



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „SOKOŁÓW, SUCHY LAS”, OBEJMUJĄCEGO TERENY
POŁOŻONE W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH WIEŚ SOKOŁÓW I WIEŚ SUCHY LAS – CZĘŚĆ A



Podkład mapowy: Ortofotomapa GUGIK

Opracowanie:

Urząd Gminy Michałowice,

Referat Urbanistyka i Planowania Przestrzennego

Katarzyna Zantonowicz, Agata Machaj, Kinga Miśkiewicz, Joanna Orzińska

LIPIEC 2024

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie⁴

- 1.1. Podstawy prawne⁴
- 1.2. Cel opracowania⁴
- 1.3. Zakres opracowania⁴
 - 1.3.1. Zakres przedmiotowy⁴
 - 1.3.2. Zakres powierzchniowy⁵
- 1.4. Metodyka⁵

2. Ustalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁶

- 2.1. Główne cele projektowanego planu miejscowego⁶
- 2.2. Zakres projektowanego planu miejscowego⁷
- 2.3. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej⁷
- 2.4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska¹¹
- 2.5. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego¹³

3. DOKUMENTY POWIĄZANE Z PROJEKTOWANYM PLANEM MIEJSCOWYM¹⁸

3.1. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy¹⁸

3.2. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego²¹

- 3.2.1. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów²³
- 3.2.2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska²³
- 3.3. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego²⁵
- 3.4. Uwarunkowania wynikające z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego²⁶
- 3.5. Sposób i zakres uwzględnienia uwarunkowań wynikających z powiązanych dokumentów w projekcie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego²⁸

4. Zewnętrzne powiązania przestrzenne obszaru objętego projektem planu miejscowego²⁸

- 4.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne²⁸
- 4.2. Powiązania przyrodnicze³⁰

5. Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska³²

- 5.1. Istniejące zagospodarowanie terenu³²
- 5.2. Elementy abiotyczne środowiska³³
 - 5.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne³³
 - 5.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby³⁵
 - 5.2.3. Gleby i warunki gruntowe³⁶
 - 5.2.4. Wody powierzchniowe³⁸
 - 5.2.5. Wody podziemne³⁸
 - 5.2.6. Klimat⁴⁰
- 5.3. Elementy biotyczne środowiska⁴¹
 - 5.3.1. Szata roślinna i świat zwierząt⁴¹
 - 5.3.2. Formy ochrony przyrody⁴²

5.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy⁴³

6. Istniejące zagrożenie dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska⁴³

- 6.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleby⁴³
- 6.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych⁴³
- 6.3. Zagrożenie powodzią⁴⁵
- 6.4. Zagrożenie dla klimatu⁴⁵
- 6.5. Zagrożenia dla flory i fauny⁴⁵
- 6.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza⁴⁶
- 6.7. Zagrożenie hałasem⁴⁷
- 6.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym⁴⁹
- 6.9. Zagrożenie poważnymi awariami⁵¹

7. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego⁵¹

8. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko⁵¹

- 8.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi⁵¹
- 8.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę⁵²
- 8.3. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną oraz formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną prawną⁵³
- 8.4. Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne⁵³
- 8.5. Wpływ na powierzchnię ziemi, surowce naturalne i glebę⁵⁴
- 8.6. Wpływ na stan powietrza⁵⁵
- 8.7. Wpływ na klimat i adaptację do zmian klimatu⁵⁶
- 8.8. Wpływ na krajobraz⁵⁷
- 8.9. Wpływ na zabytki i dobra materialne⁵⁷
- 8.10. Wpływ na klimat akustyczny⁵⁷
- 8.11. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne⁵⁸

9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko⁵⁸

10. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru⁵⁸

11. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko oraz rozwiązań alternatywnych⁵⁹

12. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu⁵⁹

13. Podsumowanie i propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego⁵⁹

14. Podsumowanie i streszczenie w języku niespecjalistycznym⁶⁰

15. Materiały źródłowe⁶²

Załącznik: Oświadczenie kierującej zespołem sporządzającym prognozę⁶⁵

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania (tzw. ustawa SOOŚ) określa sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako projekty wymagające przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 51 ust. 1 wspomnianej ustawy organ opracowujący projekt wymagający przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

Niniejszą prognozę opracowano w związku z opracowywaniem planu miejscowego sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las, zmienionej uchwałą nr LII/546/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 7 lutego 2023.

1.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko ma na celu przeanalizowanie i ocenę przewidywanych oddziaływań na środowisko, które mogą wystąpić na skutek realizacji ustaleń planu miejscowego. Przeprowadzone w prognozie analizy stanu istniejącego oraz potencjalnych zmian w środowisku mogących wystąpić na skutek uchwalenia projektowanego dokumentu lub w przypadku braku jego realizacji, mają pozwolić na przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko, a także wskazanie rozwiązań alternatywnych do proponowanych w sporządzanym planie. Prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko ma być narzędziem do wypracowania rozwiązań służących ograniczeniu potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko w możliwie największym stopniu.

1.3. Zakres opracowania

1.3.1. Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określa art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny. Ponadto zakres i stopień szczegółowości informacji

przedstawionych w prognozie oddziaływania na środowisko należy uzgodnić z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska¹ oraz z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym².

Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 8 stycznia 2013 r. (pismo WOOS-1.411.388.2012.JD), prognoza powinna przedstawiać wpływ założeń i planowanych przedsięwzięć, uwzględniających w przedmiotowym planie, na wszystkie formy ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 r. Nr 151, poz. 1220, ze zm.). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko na zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy OOS.

W piśmie ZNS.711-5257-399/JZ/12 z dnia 19 grudnia 2012r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy i wymienił niezbędne elementy prognozy wymienione w art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1.3.2. Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach ewidencyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A. Projekt planu miejscowego obejmuje teren o powierzchni ponad 49 ha, pomiędzy zachodnią granicą oraz osią ulicy Parkowej, południową granicą obrębu Suchy Las, wschodnią i północną granicą działki nr 81/1, wschodnią granicą działki nr 217, a następnie północną granicą działki 29/3 i przedłużeniem tej linii do zachodniej granicy działki nr 17/5, wzdłuż tej granicy do północnej granicy drogi ul. Ks. Michała Woźniaka do zachodniej granicy działki nr 42 – ul. Parkowej. Zasięg przestrzenny prognozy oddziaływania na środowisko i analiz prowadzonych w jej ramach to w szczególności obszar w granicach sporządzanego planu miejscowego i jego najbliższe sąsiedztwo.

1.4. Metodyka

Metodykę sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, pośrednio, określono w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognozę sporządzono w podziale na trzy główne części. W pierwszej z nich, części opisowej, określono istniejący stan środowiska i jego poszczególnych elementów, a także istniejące problemy ochrony środowiska. W części analitycznej zbadano, z jednej strony, potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu miejscowego, a z drugiej – przewidywany wpływ ustaleń sporządzanego planu miejscowego na środowisko w przypadku jego uchwalenia. Ostatnią część prognozy stanowią rekomendacje w zakresie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych

¹ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania, art. 57 ust. 1 pkt 2.

² Tamże, art. 58 ust. 1 pkt 3.

w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru bądź wyjaśnienie braku sformułowania takich propozycji.

Analizie poddano wpływ m.in. na ludzi, faunę, florę, wodę, powietrze i krajobraz, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy oraz w odniesieniu do ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych. Obszar w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obejmującego obszar Reguły z 2002 r. W prognozie przeanalizowano wpływ zmiany ustaleń planistycznych dla obszaru na możliwy sposób realizacji i użytkowania inwestycji powstałych na podstawie obowiązującego lub sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na metodykę opracowania wpływa też charakter dokumentu poddanego analizie. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego to akty prawa miejscowego zawierające zbiór ustaleń w zakresie m.in. zasad kształtowania zabudowy, dopuszczalnych możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony środowiska i przyrody czy infrastruktury technicznej. Zapisy planu miejscowego mają jednak zastosowanie wyłącznie przy przygotowaniu i realizacji inwestycji – plan miejscowy nadaje ramy zamierzeniom inwestycyjnym i ustala zakres możliwych do stosowania rozwiązań, ale nie może nakazać rozpoczęcia przedsięwzięcia. Z uwagi na specyfikę planów miejscowych przewidzenie wszystkich skutków realizacji ich ustaleń nie jest możliwe. Szczegółowe decyzje dotyczące dokładnej lokalizacji obiektów budowlanych na terenie, wyboru materiałów, zastosowanych technologii czy docelowych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy będą podejmowane przez inwestora przy realizacji poszczególnych zamierzeń.

Ze względu na charakter planów miejscowych i sposób, w jaki mogą być realizowane ich ustalenia, do prowadzonych w niniejszej prognozie analiz i przewidywań wykorzystano określenie najbardziej prawdopodobnego scenariusza potencjalnych przekształceń oraz informacje o analogicznych procesach zachodzących w środowisku na innych terenach. W celu pełniejszego zobrazowania potencjalnego wpływu ustaleń projektowanego planu miejscowego na środowisko, prowadząc analizę założono całkowitą realizację zapisów planu miejscowego, więc i maksymalizację możliwych oddziaływań. Z jednej strony przyjęto, że na podstawie planu miejscowego powstaną inwestycje o największym wpływie na środowisko i jego poszczególne elementy – pozytywnym lub negatywnym, z drugiej natomiast, że nowe przedsięwzięcia będą wypełniać wszystkie ustalenia planu miejscowego, także te służące ochronie środowiska czy zmniejszeniu niekorzystnych oddziaływań. W prognozie przewidziano przy tym realizację inwestycji o charakterystyce dostosowanej do lokalnych uwarunkowań gospodarczych, lokalizacyjnych i innych oraz o parametrach typowych dla danego rodzaju przedsięwzięć.

2. USTALENIA PROJEKTOWANEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. Główne cele projektowanego planu miejscowego

Zgodnie z *Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych do uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las* głównym celem opracowania

jest ustalenie zasad ochrony urbanistycznej, zasad i warunków zabudowy oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznej na terenach objętych niniejszym opracowaniem.

2.2. Zakres projektowanego planu miejscowego

W projekcie planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obowiązkowymi ustaleniami, jakie zawierać ma plan miejscowy, określono:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania krajobrazu
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną 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;
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
9. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
12. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
13. kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
14. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

W projekcie planu nie określono 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 – ponieważ takie nie występują w granicach obszaru objętego projektem planu.

