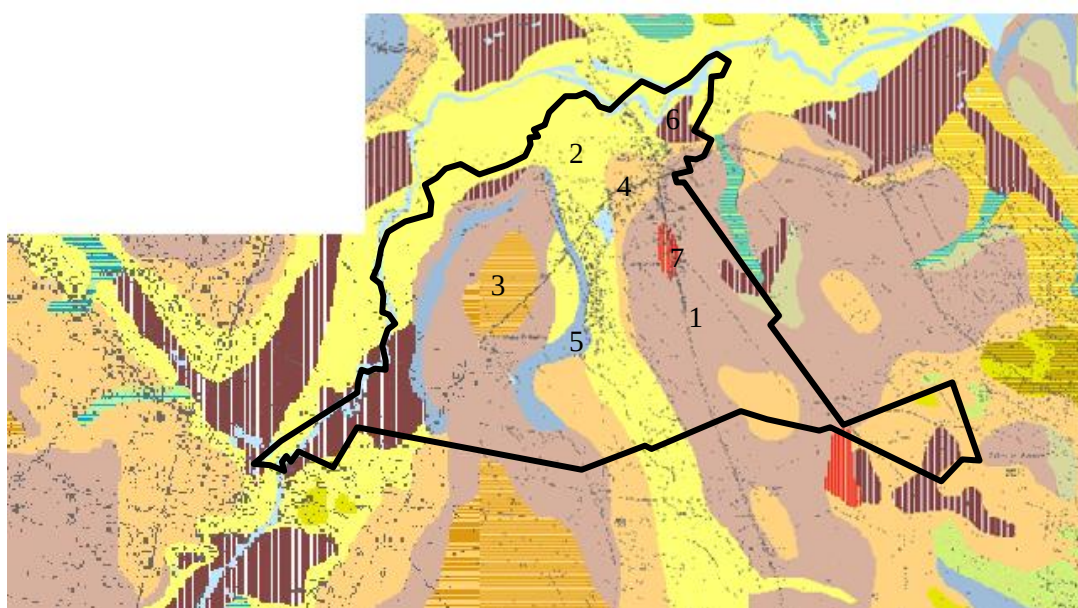
Rysunek 2 Położenie obszaru na tle jednostek geomorfologicznych (źródło: ekofizjografia gminy Piaseczno)

Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

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

Poniższy rysunek przedstawia rozkład powierzchniowych utworów geologicznych w obszarze opracowania. Poszczególne utwory oznaczono kolejno cyframi.

- Na ogół dobre warunki budowlane (piaski i żwiry, gliny), występowanie wód gruntowych na głębokości 2-10 m):
 - piaski i mułki wodnolodowcowe – akumulacja wodnolodowcowa z deglacji arealnej(3);
 - gliny zwałowe i ich rezydwa – akumulacja lodowcowa(1) ;
 - piaski wodnolodowcowe lokalnie ze żwirami (4)
 - Iły, mułki warwowe i piaski zastoiskowe – akumulacja zastoiskowa(5);
 - piaski i mułki kemów na glinach zwałowych miejscami z pokrywami żwirowymi (7)
- Zmienne warunki posadowienia – występowanie wód gruntowych w postaci ciągłej warstwy wodonośnej poniżej 2,0 ppt, fragmentarycznie brak występowania wód gruntowych :
 - piaski i żwiry rzeczne lokalnie na torfach oraz muły i iły(2)
- Grunty organiczne nie nadające się do bezpośredniego posadowienia – płytkie występowanie wód gruntowych:- torfy (6)



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

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

Kopaliny

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

Wody powierzchniowe

W obszarze opracowania całego planu występuje rzeka Jeziorka stanowiąca dominujący element sieci hydrograficznej w gminie Piaseczno. Rzeka o długości 66,3 km i powierzchni dorzecza 975 km² (liczone wraz z górnym biegiem rzeki Czarnej) jest lewym dopływem Wisły, płynącym z Wysoczyzny Rawskiej przez Równinę Warszawską do Doliny Środkowej Wisły. Źródła rzeki znajdują się na wysokości 188 m n.p.m. w pobliżu wsi Huta Lutkowska, na południe od Mszczonowa. W górnym biegu Jeziorka płynie w wąskiej dolinie, zajętej przez łąki i pastwiska. Po kilkunastu kilometrach dolina rozszerza się, a w jej dnie zlokalizowano pozostałości dawnych stawów. Bieg rzeki jest w wielu

miejskach kręty, koryto raczej wąskie i niezbyt głębokie, dno i brzegi przeważnie piaszczyste. Jeziorka uchodzi do Wisły sztucznie przekopany korytem poniżej miasta Konstancin-Jeziorna na wysokości 83,5 m n.p.m. Wszystkie wody powierzchniowe należą do zlewni rzeki Jeziorki, która zbiera wody z sąsiednich gmin.