2.3. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: **1MNU, 2MNU, 3MNU;**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE;**
- 4) teren usług publicznych: **1UP;**
- 5) teren zieleni izolacyjnej – zadrzewienia: **1ZI;**
- 6) teren zieleni naturalnej: **1ZN, 2ZN;**
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1KDL, 2KDL;**
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;**
- 9) teren ciągu pieszo-jezdnego: **1KPJ;**
- 10) teren ciągu pieszo-rowerowy: **1KP;**
- 11) tereny dróg wewnętrznych: **1KDW, 2KDW, 3KDW.**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego, tereny **1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** przeznaczony jest do realizacji celów publicznych. Tereny dróg dojazdowych oraz drogi lokalnej wyznaczono jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego związanego z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowę, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków. Wyznaczono teren drogi publicznej, oznaczony symbolem: **2KDL** jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, związany z realizacją celu publicznego jak powyżej. Teren oznaczony symbolem **1UP** przeznacza się na potrzeby rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związany z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla instytucji publicznych z zakresu oświaty, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki oraz usług sportu i rekreacji, oraz urządzeń i obiektów niekubaturowych. Dopuszczono realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Na terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych i usługowych objętym projektem planu określono m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, w tym geometrię i pokrycie dachów oraz kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji, zasady ochrony środowiska i przyrody, zasady obsługi komunikacyjnej oraz realizacji miejsc parkingowych, zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej. Na terenach wymienionych wyżej oraz terenach zieleni dopuszczono realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, w tym podziemnych, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Zagospodarowanie terenów MN ma uwzględniać następujące wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70% dla terenów 1MN, 4MN, 6MN, 8MN, 10MN, oraz nie mniej niż 50% dla terenów 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 9MN,
- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20% dla terenów 1MN, 4MN, 6MN, 8MN, 10MN, oraz nie mniej niż 30% dla terenów 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 9MN,
- liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
- wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MNU** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych.

Zagospodarowanie terenów MNU ma uwzględniać następujące wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70% dla terenów 1MNU i 3MNU oraz nie mniej niż 50% dla terenu 2MNU,
- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20% dla terenów 1MNU i 3MNU oraz nie mniej niż 30% dla terenów 2MNU,
- liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
- wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MNE** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Zagospodarowanie terenów MNE ma uwzględniać następujące wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 80%,
- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 15%,
- liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
- wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Dla terenu oznaczonego symbolem literowym **UP** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej oraz kultury i rozrywki oraz zabudowa usługowa z zakresu usług sportu i rekreacji, w tym boiska, place zabaw;
- 2) nakazuje się lokalizację usług nieuciążliwych;

Zagospodarowanie terenu **UP** ma uwzględniać następujące wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy:

- maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 50%,
- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 30%,
- liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
- wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZI** ustalono przeznaczenie terenu jako zieleni izolacyjnej – zadrzewienia oraz zakaz lokalizacji budynków. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej określono na 90% powierzchni działki. Podobny wskaźnik oraz zakaz zabudowy obowiązuje na terenach **1ZN** przeznaczonych na tereny zieleni nieurządzonej.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo – usługową wyznaczono też zasady kształtowania zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające obszar możliwego lokalizowania budynków, zakaz realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej szeregowej lub grupowej, zakaz realizacji obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, składów i magazynów, składów budowlanych, baz transportowych, strzelnic, usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego, a także usług turystyki. Dopuszczono realizację kondygnacji podziemnych, wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

Dla terenów **KDL** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki.

Dla terenów **KDD** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki.

Dla terenów **KDW** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki.

Dla terenu **KPJ** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdny;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki.

Dla terenu **KP** w projekcie ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - rowerowy;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej.

2.4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono ochronę stanowiska archeologicznego o numerze AZP: 59-64/1 poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto plan nakazuje zachowanie istniejących a tym obszarze kapliczek.

2.5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

Największy wpływ na stan i funkcjonowanie środowiska w obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym, a także na stan jego ochrony, będą miały podstawowe dyspozycje planu miejscowego – ustalone w nim przeznaczenie terenu i wskaźniki jego zagospodarowania oraz wyznaczenie zasięgu obszaru dopuszczalnej lokalizacji budynków. Za ustalenia sprzyjające ochronie środowiska należy uznać występujące na większości lub w całości obszaru planu:

- ustalenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie – 50% - 70% oraz 80% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,

- możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w szczególności w postaci zieleni komponowanej, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- dopuszczenie realizacji usług wyłącznie jako nieuciążliwych, zdefiniowanych jako działalność, realizowaną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów,
- dopuszczenie, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, użytkowania w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni.

Inne istotne zapisy projektu planu miejscowego służące ochronie środowiska to te dotyczące ochrony środowiska, infrastruktury technicznej oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Do najważniejszych dla ochrony środowiska zapisów w tym zakresie należą następujące:

- zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- ustala się kwalifikację w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNE – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym, drzewa i grupy drzew do zachowania i ustala się nakaz ich zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących,
- wyznacza się rejon lokalizacji skweru i ustala się zasady jego realizacji,
- w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie takich urządzeń jak rowy oraz sieć drenarska,
- wskazuje się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- ustala się nakaz uwzględnienia, w zagospodarowaniu terenów, istniejących drzew i ustala się zasady ich ochrony
- ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg publicznych do rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych

form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych

- dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- ustala się realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskazuje się pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych; w pasie tym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych,
- zakazuje się składowania odpadów oraz realizacji instalacji przetwarzania odpadów.

Ponadto w projekcie planu miejscowego uwzględniono położenie obszaru w zasięgu nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”.

2.6. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego

Zobowiązania do ochrony środowiska przy planowaniu rozwoju lokalnego, regionalnego i krajowego wynikają zarówno z polskich przepisów powszechnie obowiązujących, jak i dokumentów międzynarodowych. Zgodnie z art. 5 Konstytucji RP „Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju”. Również ustawa Prawo ochrony środowiska: „określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju (...)”. Zgodnie z tą ustawą przez zrównoważony rozwój rozumie się: „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”. Ponadto Polska stała się stroną wielu konwencji oraz umów międzynarodowych w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Z ich ratyfikacji wynikają zobowiązania do podejmowania działań na rzecz szeroko rozumianej ochrony zasobów przyrodniczych oraz klimatu. W procesach planowania przestrzennego cele ochrony środowiska powinny być więc brane pod uwagę na równi z innymi aspektami, do których należą np. kwestie ekonomiczne czy społeczne.

W poniższej tabeli zawarto wybrane dokumenty oraz wynikające z nich cele ochrony środowiska, a także sposób ich uwzględnienia w projekcie planu [Tabela 1].

Tabela 1. Sposób uwzględnienia ponadlokalnych celów ochrony środowiska w projekcie planu miejscowego

L.p.	Dokument oraz ustanowione w nim cele ochrony	Sposób uwzględnienia w projekcie planu
1.	Konwencja o różnorodności biologicznej, Rio de Janeiro 1992 r. Ochrona bioróżnorodności, zrównoważone użytkowanie.	Umożliwienie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu, a w szczególności m.in. zieleni komponowanej, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych

		Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie Dopuszczenie, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni.
2.	Ramowa konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, Nowy York 1992 r. Doprowadzenie do ustabilizowania koncentracji gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie, który zapobiegałby niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny.	Wprowadzenie zakazu lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Wprowadzenie zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii Ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło paliwami spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, energią elektryczną, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi Ustalenie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW Dopuszczenie realizacji lokali użytkowych wyłącznie o funkcji usług nieuciążliwych
3.	Europejska Konwencja Krajobrazowa Florencja 2000 r. Promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu. Traktowanie krajobrazu jako ważnego elementu życia ludzi zamieszkujących w miastach i na wsiach, na obszarach zdegradowanych, pospolitych, jak również odznaczających się wyjątkowym pięknem.	Precyzyjne ustalenia w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokryć dachowych i geometrii dachów Dostosowanie wysokości obiektów do wysokości otaczającej zabudowy Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na spójną z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązującą na terenach bezpośrednio sąsiadujących Umożliwienie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu,

		a w szczególności m.in. zieleni komponowanej, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie Dopuszczenie, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni.
4.	Ramowa dyrektywa wodna 2000 r. Podjęcie działań na rzecz ochrony śródlądowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych.	Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie Wprowadzenie zakazu lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Wprowadzenie zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii Uregulowanie gospodarki wodno–kanalizacyjnej Wprowadzenie zapisów regulujących gospodarowanie wodami opadowymi lub roztopowymi oraz umożliwiających wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, czyli ustaleń mających na celu zwiększenie retencji i zmniejszenie zapotrzebowania na wodę Dopuszczenie, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni. Uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w użytkowaniu ze względu na położenie w granicach nieudokumentowanego zbiornika

		wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”
5.	Polityka Ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej 2020 r. Zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców. Rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców. • Cel szczegółowy I: Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego; • Cel szczegółowy II: Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska; • Cel szczegółowy III: Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych; • 2 cele horyzontalne: (1) Środowisko i edukacja. Rozwijanie kompetencji (wiedzy, umiejętności i postaw) ekologicznych społeczeństwa, (2) Środowisko i administracja. Poprawa efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska.	Umożliwienie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu, a w szczególności m.in. zieleni komponowanej, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie Wprowadzenie zakazu lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Wprowadzenie zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii Uregulowanie gospodarki wodno–kanalizacyjnej Wprowadzenie zapisów regulujących gospodarowanie wodami opadowymi lub roztopowymi oraz umożliwiających wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, czyli ustaleń mających na celu zwiększenie retencji i zmniejszenie zapotrzebowania na wodę Dopuszczenie, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni. Ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi Ustalenie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW
6.	Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.)	Wprowadzenie zakazu lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących

	2021 r. Ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego, ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora transportu drogowego, zwiększenie udziału czystej energii, ciepła, rozwój OZE.	zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Wprowadzenie zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii Dopuszczenie realizacji lokali użytkowych wyłącznie o funkcji usług nieuciążliwych Ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło paliwami spalanyymi w piecach niskoemisyjnych, energią elektryczną, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi Ustalenie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW
7.	Polityka energetyczna Polski do 2040 r. 2021 r. Bezpieczeństwo energetyczne - przy zapewnieniu konkurencyjności gospodarki, efektywności energetycznej i zmniejszenia oddziaływania sektora energii na środowisko.	Ustalenie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW
8.	Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 2013 r. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmieniającego się klimatu.	Umożliwienie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu, a w szczególności m.in. zieleni komponowanej, zbiorników retencyjnych, zbiorników wodnych Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie Uregulowanie gospodarki wodno-kanalizacyjnej Wprowadzenie zapisów regulujących gospodarowanie wodami opadowymi lub roztopowymi oraz umożliwiającymi wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, czyli ustaleń mających

	na celu zwiększenie retencji i zmniejszenie zapotrzebowania na wodę Ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych, energią elektryczną, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi Ustalenie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW
--	---

3. DOKUMENTY POWIĄZANE Z PROJEKTOWANYM PLANEM MIEJSCOWYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Sokołów, Suchy Las", obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A to dokument o zasięgu sublokalnym. Ze względu na hierarchiczność i wieloaspektowość planowania przestrzennego, ustalenia zawarte w planie miejscowym są powiązane z innymi dokumentami – w szczególności o randze lokalnej lub sublokalnej.

Dokumentem mającym bezpośredni wpływ na kształt projektu planu miejscowego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Fragmenty obszaru opracowania projektu planu miejscowego pokrywają się z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”.

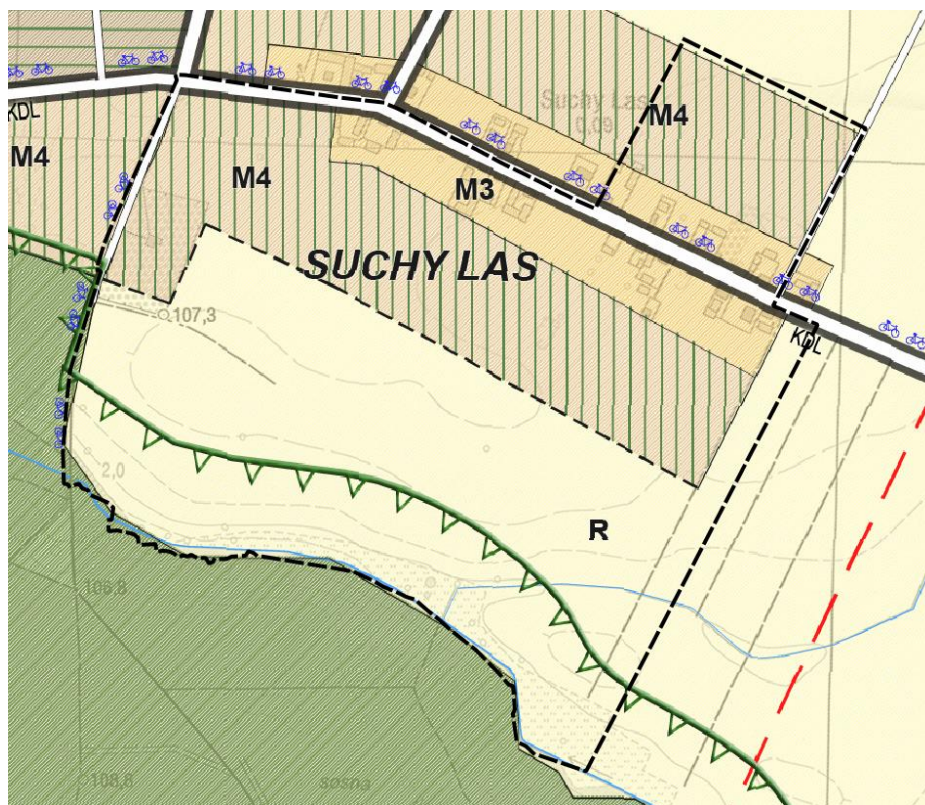
3.1. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to dokument uchwalany przez radę gminy, analizujący występujące lokalnie uwarunkowania i określający politykę przestrzenną gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, określa jednak ramy dla sporządzanych planów miejscowych, które zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą naruszać jego zapisów. W studium ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich zagospodarowania, parametry nowej zabudowy oraz szereg innych zasad, w tym dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, rozwoju infrastruktury technicznej czy kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Politykę przestrzenną gminy Michałowice określono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwalonym uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w zasięgu poniższych jednostek funkcjonalnych określonych:

- tereny zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie danych wsi [M3],
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej [M4],
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej [R].



LEGENDA

TERENY ZAINWESTOWANE:

- M3 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ, NA BAZIE DAWNYCH WSI
- M4 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ

TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH:

- R – TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- ZL – TERENY LEŚNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY - DO USZCZEGÓLWIENIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KOMUNIKACJA

- TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I ULIC:
- L - LOKALNE
- POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAŻNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:

- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INŻYNIERIA MIEJSKA:

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- RZĘKI

Ryc. 1 Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice; źródło: opracowanie własne

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej siedliskowej, na bazie dawnej wsi (M3) w studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia terenów ustalono:

- zabudowę jednorodzinną,

- zabudowę rolniczą, w tym mieszkaniowo - siedliskową, związana z produkcją rolną oraz agroturystyczną,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Dopuszczono zmianę przeznaczenia terenów i wprowadzenie następującego przeznaczenia terenów:

- tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze,
- tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami,
- tereny zamieszkania zbiorowego (domy socjalne, komunalne, pomocy społecznej) na terenie dawnego gospodarstwa rolnego w Pęcicach przy ul. Pęcickiej.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (M4) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- ekstensywna zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych;
- urządzenia towarzyszące, takie jak: oranżeria, obiekty architektury ogrodowej, staw ozdobny, nasadzenia parkowe;
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp.;
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- funkcje usługową, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie; przez funkcję usługową rozumie się:
 - a) usługi publiczne i komercyjne, w tym domki gościnne,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R) w Studium jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono:

- tereny rolnicze, w tym sadownicze i ogrodnicze oraz użytki zielone,
- wody płynące i zbiorniki wodne.

Ponadto na terenach tych dopuszczono:

- tereny leśne i zadrzewione,
- drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami.

Na terenach oznaczonych jako M4 w granicach opracowania planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien kształtować się na poziomie 70% powierzchni terenu. Granicę pomiędzy terenami M4, a R oznaczono na rysunku kierunków Studium przerywaną linią, a w treści dokumentu zapisano, że w planach miejscowych należy doprecyzować południowo - zachodnią granicę zabudowy mieszkaniowej M4 (z terenami ZN) w Suchym Lesie na przedłużeniu ul. Leśnej, oznaczoną na

rysunku Studium; przesunięcie nie dalej jednak niż do granicy obszaru zagrożenia powodzią (od strony zachodniej) i do granicy lasu (od strony południowej), z uwzględnieniem walorów przyrodniczych (działki z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej).

W studium dla terenu M4 zakazano przy tym lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, a także lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a usługi handlu detalicznego i gastronomii można zlokalizować tylko wzdłuż dróg publicznych. Na terenie M3 zakazano lokalizacji ferm produkcji: drobiu, trzody chlewnej i bydła oraz innych obiektów produkcji rolniczej mogących zagrażać zanieczyszczeniem wód podziemnych ściekami. Wskazano także, że ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału na działki budowlane w planach miejscowych należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w rozdziale dot. uwarunkowań ochrony środowiska.

Nie tylko docelowe przeznaczenie terenu, ale także określone w studium parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wskazują na ekstensywny kierunek zagospodarowania terenów. W studium ustalono:

- maksymalną intensywność zabudowy dla terenu – 0,3,
- maksymalną wysokość budynków – 10 m,
- maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% dla terenu M3 oraz 20% dla terenu M4
- minimalny procent udziału powierzchni biologicznie czynnej – 70% dla terenu M4.

Ulica Parkowa oraz Ks. Woźniaka zostały przeznaczone pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej wzdłuż których projektuje się ważniejsze ścieżki rowerowe. Ponad to część obszaru opracowania projektu planu miejscowego zlokalizowany jest w zasięgu Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu. Studium nakazuje w planach miejscowych określenie warunków oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK, a także ustalenie wymogów w zakresie zagospodarowania wynikające z zasad ochrony obowiązujących na obszarze WOCK, a także zachowania istniejących zadrzewień, oraz zabezpieczenia gleby, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem. Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy.

Przeznaczenie terenów sąsiedztwa obszaru projektu planu miejscowego Studium wyznacza głównie także pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej [M4] oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej [R] od strony północnej, wschodniej i północno-zachodniej. Od południa i południowego zachodu obszar planu miejscowego sąsiaduje z obszarami przeznaczonymi w Studium na funkcje terenów leśnych.

3.2. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obecny sposób zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, uchwalony uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. Plan był sporządzony zgodnie z uprzednio obowiązującą ustawą - z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się dwa fragmenty pokrywające się z zakresem opracowania nowego projektu planu miejscowego, dla którego sporządza się niniejsze opracowanie. Przedstawiają je poniższe rysunki. Oba fragmenty przeznaczone są pod ulice lokalne – 2KDL - ul. Parkową [Ryc. 2] oraz 7 KDL - ul. Ks. Woźniaka [Ryc.3].



Ryc. 2 Fragment obowiązującego miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, uchwalony uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. – ul. Parkowa



Ryc. 3 Fragment obowiązującego miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice – „wieś Pęcice Małe”, uchwalony uchwałą Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. – ul. Ks. Woźniaka

W planie ustalono minimalną szerokość ul. Parkowej w liniach rozgraniczających określono na 13,5 m. W przekroju ulicy ustala się dwa szpalery drzew oraz ścieżkę rowerową. Planowana szerokość pierwszej z nich to 12m. Wzdłuż ulicy projektuje się szpaler drzew. Na odcinku drogi zlokalizowana jest słupowa stacja trafo.

3.2.1. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów

Zgodnie z ustaleniami projektowanego planu miejscowego, większość obszaru stanowić mają tereny zabudowy mieszkaniowej. Jako przeznaczenie większości terenów ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - budynki wolnostojące. Dopuszczono realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dojść i dojazdów, parkingów, garaży, w tym podziemnych, budynków gospodarczych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zbiorników wodnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dozwolono na lokalizację usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych. Wyznaczono nieprzekraczalnie linie zabudowy. Wygląd zewnętrzny, wykończenie i gabaryty budynków nawiązują do charakteru i skali zabudowy otaczającej (o ile jest to zabudowa spełniająca wymogi zachowania ładu przestrzennego). Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ograniczono wysokość do max. 2 użytkowych nadziemnych kondygnacji. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala również zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, przy czym wydziela powierzchnie działek mieszkalnych na nie mniej niż 2000m². Przeznaczono również na obszarze opracowania teren pod realizację usług publicznych z zakresu oświaty, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki oraz usług sportu i rekreacji, oraz urządzeń i obiektów niekubaturowych, zwłaszcza: boiska, place zabaw. Na terenach dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego dopuszczono realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: przystanków, infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów. Na terenie ciągu pieszo – rowerowego dopuszczono realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni komponowanej. Plan nakazał realizację miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, a dla usług: nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu.