Wody podziemne

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

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

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

Jakość wód podziemnych na terenie gminy Piaseczno opisuje poniższa tabela:

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

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

Stan powietrza

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2012 na terenie powiatu piaseczyńskiego (w granicach strefy mazowieckiej) nie występuje trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, które naruszałoby

obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM10 klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem 9 paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

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

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

Klimat

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

Cechy charakterystyczne klimatu to:

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

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

Szata Roślinna

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

- brakiem występowania buka, jodły, klonu jaworu, jarząba brekini oraz obecnością naturalnych placówek modrzewia polskiego i świerka,
- zanikiem we florze kserotermicznej gatunków pontyjskich i ilościowym przybytkiem roślin północno-wschodnich,
- stopniowym zanikiem roślin atlantyckich,

- panowaniem borów sosnowych o różnej przynależności socjologicznej oraz borów mieszanych z lipą drobnolistną,
- rozpowszechnieniem roślinności torfowiskowej i piaskowej.

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

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

Fauna

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

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

Ekosystem i krajobraz

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

Obszarem zasilania ekologicznego jest niewątpliwie rzeka Jeziorka wraz z przylegającymi terenami zieleni naturalnej, pełniąc rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym.

Emitowanie hałasu

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

Emitowanie pól elektromagnetycznych

W analizowanym obszarze nie przebiegają trasy sieci elektroenergetycznej WN i WW. Wszyscy odbiorcy energii elektrycznej na tym terenie posiadają przyłącza do sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV.