3.2.2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z nakazu ustawodawcy, zawierają ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania krajobrazu czy modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Jednymi z ważniejszych zapisów dokumentu w zakresie ochrony środowiska będą te regulujące sposób realizacji i funkcjonowanie terenów przeznaczonych na cele zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w obowiązującym planie miejscowym określono zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jako luźnej, niskiej, wolnostojącej na dużych powierzchniach działek o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto plan określa zasady kształtowania zabudowy: wysokość budynków, kształt i kolor dachów, kolor elewacji oraz

minimalną powierzchnię biologicznie czynną, których zachowanie pozwoli na estetyczne kształtowanie krajobrazu. Plan wyznacza na rysunku planu drzewa i grupy drzew do zachowania i ustala nakaz ich zachowania oraz uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących. Dodatkowo ustalenia planu nakazują uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów innych istniejących drzew oraz ustalają zasady ich ochrony. Wśród zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan wskazuje rejony lokalizacji skweru oraz ustala zasady jego realizacji, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizowanie roślin gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych.

Plan ustala uwzględnianie występowania takich urządzeń jak ciek naturalny, rowy oraz sieć drenarska w zagospodarowaniu terenu. Plan wskazuje również granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Plan wyznacza również sporą część obszaru, sąsiadującego bezpośrednio z granicą lasu czyli na granicy obrębu Komorów Wieś, jako tereny zieleni naturalnej (**1ZN** i **2ZN**). Obszar ten stanowić będzie bufor między terenami zabudowy a terenami cennego lasu w Komorowie. Na terenach **ZN** dopuszczono realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg rowerowych, dojść, zbiorników wodnych, zbiorników retencyjnych, wiat i altan, dołów chłonnych, zieleni komponowanej, terenowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren ten w większości pokrywa się z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, który dzięki takiemu przeznaczeniu będzie chroniony przed zabudową i tworzeniem barier migracyjnych dla zwierząt, a także zapewni mu wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Plan wskazuje również pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych; w pasie tym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych. Ponadto plan zakłada stworzenie terenu zieleni izolacyjnej – zadrzewień, oznaczonych symbolem (**1ZI**), który ma zapewnić wysoki udział powierzchni biologicznie-czynnej. Teren ten ma chronić mieszkańców wraz lokalnym krajobrazem przed widokiem na hale magazynowe w obrębie Sokołów oraz zmniejszać antropopresję związaną z sąsiedztwem, tj. emisję hałasu, zanieczyszczeń powietrza i światła.

Według zapisów planu obszar opracowania znajduje się w całości w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”, w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych oraz częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w strefie zwykłej, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych. Powyższe obszary i strefy mają wpływ w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Istotne dla ochrony środowiska są również ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej. W obowiązującym planie miejscowym ustalono m.in.:

- wodociągową sieć komunalną jako podstawę zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenie ścieków do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie magazynowania i ponownego wykorzystania wody szarej, czyli wody zużytej w wyniku funkcjonowania budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej, z wyłączeniem wody zużytej w wyniku ludzkiego metabolizmu,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,;

- z pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych,
- z pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dróg publicznych do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych,
- z pozostałych terenów – poprzez infiltrację do gruntu na własnych działkach,
- dopuszczenie wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi, spalany w piecach niskoemisyjnych, a także zasilanych energią elektryczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW.

3.3. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym z 2023 r.:

- wskazano w obszarze południowym planu, wzdłuż cieku wodnego – teren systemu przyrodniczego gminy wraz z lokalnym korytarzem ekologicznym. Pozostała część obszaru planu, poza terenami zabudowanymi, wskazana została jako tereny wspomagające system przyrodniczy gminy,
- cały obszar znajduje się w granicy Zielonego Pierścienia Warszawy, obszar opisany jest jako otwarty o potencjale do tworzenia zielonego pierścienia,
- prawie cały teren planu (z wyjątkiem północno-zachodniej części) zalicza się do obszaru wspomagającego procesy regeneracji powietrza na terenie gminy oraz miasta Stołecznego Warszawa,
- obszar północny planu tworzą gliny zwałowe, ich zwietrzeliny oraz piaski i żwiry lodowcowe, obszar południowy planu położony jest na piaskach i żwirach sandrowych,
- obszar planu w większości ma średni lub niski stopień przepuszczalności gruntów, wzdłuż cieku wodnego przepuszczalność gruntów jest zmienna,
- na terenie opracowania nie wskazano obszarów zagrożenia powodziowego,
- południowa część planu, wzdłuż cieku wodnego znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- obszar planu zaliczony został do geokompleksów III - grunty orne wysoczyzny morenowej oraz IV.d – pozostałych terenów zabudowanych. Geokompleks III - ze względu na postępującą urbanizację występuje silna presja inwestycyjna na te tereny. Geokompleks stanowi strefę buforową dla lokalnych ciągów ekologicznych, będących dogodnymi trasami migracji i ostojami awifauny. Ważną cechą tych terenów jest ich otwartość. W przypadku lokalizacji zabudowy na terenach rolniczych wskazane jest by była to zabudowa mało intensywna, odpowiadająca wymogom architektonicznym obiektów występujących w okolicy, wpasowująca się w otoczenie i tworząc z nim spójną całość. Geokompleks IV.d to obszar częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz użytkami rolnymi. Brak tutaj istotnych warunków ekofizjograficznych ograniczających sposoby zagospodarowania terenów, poza gruntami rolnymi III klasy oraz lokalnymi systemami melioracyjnymi.
- cały obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,

- obszar planu w większości ma średnią ocenę odporności na degradację, wzdłuż cieku wodnego ocena odporności na degradację jest niska,
- cały obszar planu posiada średni walor krajobrazowy.

W związku z powyższym niewielkie tereny bezpośrednio przylegające do kompleksów leśnych w południowej części terenu, tereny wzdłuż cieku naturalnego, rowu melioracyjnego oraz zadrzewienia na terenach porolnych można uznać za potencjał biotyczny. Są to obszary świadczące wiele usług ekosystemowych w tym produkcję tlenu czy wychwytywanie zanieczyszczeń z powietrza. Z tego powodu wskazano część terenów do utrzymania w formie zieleni stanowiącej bufor pomiędzy zagospodarowaniem wsi a siedliskami leśnymi. Również pas zadrzewień na terenie porolnym, położony wzdłuż wschodnio-południowej granicy planu, został wskazany jako teren zieleni izolacyjnej, na którym powinno umożliwić się kształtowanie zieleni izolacyjnej. Ponadto ustalono nakaz zachowania cieku naturalnego i rowu melioracyjnego przebiegającego przez obszar planu. Na pozostałych obszarach opracowania dopuszczono zmianę przeznaczenia na cele budowlane pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska i dokumentów strategicznych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3.4. Uwarunkowania wynikające z audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

W planie miejscowym nie określono granic krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak wskazania na całym obszarze gminy Michałowice w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. W związku z brakiem terenów krajobrazów priorytetowych na terenie gminy Michałowice nie wskazano w audycie krajobrazowym lokalnych form architektonicznych.

Na obszarze opracowywanego planu zidentyfikowano w audycie krajobraży:

- Wiejskie: z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (6c),
- Podmiejskie i osadnicze: leśno-osadnicze o charakterze willowym (8a),
- Leśne: z przewagą siedlisk lasowych (3b).



Ryc. 4 Zidentyfikowane krajobrazy w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, 2024 r

Przykładowe rekomendacje dla wymienionych krajobrazów w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego to:

- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt,
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności.

Plan bierze pod uwagę zapisane w audycie krajobrazowym *rekomendacje* dla poszczególnych jednostek krajobrazowych, który zgodnie z rozdz. 1.1 przytoczonego dokumentu „należy traktować szeroko, jako katalog otwarty”. Plan wychodzi naprzeciw *rekomendacjom* w różnych zapisach:

- W planie miejscowym przewidziano zmniejszanie intensywności zagospodarowania obszaru w kierunku lasu, tj. na południe terenu. Ma to na celu kreowanie krajobrazu zgodnego z charakterem dotychczasowej zabudowy wzdłuż głównej trasy komunikacyjnej oraz jej stopniowanie w kierunku terenów cennych przyrodniczo na południu obszaru. W tym celu plan przewiduje określone wskaźniki zagospodarowania terenu. Wzdłuż ul. Ks. Woźniaka przewidziano większą możliwość powierzchni zabudowy (30% działki budowlanej) oraz 50% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei odsuwając się od głównej trasy komunikacyjnej tego obszaru w kierunku południowym plan zakłada zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej (minimum 70% i 80%), ograniczenie powierzchni zabudowy (do 20% i 15% obszaru działki budowlanej). Na całym terenie ustalono minimalną powierzchnię działki pod zabudowę na poziomie 2000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednogłównego oraz minimum 4000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwugłównego.
- Ponadto plan ogranicza realizację zabudowy na terenach cennych przyrodniczo w tym: w południowej części, znajdującej się w obszarze WOChK zakłada brak możliwości lokalizowania budynków oraz w najbliższym sąsiedztwie cieku wodnego zakazuje lokalizowania obiektów budowlanych. Plan wskazuje również drzewa i grupy drzew do zachowania i uwzględniania w projektowaniu zagospodarowania nowych inwestycji oraz modernizacji obiektów istniejących. Dodatkowo plan zakłada utworzenie szerokiego pasu terenu zieleni, który będzie stanowił bufor między terenami zabudowy mieszkalnej a terenami lasu oraz zakłada utworzenie obszaru zieleni izolacyjnej (od strony wschodniej) w celu zmniejszenia uciążliwości zanieczyszczeniem światła od terenów przemysłowo-magazynowych.
- Plan wskazuje cenne elementy kulturowe i historyczne występujące na tym terenie oraz wskazuje zasady ich ochrony, w tym: nakazuje zachowanie istniejących kapliczek oraz ustanawia strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- Plan dopuszcza, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami, użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni.
- Plan nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gleb klas I-III.