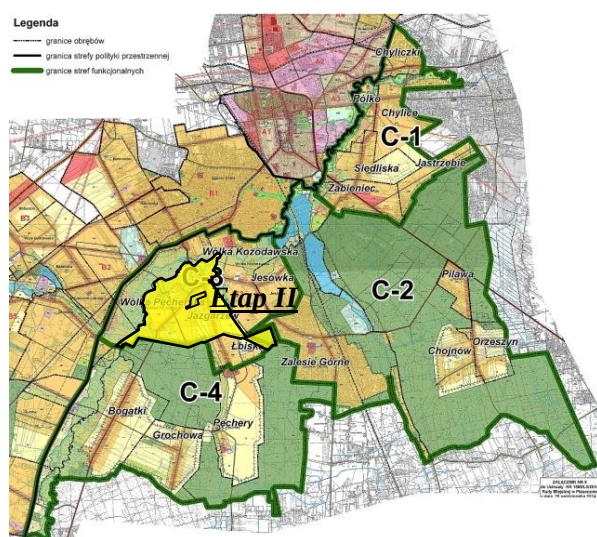
Ryzyko występowania poważnych awarii

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

2.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu

Uwarunkowania lokalne

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

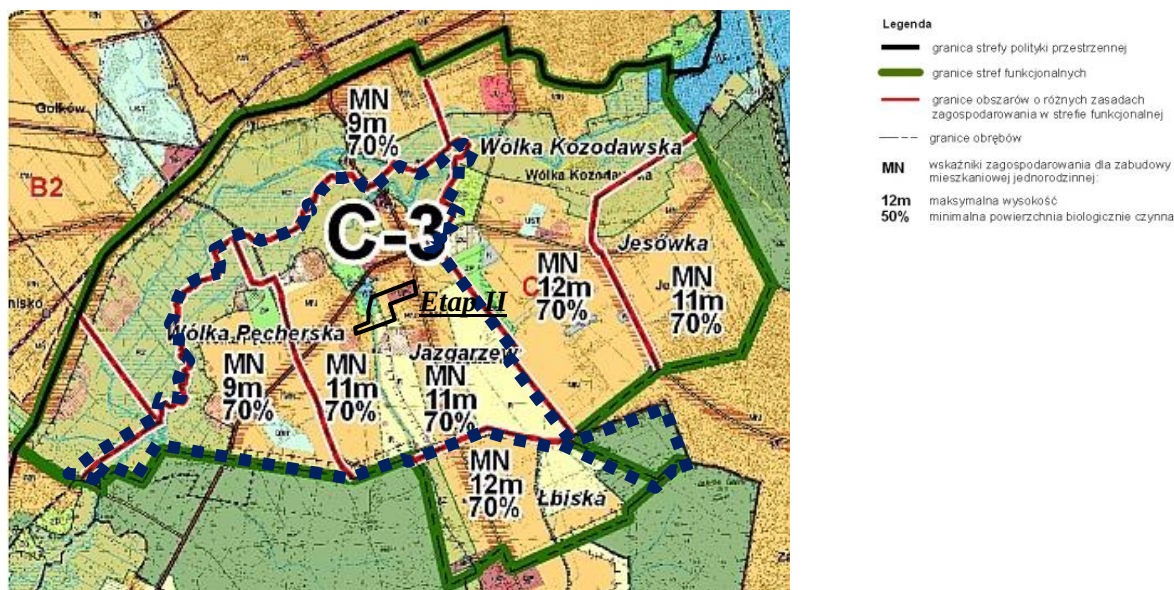


Rysunek 4 Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy C.

W strefie C planuje się:

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

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



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

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

geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęchery Łbiska PGR, Pęchery w strefie C-4 ;

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

Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C-3

- w obrębie geodezyjnym **Jazgarzew**
 - maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej.
- w obrębie geodezyjnym **Wólka Pęcherska**
 - maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
 - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej.

Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie C

Dla terenów usług publicznych (UP):

- Postuluje się realizację w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska itp.);
- Postuluje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. **50%**;
- Dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – **5%**;
- Postuluje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- Postuluje się zabezpieczenie miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt;
- Powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej na rysunku Studium funkcji usług publicznych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych:

- Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;

- Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej przyjmuje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;
- Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej **40%** - w WOChK, poza WOChK min. **30%**;
- Przyjmuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- Powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej na rysunku Studium funkcji usług, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów wypoczynku i zieleni (ZP, ZD, ZC):

- Dopuszcza się adaptację terenów rolnych;
- Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **90%** dla terenów parków, jednocześnie przyjmuje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych, przy czym dla terenów położonych w dolinie Jeziorki wyklucza się tworzenia zwartych masywów drzew;
- Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów ogrodów działkowych wskazanych na rysunku Studium, jednocześnie nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na tereny budowlane;
- Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów cmentarzy.

Dla terenów trwałych użytków zielonych (RZ):

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

Dla terenów pozostałych użytków rolnych (R):

- Dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji;
- Dopuszcza się dolesienia;
- Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% w gminie Piaseczno);
- Przyjmuje się kształtowanie formy architektonicznej obiektów mieszkaniowych na zasadach określonych w rozdziale IV.3.2.b.

Obszary chronione

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

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.)
- Chojnowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną (Rozporządzeniu Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego , Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1975);

Przedmiot ochrony został omówiony szczegółowo w rozdziale nr 4.

Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych

- w zakresie ochrony jakości powietrza w obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 31 poz. 9938) w sprawie programu ochrony powietrza dla powiatu piaseczyńskiego;
- teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2.4. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

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

Obszar w granicach opracowania można podzielić pod względem przeznaczenia i użytkowania na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny rolne, tereny zakrzewień i zadrzewień w dolinie rzeki oraz tereny komunikacji.

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

Pozostałe tereny w obszarze opracowania stanowią niezabudowane tereny rolne: głównie nieużytki porolne oraz trwałe użytki zielone.

Najcenniejsze biologicznie stanowią na tym obszarze tereny zakrzewień i zadrzewień w pradolinie rzeki Jeziorki, które pełnią rolę korytarzy ekologicznych oraz tereny zbiorników wodnych. Są to tereny wyłączone spod zabudowy.

Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

W obszarze opracowania obowiązują dwa plany miejscowe na mocy poniższych uchwał:

- a) Mppz części wsi **Jazgarzew** - uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/1999 z dnia 26.05.1999 r.
- b) Mppz części wsi **Jazgarzew** - uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 565/XXII/2012 z dnia 20.06.2012 r.

Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego, tereny te zostaną zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów. Część działek przeznaczonych w tych planach pod zabudowę stanowi tereny inwestycyjne a więc realizacja nowej zabudowy będzie wiązała się m.in. z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, lokalnym przekształceniem powierzchni ziemi w związku z posadowieniem fundamentów, wzrostem zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego, z indywidualnych źródeł ogrzewania, wzrostem ilości odpadów i ścieków sanitarnych oraz opadowych, wzrostem poboru energii i wód podziemnych, zmianami mikroklimatu w kierunku klimatu charakterystycznego dla terenów zurbanizowanych – m.in. ograniczeniem przewietrzania, osłonecznienia terenu, spadkiem wilgotności powietrza. Oddziaływania te są jednak przewidziane i ograniczone ustaleniami planów w zakresie ochrony środowiska, ład przestrzennego, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Dla części terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Jazgarzew, które nie posiadają regulacji odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenów studium przewiduje częściowo rozwój funkcji mieszkaniowej oraz zachowanie terenów rolnych i leśnych.

2.5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

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

3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

3.1. Cel i zakres projektu planu

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, projekt planu sporządza się z uwagi na złożone wnioski, które dotyczyły zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmian w układzie komunikacyjnym co wpisuje się w politykę przestrzenną gminy Piaseczno z jednoczesnym uzupełnieniem struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru o funkcję dopuszczone w studium t.j. usługi publiczne oraz tereny zieleni .

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

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad kształtowania krajobrazu;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu; maksymalna i minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej , minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy , minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

W planie ustala następujące przeznaczenia terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- UO – teren usług oświaty;
- R – teren rolniczy;
- ZP – teren zieleni;
- RZ/Ws - teren trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- tereny komunikacji publicznej:
 - KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
 - KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

W ustaleniach planu przewidziano zachowanie oraz nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zielenią urządzoną, usługi publiczne, jak również ochronę terenów doliny rzeki Jezioroki, tereny rolne - wyłączonych spod zabudowy. Uzupełniono istniejący układ komunikacyjny z zabezpieczeniem rezerw geodezyjnych na realizację infrastruktury technicznej.

3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem zwiększenia kubatury skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 4) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 12 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości, z zastrzeżeniem §15;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 6) przepisów ust. 5 nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:

- a) na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- b) przeznaczonej na dojazd;
- c) 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.
- 7) Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, które:
 - a) powstały w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych niezależnie od ustaleń planu
 - przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami planu.

W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych, drewna, cegły klinkierowej, kamienia oraz innych materiałów naturalnych; zakazuje się stosowania jaskrawych barw;
- 2) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tworzyw sztucznych imitujących materiały tradycyjne;
- 3) ustala się nachylenie połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 5) ustala się stosowanie pokrycia dachowego w kolorach od ciemnej czerwieni do brązu oraz szarości, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 6; dopuszcza się stosowanie pokrycia dachowego z warstw umożliwiających uprawę na nim roślin;
- 6) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2. Wskazuje się granicę otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
- 3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 i ust. 2 obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.

W zakresie ochrony środowiska :

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem z wyłączeniem placówek edukacyjnych i obiektów sportowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, obiektów infrastruktury technicznej i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów na całym obszarze planu, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 5) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w ust. 5 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego;
- 6) wskazuje się granicę obszaru wspomagającego system przyrodniczy gminy.

W zakresie **ochrony przed hałasem**: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem UO – do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek;
- 5) nakazuje się stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy;
- 6) nakazuje się stosowania 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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

Ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w granicach całego obszaru objętego planem.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32
- 3) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 40;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych;
- 5) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników.

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

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 2) z terenów zabudowy – powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne na własnej działce,
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju przewodu kanalizacji deszczowej – nie mniejszym niż DN 160.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilenie z systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 3) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych; wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;
- 4) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 2) przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż DN 15;
- 3) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 4) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrza.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakaz lokalizacji na działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej miejsca i urządzenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów, wspólnie dla kilku sąsiadujących ze sobą działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów w sposób umożliwiający dostęp od strony dróg bez konieczności wjazdu na posesję.