Sposób i zakres

uwzględnienia uwarunkowań wynikających z powiązanych dokumentów w projekcie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Jak już wspomniano, z nakazu ustawodawcy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Sporządzany plan miejscowy uwzględnia więc zapisy studium, w szczególności dotyczące jego podstawowych regulacji – przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy. Ustalenia projektowanego dokumentu są dostosowane do wytycznych studium, m.in. przez wprowadzenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem realizacji lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych oraz ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu odpowiadającym ustaleniom studium (m.in. intensywności i powierzchni zabudowy na działce, powierzchni biologicznie czynnej na działce), a także przeznaczenia terenu pod bufory zieleni od lasu.

W sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono również inne uwarunkowania wynikające z powiązanych dokumentów. Obowiązujące dotychczas plany miejscowe, nachodzące fragmentarycznie na obszar MPZP Suchy Las – część A, po uchwaleniu nowego planu będą nadal obowiązywały dla terenów otaczających obszar opracowania.

4. ZEWNĘTRZNE POWIĄZANIA PRZESTRZENNE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

4.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne

Gmina Michałowice wchodzi w skład powiatu pruszkowskiego w województwie mazowieckim. Położona jest w zachodniej części strefy podmiejskiej Warszawy. Od wschodu graniczy z Warszawą (dzielnica Włochy) i Raszynem, od południa z Gminą Nadarzyn, od zachodu z Miastem i Gminą Brwinów, od północy z Pruszkowem, Piastowem i dzielnicą Warszawy - Ursusem. Odległość z poszczególnych miejscowości gminy do centrum Warszawy wynosi od 10 do 22 km. Gmina obejmuje obszar 3 473 ha.

Miejscowość Suchy Las w znacznym stopniu zachowała jako nieliczna w Gminie Michałowice charakter rolniczy. Zabudowa mieszkaniowa oraz rolnicza siedliskowa zlokalizowana jest wzdłuż głównej ulicy Ks. Michała Woźniaka. W kierunku północny i południowym rozciągają się tereny gruntów rolnych oraz miejscami liniowych zadrzewień. W południowo-zachodnim rejonie znajdują się tereny zalesione, gdzie fragmentarycznie, stopniowo działki są zagospodarowywane pod budynki mieszkalne. Na terenie miejscowości znajdują się nieliczne infrastruktura społeczna – wyłącznie świetlica wiejska z boiskami i placem zabaw. Z obszaru opracowania planu miejscowego do najbliższego marketu trzeba pokonać odległość 1,5 km. Przez Suchy Las nie kursuje transport publiczny. Znacznym atutem tego terenu jest bliskość lasu oraz zbiornika komorowskiego. To właśnie w tym rejonie znajdują się najbliższe tereny rekreacyjne. Obszar opracowania obsługiwany jest przez istotniejsze drogi lokalne – ul. Ks. M. Woźniaka i ul. Parkową. Pierwszą z nich prowadzi do ul. Sąsiedzkiej, którą można dojechać do ul. Mszczonowskiej prowadzącej na trasy ekspresowe S8 i S7 lub, przeciwnym kierunkiem, przez Janki, Raszyn do Warszawy. Ulicą Parkową można dotrzeć do innych dróg lokalnych prowadzących do pobliskich miejscowości – Pęcic Małych, Komorowa, Sokołowa. Na obszarze analizy brak jest ścieżek rowerowych.

Powiązania przyrodnicze

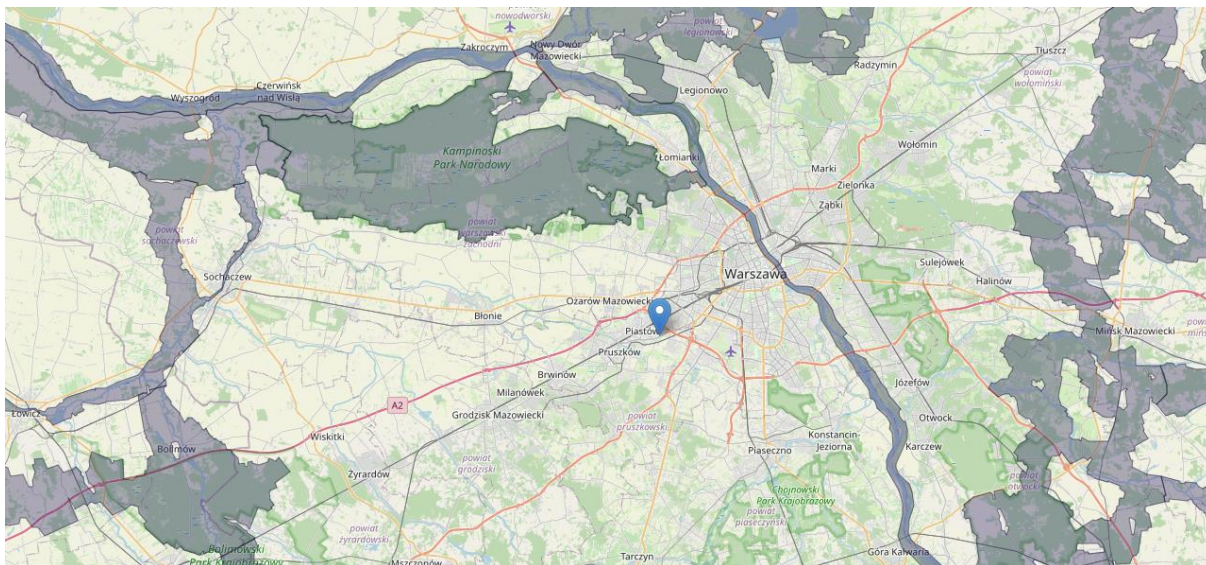
Elementy systemu przyrodniczego gminy składają się z obszarów węzłowych, korytarzy powiązań przyrodniczych i obszarów je wspomagających. Obszary węzłowe powinny posiadać trwałą strukturę biotyczną, zasilającą cały system. Poszczególne elementy środowiska naturalnego i półnaturalnego wchodzące w skład systemu przyrodniczego gminy powinny być powiązane ze sobą siecią korytarzy ekologicznych zapewniających swobodną migrację gatunków flory i fauny. Połączenia te powinny mieć trwały charakter łącząc poszczególne elementy w silny układ przyrodniczy. Tereny zabagnione, wnętrza dolin rzecznych i kompleksy leśne stanowią zwykle podstawę tworzenia systemu powiązań przyrodniczych, pełniących funkcję obszarów węzłowych i korytarzy powiązań przyrodniczych. Do terenów wspomagających system zalicza się tereny wykazujące trwale wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej. Potencjał biotyczny tych terenów jest różny, nie zawsze wysoki. Zalicza się do nich np. tereny zieleni urządzonej, ogrody działkowe czy trwałe użytki zielone.

Główne ciągi powiązań przyrodniczych w gminie biegną poprzez doliny Utraty oraz Raszynki. Utrata, łącząc stawy pomiędzy Pęcicami i Pruszkowem z cennymi kompleksami łąkowymi i leśnymi w południowej części gminy, stanowi regionalny korytarz ekologiczny. Raszynka będąca elementem ciągu ponadlokalnego, łączy niezwykle cenne z przyrodniczego punktu widzenia Stawy Raszynskie (będące ostoją ponad 120 gatunków ptaków, w tym 30 wodnych) z podobnymi stawami położonymi między Pęcicami a Pruszkowem. Kompleksy leśne uroczysk Popówek i Chlebów oraz obszary łąkowe w dolinach Zimnej Wody i Utraty (wspomagane przez zielenią osiedla leśnego Komorów), wchodzą w skład podsystemu zasilania i odnowy przyrody aglomeracji warszawskiej. Współtworzą główny obszar zasilania przyrody żywej w tej części województwa mazowieckiego. Jednocześnie są one - razem z zielenią Podkowy Leśnej i lasami uroczyska Zaborów na zachodzie oraz lasami Sękocina i Magdalenki na południowym wschodzie – ważnym fragmentem regionalnego korytarza ekologicznego, łączącego Kampinoski Park Narodowy z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym.

Występujące na terenie gminy lasy czy większe kompleksy parkowe, kompleksy łąkowe, które należą do większych struktur biologicznie aktywnych kształtują potencjał ekologiczny gminy. Są dobrze wykształconym makroprzestrzennym zespołem biocenotycznym o właściwościach samoregulacyjnych,

stanowiących element trzonu ekologicznego gminy. Na pozostałym terenie rolę odnowy i zasilania przyrody spełniają kompleksy ogródków działkowych i w pewnej mierze tereny upraw rolnych.

W związku z powyższym Gmina Michałowice ze względu na swe położenie fizyczno-geograficzne odznacza się dużymi walorami przyrodniczymi. Wchodzi w skład systemu przyrodniczego w rejonie aglomeracji warszawskiej, tworzącego tzw. osłonę ekologiczną Warszawy. Tworzą go zewnętrzne obszary zasilania przyrody żywej oraz ciągi przyrodnicze. Obszar Gminy Michałowice położony jest jednak poza głównymi, krajowymi korytarzami ekologicznymi [5].



Ryc. 6 Położenie gminy Michałowice na tle mapy korytarzy ekologicznych w Polsce, źródło: <https://mapa.korytarze.pl/> - Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. (Zakład Badania Ssaków PAN, W. Jędrzejewski i inni, 2011)

Obszar sporządzanego planu miejscowego nie współtworzy gminnych korytarzy ekologicznych. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru Uroczyska Chlebów, położone przy południowej granicy opracowania planu miejscowego, stanowią wielkopowierzchniowe tereny leśne, które łączą się z doliną rzeki Utraty i Lasem Komorowskim wchodzącą w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Obecnie jako powiązania przyrodnicze obszaru opracowania z otoczeniem można określić tereny rolne i porolne. Teren w sąsiedztwie lasu zajmuje powierzchnia przepuszczalna pokryta różnego rodzaju roślinnością – zarówno niską, jak i wysoką [Ryc. 6]. Obszar ten tworzy strefę ekotonową, czyli przejściową pomiędzy dwoma ekosystemami i z tego powodu może stanowić miejsce bytowania m.in. owadów, ptaków oraz mniejszych ssaków. Najwięcej terenu zajmują grunty rolne i porolne, które stanowią obszary retencji wód i są siedliskiem życia niewielkim ssaków.



Ryc. 7. Wizja terenowa – granica obszaru planu i terenu leśnego – zbiorowiska łąkowe na terenach porolnych. Autor zdj. Kinga Miśkiewicz, data utworzenia: lipiec 2023 r.

Projekt planu miejscowego dopuszcza użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych oraz terenów zieleni do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu. Ponad to projekt planu zakłada przeznaczenie obszaru południowego bezpośrednio sąsiadującego z granicą lasu Uroczysko Chlebów oraz ciekim wodnym na tereny zieleni nieurządzonej wraz z wyznaczeniem drzew i grup drzew do zachowania.

Plan dla terenów MN, MNE, MNU, UP, ZI oraz ZN ustala możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności m.in.: zieleni komponowanej i zbiorników wodnych. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN, MNE, MNU i UP ustalony został na poziomie 50-80%, a dla ZI i ZN na poziomie 90%.

Jako bariery powiązań ekologicznych obszaru projektu planu miejscowego z otoczeniem można uznać drogę – ul. Ks. Woźniaka. Jest to jedna z istotniejszych dróg umożliwiająca dojazd do Pęcic Małych lub Janek i dalej do tras ekspresowych. Ulica Parkowa jest obecnie nieutwardzona i stanowi wyłącznie dojazd do posesji oraz dla osób chcących dojechać do Uroczyska Chlebów.

Ogrodzenia domów i działek wzdłuż ul. Ks. Woźniaka i Parkowej mogą powodować utrudnienia w migracji zwierząt w obszarze omawianego terenu.

5. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

5.1. Istniejące zagospodarowanie terenu

Jak już wspomniano, sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania terenu obejmuje teren o powierzchni ponad 49 ha, pomiędzy zachodnią granicą oraz osią ulicy Parkowej, południową granicą obrębu Suchy Las, wschodnią i północną granicą działki nr 81/1, wschodnią granicą działki nr 217, a następnie w okolicy północnej granicy działki 29/3 i przedłużeniem tej linii do zachodniej granicy działki nr 17/5, wzdłuż tej granicy do północnej granicy drogi ul. Ks. Michała Woźniaka do zachodniej granicy działki nr 42 – ul. Parkowej. Wzdłuż ul. Ks. Woźniaka znajduje się liczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa wraz z przydomowymi ogródkami. Tereny na północ od tej drogi to grunty orne. Podobnie na południe, z wyjątkiem obszarów przy południowej i wschodniej granicy planu, gdzie występują zadrzewienia i łąki.

Ulica Ks. Woźniaka to utwardzona droga wraz z chodnikiem po jednej stronie jezdni. Przy drodze znajdują się dwie kapliczki – jedna przy skrzyżowaniu ul. Ks. Woźniaka z ul. Parkową oraz druga przy ul. Gromadzkiej. Ulica Parkowa jest drogą nieutwardzoną, która jest użytkowana jako dojazd od kilku posesji oraz Uroczyska Chlebowo.

Przy południowej granicy obszaru znajduje się teren leśny Uroczysko Chlebowo. Na północ oraz wschód od obszaru rozciągają się grunty orne. Przy granicy zachodniej, przy ulicy Parkowej znajduje się kilka domów mieszkalnych oraz zbiorowiska zadrzewień i łąk. Idąc ul. Ks. Woźniaka na horyzoncie widać hale magazynowe znajdujące się w Sokołowie, rozciągające się na północ pola oraz znajdujący się w kierunku południowym las.

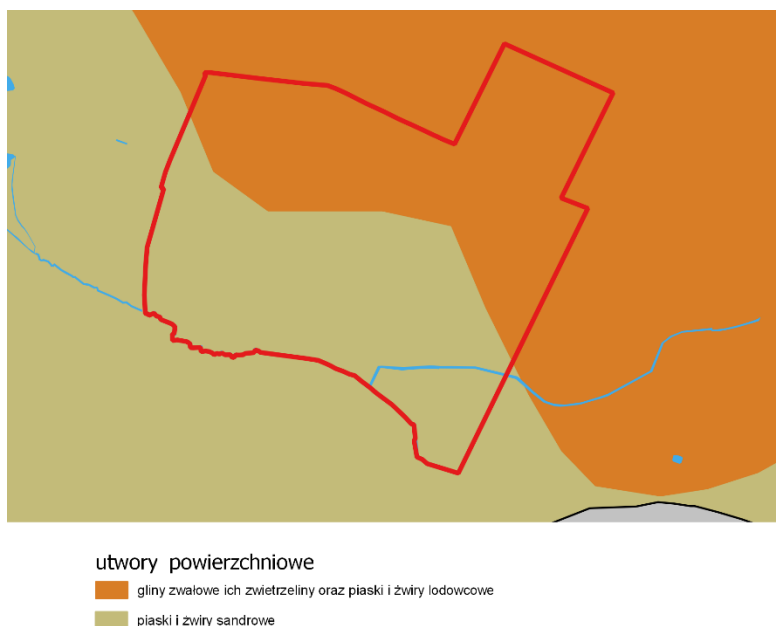
Jak już wspomniano, część terenów znajdująca się bezpośrednio przy drogach jest zabudowana. Przy budynkach urządzone są ogródki z niską i wysoką roślinnością, wśród której można rozpoznać tuje i świerki. Na obszarze opracowania planu znajdują się grunty orne, na których uprawia się zboża oraz warzywa. Na granicach pól, wzdłuż miedzy można zauważyć nieliczne zadrzewienia jak brzozy i klony jesionolistne. Tereny od ul. Ks. Woźniaka w kierunku lasu ulegają obniżeniu.

Elementy abiotyczne środowiska

5.1.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne

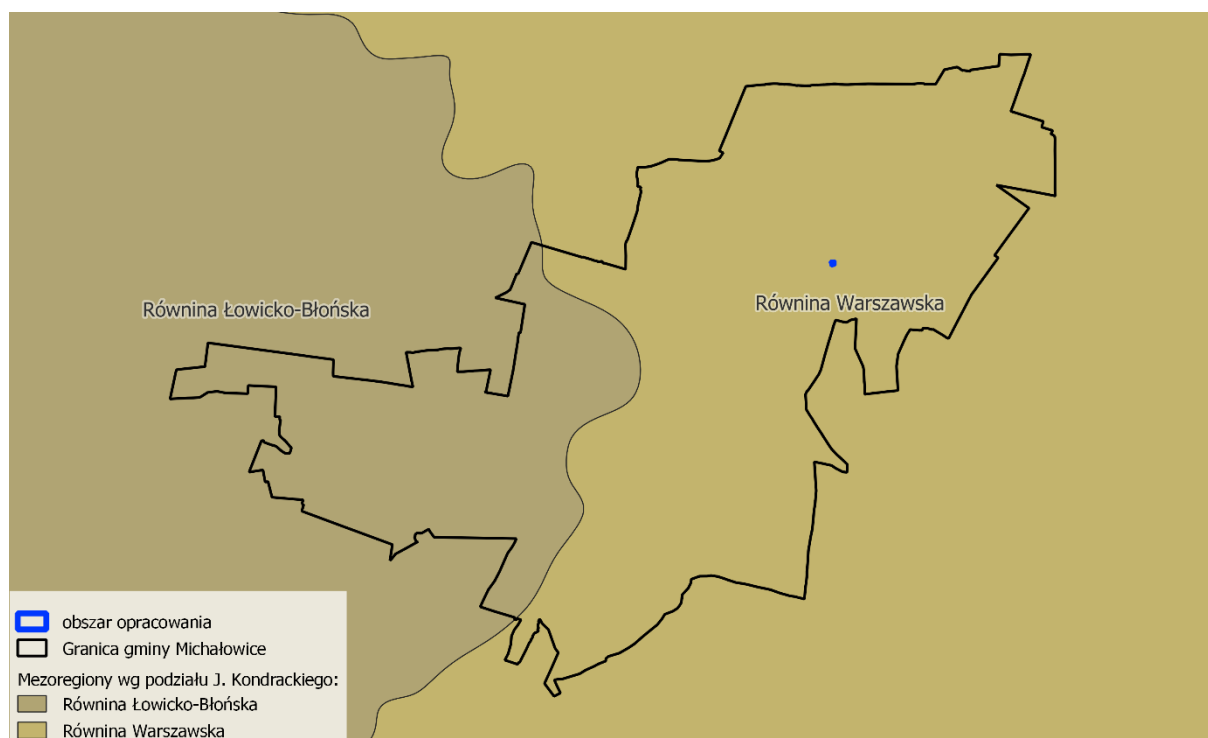
Warstwę przypowierzchniową w gminie Michałowice tworzą utwory czwartorzędowe. W większości są to utwory plejstocenyjskie - piaski i żwiry rzeczne tarasu warszawsko-błońskiego (piaski i żwiry sandrowe) oraz, w mniejszym stopniu, piaski i mułki (pyły) eluwialno - eoliczne na piaskach wodnolodowcowych dolnych, miejscami zastoiskowych, reprezentujących najmłodsze osady zlodowacenia północnopolskiego. W południowej części gminy zauważalne są również izolowane warstwy piasków kemowych. W tej części gminy zalegają również zalegają piaski i mułki wodnolodowcowe środkowe na glinach zwałowych. Najmłodsze utwory (holoceńskie) ograniczają się do dolin rzek Utraty, Zimnej Wody i Raszynki oraz zagłębień bezodpływowych. W miejscach tych dominują grunty organiczne w formie torfów, które zalegają na piaskach rzecznych tarasów nadzalewowych, a lokalnie również na madach czy piaskach humusowych oraz namulach den dolinnych i zagłębień bezodpływowych. Według opracowania ekofizjograficznego z 2023 r. w przeważającej części na obszarze gminy występują grunty o korzystnych warunkach dla budownictwa. Ograniczenia w zagospodarowaniu pod zabudowę występują przede wszystkim w dolinach rzecznych, ze względu na występowanie osadów organicznych i organiczno-mineralnych charakteryzujących się mało korzystnymi właściwościami fizycznymi i mechanicznymi na potrzeby posadawiania obiektów budowlanych.

Według opracowania ekofizjograficznego z 2023 r. obszar północny planu tworzą gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe, obszar południowy planu położony jest na piaskach i żwirach sandrowych. Obecne tereny zabudowy występują na obszarze o dobrych warunkach geotechnicznych, czyli gruntach nośnych. Dodatkowo opracowanie ekofizjograficzne wskazuje, iż obszar planu w większości ma średni lub niski stopień przepuszczalności gruntów, jedynie wzdłuż cieku wodnego przepuszczalność gruntów jest zmienna. Tereny przygraniczne z lasem, na południu planu mają niekorzystne warunki geologiczne.



Ryc. 8. Fragment rysunku 12 – Utwory powierzchniowe obszaru gminy. Opracowanie Ekofizjograficzne gminy Michałowice 2023 r.