3.3. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

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

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik max. intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11,0 - zab. mieszk. (dachy spadzaste) 9,0 – zab. mieszk. (dachy płaskie) 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,5	70
UO	tereny usług oświaty	14,0 -zab. usług. 6,0-garaże i bud	3,0	10

Tabela 2 Szczegółowe ustalenia projektu planu dla poszczególnych form użytkowania

4. WPLYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY

CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

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

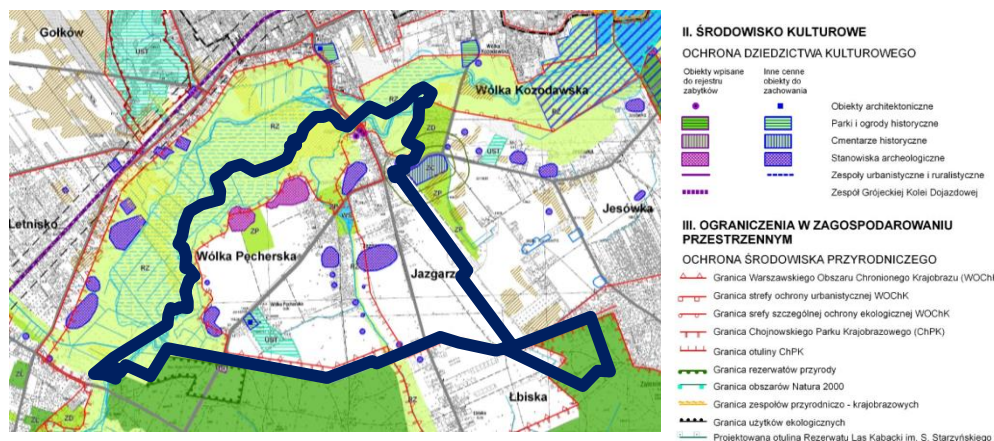
Obszar objęty opracowaniem podlega ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.). Na terenie Obszaru wprowadzono ww. rozporządzeniem ustalenia dotyczące czynnej ochrony:

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

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

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

Obszar objęty opracowaniem dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR etap II znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.



W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony Środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W granicach strefy zwykłej WOChK obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową uwzględnia obowiązujące rozporządzenie w sprawie WOChK, zabezpieczając ten obszar przed zbyt intensywną zabudową i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

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

4.2. Chojnowski Park Krajobrazowy

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

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

Chojnowski Park Krajobrazowy jest parkiem typowo leśnym. Niemalże 75 % (6090 ha, w tym 2 780 ha na terenie gminy Piaseczno) powierzchni Parku zajmują Lasy Chojnowskie, użytki rolne stanowią 14 % powierzchni Parku (950 ha, w tym 350 ha na terenie gminy Piaseczno), pozostałą część zajmują wody (180 ha na terenie gminy Piaseczno) i tereny mieszkalne. Na terenie gminy Piaseczno obejmuje on dolinę rzeki Jeziorki oraz najcenniejsze kompleksy leśne położone w południowej części gminy. Są to: dolina rzeki Jeziorki, Pas Wólka Pęcherska – Grochowa, Pas od Nowinek po południowe tereny Zalesia Górnego, kompleks Żabieniec – Jastrzębie – Wilczynek – Nowinki, z wyłączeniem następujących enklaw: Pilawa, Orzeszyn, Chojnów, Bogatki i Grochowa.

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1975). na terenie Parku zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo Ochrony Środowiska;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia w nich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowych lub przeciwoślusiskowym lub budowa, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą ściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w obszarze opracowania tereny te w większości przeznaczono pod funkcje użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w

dolinach rzek (RZ/Ws), czy też zieleni urządzonej (ZP) i teren rolniczy (R) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Dla w/w terenu MN ustalono następujące przeznaczenie:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
 - 2) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;
 - 2) zakaz zabudowy szeregowej;
 - 3) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
 - 4) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej - 30%;
 - 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5;
 - 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,05;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej:
 - 11,0 m, przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych oraz poddasza użytkowego, dla dachów spadzistych,
 - 9,0 m przy realizacji maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych dla dachów płaskich;
 - b) zabudowy garażowej i gospodarczej – 6,0 m;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m²;
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi – 1000 m²,
 - c) dla budynku w zabudowie bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym – 800 m²
3. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
 - 1) minimalną wielkość działki:
 - a) 1000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
 - 2) Front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż:
 - a) 25,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) 18,0m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - a) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: od 70° do 110°, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

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

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

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

5.1. Przewidywane oddziaływania znaczące

W obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
- garaży,
- parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

Ustalono też zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów na całym obszarze planu, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji.