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego [1994] i jej aktualizacji obszar gminy Michałowice jest częścią prowincji Niz Środkowoeuropejski i wydzielonej z niego podprowincji Nizina Środkowopolska. Tereny gminy położone są na pograniczu dwóch jednostek, należących do makroregionu Nizina Środkowomazowiecka: zachodnia część gminy należy do mezoregionu Równina Łowicko-Błońska, natomiast wschodnia i centralna znajdują się w granicach mezoregionu Równina Warszawska [8]. Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym położony jest na obszarze Równiny Warszawskiej. Równina Warszawska to zdenudowany płat akumulacji lodowcowej położony 20–30 m ponad lustrem wody Wisły z zaznaczonym stopniem erozyjnym ku wschodowi. Zachodnia krawędź regionu stanowiąca granicę z niższymi mezoregionami jest mało widoczna w terenie.



Ryc. 9 Położenie gminy Michałowice na tle regionów fizyczno-geograficznych Kondrackiego (wg granic zaktualizowanych w 2018 r.), źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny: Regiony fizyczno-geograficzne Polski (J. Solon i inni, 2018)

W granicach planu bądź w jego sąsiedztwie nie występują złoża surowców naturalnych, tereny lub obszary górnicze.

5.1.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby

Ukształtowanie terenu jest uzależnione od położenia fizyczno – geograficznego. Jak już wyżej wspomniano, gmina położona jest w zasięgu dwóch mezoregionów: Równiny Łowicko—Błońskiej oraz Równiny Warszawskiej. Równiny charakteryzują się stosunkowo monotonną rzeźbą terenu, z pojedynczymi formami geomorfologicznymi o charakterze zależnym od genezy płaszczyny. W przypadku gminy Michałowice stosunkowo silny stopień zurbanizowania gminy wpływa dodatkowo na zatarcie się naturalnych form ukształtowania terenu w obszarach zurbanizowanych. Wśród form geomorfologicznych w gminie można wyróżnić płaską równinę, doliny Utraty, Raszynki i Zimnej Wody oraz kilka zagłębień bezodpływowych.

Na obszarze opracowania występują nierówności terenu – zagłębienia się on (w stosunku do wysokości sąsiednich działek) w południowo części terenu o około 5m [Ryc. 9]. Na terenie występują zagłębienia rowów melioracyjnych oraz dolin rzecznych, w tym doliny dopływu Utraty z Sękocina.



Ryc. 10 Ukształtowanie terenu obszaru objętego sporządzanym planem miejscowy, źródło: geoportal.gov.pl

5.1.3. Gleby i warunki gruntowe

W gminie Michałowice dominują średniożyzne gleby brunatne wyługowane oraz gleby płowe. Inna charakterystyka gleb dotyczy dolin rzecznych, gdzie zalegają głównie gleby hydrogeniczne, tj. czarnoziemy oraz gleby murszowate. Charakterystyczne dla gminy jest występowanie znacznych powierzchni gleb antropogenicznych powstałych wskutek procesów urbanizacyjnych.

Obszar opracowania planu miejscowego położony jest (zgodnie z mapą glebową dostępną na <https://pruszkowski.e-mapa.net/>) na glebach brunatnych wyługowanych i kwaśnych, glebach bielcowych i pseudobielcowych, czarnych ziemiach zdegradowanych i glebach szarych. Dominują gleby piaszczyste, gliniaste i pyłowe, w tym piaski gliniaste lekkie, piaski gliniaste lekkie pylaste, piaski luźne, pyły zwykłe, piaski słabo gliniaste, gliny lekkie.

W obszarze opracowania znajdują się kontury klasyfikacyjne takie jak [Ryc. 11]:

- grunty orne klas IVA-VI,
- łąki klas IV-V
- pastwiska klas IV-V
- gruntu zadrzewione i zakrzewione klasy V.

Ponad to na obszarze analizy przy ul. Ks. Woźniaka znajdują się użytki gruntowe takie jak [Ryc. 10] grunty rolne orne, tereny zabudowane, grunty rolne zabudowane, inne tereny zbudowane i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, użytki drogowe oraz nieużytki. Przy południowej granicy planu znajdują się grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz gruntach leśnych oraz grunty pod rowami na użytkach rolnych.

STRONA | 37

5.1.4. Wody powierzchniowe

Gminę przecinają doliny Utraty i jej dopływów: Zimnej Wody, Raszynki, a także innych drobnych cieków oraz powiązanych z nimi rowów melioracyjnych.

Największą rzeką gminy jest Utrata - prawostronny dopływ Bzury, do której uchodzi w 25,6 km w mieście Sochaczew (powiat sochaczewski). Całkowita długość rzeki Utraty wynosi 76,5 km. Rzeka swój początek bierze w okolicach miejscowości Żelechów (powiat grodziski - gmina Żabia Wola) i przepływa przez powiaty: grodziski, piaseczyński, pruszkowski, warszawski zachodni, sochaczewski. Powierzchnia zlewni rzeki Utraty wynosi 792 km². Główne jej dopływy to Zimna Woda, Raszynka (w tym na terenie gminy), Regułka (rów U1, w tym na terenie gminy Michałowice), Żbikówka (Kanał Konotopa), Mrowna, Rokitnica, Kanał Ożarowski, Stara Rokitnica, Rów z Leszna, Korytnica i Teresinka. Utrata płynie przez tereny użytkowane w głównej mierze rolniczo, tereny leśne zajmują jedynie ok. 11 % powierzchni zlewni. Jej dolina w górnym biegu rzeki jest wąska i słabo ukształtowana. Poniżej Mrokowa, przechodząc już w granice powiatu pruszkowskiego, rzeka Utrata przepływa przez szereg stawów. W środkowym biegu meandruje w dolinie znacznie szerszej i podmokłej. Utrata przepływa przez następujące większe miejscowości powiatu pruszkowskiego: Nadarzyn, Komorów Wieś, Pruszków.

Wzdłuż Utraty występują liczne obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jednak obszar objęty projektem planu położony jest poza jego granicami.

Działki objęte planem są położone w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Utrata do Żbikówki, oznaczonej kodem RW200010272833. Jednostka ta należy do dorzecza Wisły i regionu wodnego Środkowej Wisły, jej zlewnią bilansową jest Bzura.

Spośród wód powierzchniowych w obszarze opracowania znajduje się dopływ z Sękocina do rzeki Utraty oraz rów melioracyjny. Dopływ z Sękocina to stały ciek wodny płynący przez Sękocin i Wolice i uchodzący do Utraty nieco poniżej Pęcic Małych. Ok. 650 m w linii prostej od obszaru opracowania znajduje się wielkopowierzchniowy Zalew w Komorowie.

5.1.5. Wody podziemne

Na terenie gminy wody podziemne występują w utworach trzecio- i czwartorzędowych w warstwach serii mioceńskiej i w oligoceńskiej. Wody poziomu mioceńskiego (na głębokości ok. 170m) posiadają zabarwienie pochodzące od węgla brunatnego, co stanowi podstawowe ograniczenie w ich wykorzystaniu. Wody oligocenu o wysokiej jakości i korzystnych parametrach hydrogeologicznych występują w obrębie chronionego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna na głębokości ponad 200 m.

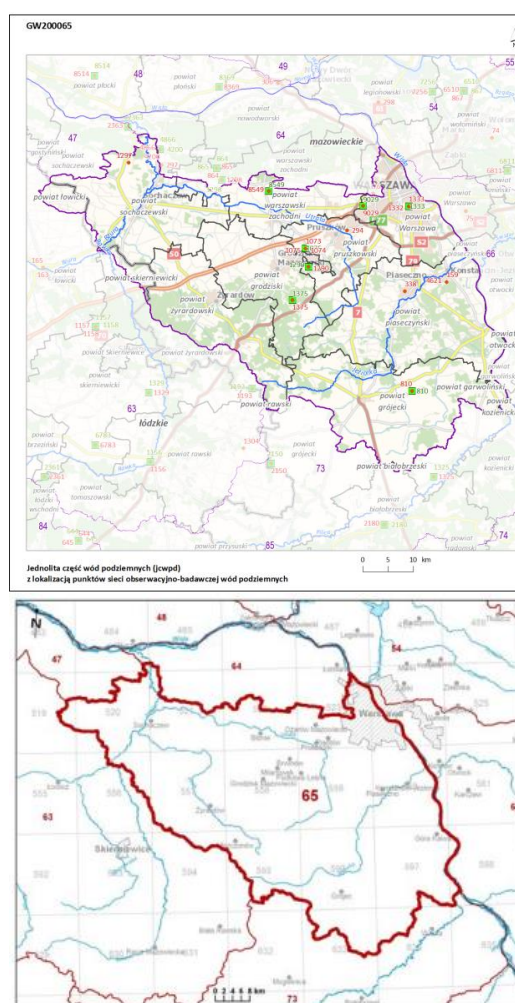
Poziomy trzeciorzędowe są izolowane od powierzchni przez kilkuwarstwowy, miąższy układ nieprzepuszczalnych iłów pliocenu. Wody podziemne w utworach czwartorzędowych, tworzą na terenie gminy co najmniej dwa poziomy wodonośne. Główna warstwa użytkowa czwartorzędu występuje wśród serii preglacialnej oraz piasków i żwirów wodnolodowcowych leżących poniżej spągu warstwy glin zwałowych stadiau maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego. Miąższość warstwy wodonośnej przeciętnie na terenie gminy wynosi 10 – 30 m. Mniejsza jest w okolicy Pęcic, a w rejonie Nowej Wsi przekracza 50 m. Jakość wód podziemnych głównego poziomu wodonośnego nie budzi zastrzeżeń.

Powierzchniowy poziom wodonośny oddzielony jest od poziomu głębszego ciągłą warstwą gliny zwałowej. Woda w nim zawarta pochodzi z opadów atmosferycznych gromadzących się na trudno

przepuszczalnym podłożu. Występuje ona w cienkiej, powierzchniowej warstwie piasków różnej genezy lub jako sączenia w stropowej partii glin zwałowych. Większą miąższość warstwa wodonośna osiąga w dolinach rzecznych. Wody gruntowe poziomu przypowierzchniowego drenowane są przez stałe ciekły powierzchniowe i rowy melioracyjne odbierające wody z sieci drenażu rolniczego.