Powyższa lista wynika z faktu, iż zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., Poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in.:

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (obszary chronione), 4 ha (poza obszarami chronionymi);
- zabudowa usługowa, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (obszary chronione) 4 ha (poza obszarami chronionymi);
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha (obszary chronione) 1ha (poza obszarami chronionymi);
- drogi o nawierzchni twardej o całkowitej powierzchni przedsięwzięcia powyżej 1 km (poza obszarami chronionymi);
- stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne, o napięciu znamieniowym nie mniejszym niż 110 kV;
- rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych;
- urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych;
- sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

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

5.2. Przewidywany wpływ na zasoby środowiska

Wpływ na różnorodność biologiczną

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

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

Wpływ na rośliny i zwierzęta

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

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

W celu umożliwienia migracji zwierząt w planie nakazuje się realizację przepustów dla zwierząt w podmurówce ogrodzeń oraz odsunięcie zabudowy od cieków i zbiorników wodnych.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

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

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

- obszarowe - 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.

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

Wpływ na jakość powietrza

W obszarze opracowania występują dwa główne źródła zanieczyszczeń powietrza: związane z ruchem samochodowym oraz ogrzewaniem budynków. Projektowane tereny budowlane, mieszkaniowe i usługowe przyczynią się do powiększenia zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, które z uwagi na konwencjonalne źródła energii wiąże się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery. Wzrost terenów zabudowanych będzie wiązał się również ze zwiększeniem natężenia ruchu, co w konsekwencji będzie również generowało hałas.

W pozostałych przypadkach, dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie. Plan nakazuje ponadto stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny.

Wpływ na powierzchnię ziemi

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

Zanieczyszczenie gruntów związane z ruchem drogowym, szczególnie w okresie zimowym kiedy stosowane będą substancje rozmrażające i powstawać będzie błoto pośniegowe będzie niwelowane poprzez zapisy planu w zakresie odprowadzania wód opadowych. Natomiast w zakresie ochrony warunków gruntowych i powierzchni ziemi w planie ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową dopuszczonych obiektów budowlanych, z budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i melioracyjnych, obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Wpływ na krajobraz

Ustalenia planu zostały dostosowane do obecnego zagospodarowania i użytkowania terenów. Na terenach inwestycyjnych, plan ustala kształtowanie zabudowy i jej otoczenia w zależności od wyznaczonego przeznaczenia terenu i przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach ogólnych, jak i szczegółowych dla poszczególnych terenów. Ład przestrzenny jest kształtowany poprzez ustalenia w zakresie realizacji ogrodzeń, sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów, lokalizowania obiektów małej architektury oraz zasad lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych. W celu ochrony krajobrazu kulturowego w planie ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie zostały oznaczone również obszary należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - Strefa zwykła oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny (etap II), w granicach których obowiązuje nakaz stosowania rygorów określonych w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych.

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

Wpływ na klimat

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

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

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

Wpływ na zasoby naturalne

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin.

5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne

Z uwagi na brak występowania - w planie nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod inwestycje przyczyni się do powstania nowych miejsc zamieszkania, zaś tereny usług mogą przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy. Poprawie ulegną warunki komunikacyjne na obszarze objętym planem. Projektowany lokalny układ komunikacyjny oraz wzrost terenów zainwestowanych może przyczynić się do zwiększenia ruchu samochodowego ale spowoduje jednocześnie poprawę bezpieczeństwa.

Obecne i projektowane przeznaczenie wiąże się z zapewnieniem energii cieplnej i elektrycznej, które z uwagi na konwencjonalne źródła będą powodować emisję zanieczyszczeń do atmosfery. W planie przyjęto jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie indywidualne. Dopuszcza się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, jak również rozwój infrastruktury technicznej w sposób zapewniający w obszarze planu preferencję w zaopatrzeniu w energię ciepłą następujących czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska. Ze względu na warunki klimatyczne zapotrzebowanie na energię ciepłą charakteryzuje się sezonowym wzrostem w zimie. Wpływa to na zwiększoną emisję gazów do atmosfery głównie w okresie od połowy października do połowy kwietnia.

Lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i usługowych powodować będzie wzrost ilości wytwarzanych w obszarze planu ścieków komunalnych. Z kolei wzrost powierzchni utwardzonych związanych m.in. z realizacją tych inwestycji wiązać się będzie ze zwiększeniem ilości wód opadowych wymagających odprowadzenia. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych w planie ustala się nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych. Do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych i atestowanych zbiorników. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej oraz nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

Lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i usługowych powodować będzie również wzrost ilości wytwarzanych w obszarze planu odpadów. 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. Na terenie gminy prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów stałych. Na obszarze gminy nie funkcjonuje zintegrowany system gospodarki odpadami komunalnymi. Plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.

W zakresie ochrony przed hałasem w obszarze planu ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od ulic zgodnie z rysunkiem planu. Zakwalifikowano również poszczególne tereny do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem UO – do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Oddziaływanie związane z emisją hałasu powstającego w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, bądź eksploatacji infrastruktury powinno się zamykać w granicach działki. W planie nie przewidziano dla nowo wprowadzanych funkcji odstępstw od obowiązujących norm.

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

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

5.5. Oddziaływanie transgraniczne

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

5.6. Ryzyko występowania poważnych awarii

Ustalenia planu nie powodują ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

6. PODSUMOWANIE

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

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

6.2. Rozwiązania alternatywne

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

Elementy objęte prognozą	Proponowane rozwiązania alternatywne
Zanieczyszczenie powietrza	• nakaz częściowego zaopatrzenie obiektów w ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej (baterie słoneczne, pompy ciepła), • ograniczenie transportu indywidualnego, nakaz stworzenia strefy pieszej w rejonach zabudowy, rozbudowa sieci dróg rowerowych;
Wytwarzanie ścieków	wtórne wykorzystanie części ścieków;
Wytwarzanie odpadów	ograniczenie możliwości stosowania opakowań plastikowych;
Hałas i wibracje	stosowanie nawierzchni cichobieżnych, co pozwoli ograniczyć hałas;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	brak wniosków
Ryzyko poważnych awarii	brak wniosków
Wody powierzchniowe	brak wniosków
Wody podziemne	wykonywanie badań geotechnicznych w przypadku stosowania szamb,
Rzeźba terenu	zakaz podpiwniczania budynków;
Gleba	zakaz przekształcania wierzchniej warstwy gleby;
Klimat	• ograniczenie ruchu samochodowego poprzez wprowadzenie ciągów pieszych, • nakaz stosowania „zielonych dachów”;

Pokrywa roślinna	zakaz wprowadzania gatunków obcych;
Świat zwierzęcy	brak wniosków
Krajobraz	lokalizowanie tylko takich inwestycji, których gabaryty i forma architektoniczna nie obniżą walorów krajobrazowych;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	brak wniosków
Elementy kulturowe środowiska	brak wniosków
Środowisko życia człowieka	• nakaz stosowania kablowych sieci elektroenergetycznych, • nakaz stosowania „zielonych dachów”;

Tabela 3 Proponowane rozwiązania alternatywne

6.3. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania

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

W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w projekcie planu wyodrębniono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny usług oświaty (UO). Dla terenów tych wyznaczono linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu i ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną (Tabela nr 2). Ponadto w planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ochronę zasobów środowiska, jak i ładu przestrzennego. Plan przewiduje kontynuację istniejących funkcji na omawianym obszarze wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, które pozwolą zminimalizować negatywny wpływ terenów inwestycyjnych na środowisko.

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

Elementy objęte prognozą	Prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu
Zanieczyszczenie powietrza	• ewentualny wzrost zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, który może wzrosnąć w skutek zwiększenia terenów zabudowanych • obniżenie uciążliwości emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła ze względu na nakaz stosowania paliw czystych ekologicznie.
Wytwarzanie ścieków	• zwiększenie ilości wód opadowych i ścieków sanitarnych wymagających odprowadzenia do kanalizacji z terenów zabudowanych oraz z terenów komunikacji; • pełne zabezpieczenie odbioru wytworzonych ścieków bytowych.

Wytwarzanie odpadów	ewentualny wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz innych związanych z realizowanymi usługami;
Hałas i wibracje	możliwy wzrost hałasu wywołany wzmożonym ruchem samochodowym;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	nie przewiduje się nowych źródeł;
Ryzyko poważnych awarii	nie przewiduje się ryzyka poważnych awarii;
Wody powierzchniowe	nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe w obszarze opracowania, przestrzeganie ustaleń planu może prowadzić raczej do poprawy jakości wód.
Wody podziemne	ewentualne okresowe i miejscowe obniżenie poziomu wód gruntowych w związku z realizacją nowej zabudowy oraz zmniejszeniem zasilania z ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej;
Rzeźba terenu	możliwe lokalne przekształcania rzeźby terenu związane z wprowadzeniem zabudowy na niezagospodarowanych terenach lub w związku z pracami remontowymi istniejącej zabudowy lub jej wymianą;
Klimat	może nastąpić wzmocnienie cech charakterystycznych dla klimatu terenów zurbanizowanych;
Pokrywa roślinna	• zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę, • zachowanie roślinności cennej przyrodniczo;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony żywych i nieożywionych elementów środowiska	bez zmian

Tabela 4 Prognozowane zmiany w obszarze planu

6.4. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania

Negatywny wpływ na środowisko i warunki życia mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich wiąże się głównie z rozprzestrzeniania zanieczyszczeń powietrza i hałasu pochodzenia komunikacyjnego. Stopień tego oddziaływania będzie taki sam jak w przypadku obszaru planu to znaczy głównie w pasach drogowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Emisja bezpośrednia gazów będzie dotyczyć realizowanej zabudowy zaopatrywanej w ciepło z indywidualnych źródeł grzewczych oraz układu ulicznego. Oddziaływanie poza obszarem planu będzie się również wiązało z

produkcją odpadów i ścieków. Ustalenia planu zakładają odprowadzanie ścieków i odpadów poza obszar planu. Jednak ze względu na ustalenia ograniczające oddziaływania na środowisko, negatywne oddziaływania w obszarze jak i poza obszarem opracowania nie będą powodowały przekroczeń norm dopuszczalnych w środowisku. Przyjęte funkcje terenów nie będą powodować nagromadzenia w środowisku szkodliwych czynników, których obecność mogłaby uruchamiać łańcuch szkodliwych procesów. Zapisy planu nie spowodują pogorszenia stanu środowiska na terenach sąsiednich.

Podsumowując należy stwierdzić, że przyjęte w planie rozwiązania będą prowadziły do nieznacznego oddziaływania zewnętrznego na tereny przyległe, które nie będzie ograniczać ich dotychczasowego sposobu użytkowania. Ewentualne przewidywane oddziaływania przedstawiono poniżej.

Elementy objęte prognozą	Prognozowane zmiany
Zanieczyszczenie powietrza	- wzrost oddziaływania na skutek wzrostu zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, - ewentualny wzrost zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego
Wytwarzanie ścieków	wzrost ścieków odprowadzanych poza obszar planu;
Wytwarzanie odpadów	konieczność zapewnienia przetworzenia, utylizacji lub składowania odpadów poza obszarem ich wytwarzania;
Hałas i wibracje	ewentualny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	bez wpływu;
Ryzyko poważnych awarii	bez wpływu;
Środowisko życia człowieka	ewentualne pogorszenie warunków akustycznych i jakości powietrza wzdłuż dróg;
Wody powierzchniowe	bez wpływu;
Wody podziemne	bez wpływu;
Rzeźba terenu	bez wpływu;
Klimat	bez wpływu;
Pokrywa roślinna	bez wpływu;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	bez wpływu;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	bez wpływu;

Tabela 5 Prognozowane zmiany poza obszarem planu

6.5. Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi

Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi:

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

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

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

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

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

6.6. Monitoring

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