Przypowierzchniowy poziom wodonośny jest silnie uzależniony od aktualnych warunków pogodowych. Zwierciadło wody gruntowej podlega okresowym wahaniom w zależności od aktualnego bilansu opadów i parowania. Zwierciadło wody gruntowej podlega okresowym wahaniom (od 1,5 do 2m) w zależności od aktualnego bilansu opadów i parowania. W okresach intensywnych opadów atmosferycznych, przypowierzchniowe wody gruntowe występują prawie na całym obszarze, a w okresach suchych poza dolinami, częściowo zanikają. Przy utrudnionym ze względu na małe spadki odpływie powierzchniowym, wody przypowierzchniowe występują płytko, a okresowo tworzą rozlewiska na powierzchni. Dotyczy to głównie obszarów zbudowanych z gruntów spoistych.

Według obowiązującego podziału Polski na jednolite części wód podziemnych obszar opracowania położony jest w jednostce o numerze 65 (PLGW200065) [Ryc. 12]d ma powierzchnię 3188.913184,3Zgodnie z charakterystyką jednostki należy ona do regionu wodnego Środkowej Wisły, główne wód podziemnych dostępnych do zagospodarowania wynoszą (stan na rok 2018) 14258.44 tys. m³/rok i wykorzystanie zasobów dostępnych do zagospodarowania wynosi 35%. JCWPd określono jako przeznaczoną do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.389 22ie z oceną stanu (2019) wg Rozporządzenia MGMIŻŚ z dnia 11.10.2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019 poz. 2148) W 2012lościowy i stan chemiczny wód JCWPd 65 określono jako dobry.



Ryc. 1 Położenie JCWPd nr 65, źródło: Karta charakterystyki JCWP GW200065 strona: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/jcw-podziemna>

W JCWPd 65 występują dwa kompleksy wodonośne złożone z czwartorzędu i neogenu-paleogenu. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego znajduje się na głębokości 2 - 5m p.p.t.

W obszarze opracowania nie wyznaczono stref ochrony bezpośredniej lub pośredniej ujęć wód.

5.1.6. Klimat

Według regionalizacji klimatycznej Wosia⁴ gmina Michałowice leży w środkowomazowieckim regionie klimatycznym (XVIII), charakteryzującym się bardzo małą zmiennością częstości występowania poszczególnych typów pogody. Liczba dni z mgłą wynosi średnio 46 w roku, z czego najwięcej (7,4) przypada na październik. Wilgotność względna powietrza średnio w roku wynosi około 80% i waha się od 70% w czerwcu, do około 90% w grudniu. W przypadku wysokiej wilgotności względnej, zbliżonej do stanu nasycenia, obecność jąder kondensacji w postaci aerozolu przemysłowego sprzyja tworzeniu się mgły. Gmina znajduje się w strefie najniższych opadów w Polsce. Dane dla rejonu Warszawy podają 518 mm opadu średnio w roku. Maksimum dni z opadem przypada na listopad – grudzień, ale najwyższe sumy opadów występują w miesiącach letnich. Najmniejsza liczba dni z opadem przypada na wiosnę, ale najniższa suma opadów występuje w styczniu lub lutym. Około jednej trzeciej sumy rocznej opadu przypada na półrocze zimowe, a dwie trzecie na półrocze letnie, roczne sumy opadów wykazują jednak dużą zmienność w poszczególnych latach. Średnia w roku liczba dni z opadem wynosi 130, średnia liczba dni z burzą wynosi 15, które występują głównie w lecie. Dni ze śniegiem notuje się około 58 w roku.

Według Rocznika Meteorologicznego 2023 średnia roczna temperatura w 2023 r. w najbliższej stacji meteorologicznej – Warszawie-Okęcie, wyniosła 10-11°C. Najniższą średnią miesięczną temperaturę (T_{sr}) występowała w lutym (1,4 °C), a najwyższą w sierpniu (21,1°C). W sumie w 2023 r. spadło 573,5 mm opadów, co jest wartością niższą niż uśredniona suma dla Polski (683,9 mm). Najwięcej opadów spadło w sierpniu (88,6 mm), a najmniej we wrześniu (9,9 mm).

Na podstawie średnich miesięcznych temperatur powietrza ze stacji synoptycznych sieci stacji Państwowej Służby Hydrologiczno-Meteorologicznej wyliczono średnie miesięczne temperatury powietrza dla obszaru całego kraju. Ich rozkład na tle okresu referencyjnego 1991- 2020 pokazuje, że w 2023 roku utrzymują się rosnące tendencje temperatur kształtujące się w Polsce w ostatnich latach. Prawie wszystkie miesiące roku były cieplejsze od normy wieloletniej, a wartości ich odchyleń wahały się od 0,2°C w listopadzie do 4,1°C w styczniu.

Postępująca urbanizacja, wiążąca się ze wznoszeniem obiektów kubaturowych i wzrostem udziału nawierzchni wykończonych materiałami nieprzepuszczalnymi, prowadzonym kosztem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnych, może przyczyniać się do lokalnego wzrostu średniej temperatury powietrza. Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym stanowią przede wszystkim niezagospodarowane obszary rolnicze. Przy głównej ulicy zagospodarowano działki niską, jednorodinną zabudowę mieszkaniową wolnostojącą z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Przyszłe zagospodarowanie terenu przewiduje wprowadzenie na ten teren kolejnych budynków mieszkalnych, a co za tym idzie, również utwardzeń, jednak z zachowaniem co najmniej 50-80% powierzchni biologicznie czynnej, co może nieznacznie podwyższyć temperaturę powietrza. Nie zmieni to uwarunkowań klimatycznych na obszarze i w jego sąsiedztwie. Z tego względu oddziaływanie istniejącego zagospodarowania terenów na klimat należy uznać za nieznaczne.

⁴ Woś A. 1999 *Klimat Polski*

5.2. Elementy biotyczne środowiska

5.2.1. Szata roślinna i świat zwierząt

Pod względem regionalizacji geobotanicznej Matuszkiewicza J. M., (1993) gmina Michałowice leży w okręgu Łowicko-Warszawskim, należącym do podkrainy Południowo-Mazowieckiej, która wchodzi w skład krainy Południowomazowiecko - Podlaskiej, będącej z kolei częścią poddziału Mazowieckiego i działu Mazowiecko - Poleskiego.

Roślinność potencjalna – czyli taka, jaka wykształciłaby się jako końcowy efekt sukcesji po nagłym zaprzestaniu działalności człowieka na konkretnym siedlisku, to subkontynentalny grąd lipowo – dębowo - grabowy [Tilio- Carpinetum] w odmianie środkowopolskiej.

Wielowiekowy rozwój osadnictwa na terenie gminy spowodował znaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego, tak że obecnie jedynie ograniczone przestrzennie obszary mają szatę roślinną zbliżoną do naturalnej, zaś zubożony świat zwierząt jest zdominowany przez gatunki synantropijne. Trudno jednoznacznie wskazać dominujące zbiorowiska roślinne w gminie. Na terenach zieleni przyulicznej dominują lipy, klony, kasztanowce oraz topole. Na osiedlach występują różne drzewa takie jak: lipa, dąb, grab, buk, kasztanowiec, świerk srebrny, jarzębina, brzoza, klony, jesiony. Krzewy występujące na osiedlach mieszkaniowych to: forsycja, jaśminowiec, cisy, jałowce. Zieleń urządzona to obszary różnej wielkości i rangi stworzone przez człowieka. Na terenie gminy należą do nich: parki, zieleńce, cmentarze, ogrody działkowe i ogrody przydomowe, zieleń obiektów sportowych, zieleń osiedlowa oraz zieleń wzdłuż tras komunikacyjnych i zieleń przyuliczna. Na strukturę terenów zieleni urządzonej oraz osiedlowej składają się przede wszystkim drzewa i krzewy, sadzone pojedynczo lub w grupach, uzupełnione różankami i klombami barwnie kwitnących bylin i roślin jednorocznych. W wielu miejscach nasadzeniami i prace porządkowe nadzorowane są przez urząd gminy. Na terenach tych dominują młode nasadzenia: brzozy, jesiony, klony i lipy, jarzębiny, z gatunków iglastych: świerki pospolite kłujące w odmianie sinej, sosny, modrzewie, żywotniki i cyprysiki.

Na samym obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym znajduje się zarówno roślinność niska, jak i wysoka. Liczne przekształcenia środowiska na tym terenie spowodowały, że w chwili obecnej jedynie południowy fragment terenu posiada szatę roślinną zbliżoną do naturalnej. Podstawową funkcją terenów w granicach opracowania dotychczas było rolnictwo, stąd dominacja siedlisk segetalnych, z udziałem roślinności spontanicznej na gruntach ugorowanych od dłuższego czasu.

Zespoły roślinności występujące na terenie projektowanego planu miejscowego to w dużej części zespoły roślinności spontanicznej. Występują tu takie gatunki jak: brzoza brodawkowata (*Betula pendula*) czy klon jesionolistny (*Acer negundo*). Szata roślinna towarzysząca zabudowie to głównie zespoły zieleni urządzonej w formie gródków przydomowych, z udziałem powierzchni zieleni kultywowanej oraz powierzchni pokrytych roślinnością wydepczykową i ruderalną. Wśród nowszej zabudowy mieszkaniowej dominują powierzchnie roślinności kultywowanej dobrze wykształconej i utrzymanej. Natomiast w przypadku zabudowy starszej, szczególnie zagrodowej występuje mozaika wszystkich wcześniej wspomnianych siedlisk towarzyszących zabudowie. Nie stwierdzono występowania drzew wskazanych do objęcia ochroną. Na terenie opracowania cenne do zachowania są zadrzewienia w najbliższym sąsiedztwie lasu, czyli na terenie przy południowo-wschodniej granicy planu. Jadąc ul. Parkową w kierunku uroczyska warte zachowania są rzędy drzew wzdłuż ulicy.

Ze względu na położenie obszaru opracowania w rejonie otwartych terenów rolniczych świat zwierząt ogranicza się do gatunków synantropijnych. Najliczniej reprezentowane są ptaki – na obszarze spotkać można w szczególności takie gatunki, jak: wróble zwyczajne (*Passer domesticus*) i mazurki (*Passer montanus*), sójki zwyczajne (*Garrulus glandarius*), sroki zwyczajne (*Pica pica*), wrony siwe (*Corvus corone*), kawki (*Corvus monedula*), szpaki (*Sturnus vulgaris*), kosy (*Turdus merula*), sikory bogatki (*Parus major*) czy inne gatunki małych ptaków, charakterystyczne dla pogranicza terenów wiejskich i miast. Bez wątplenia, na terenie występują też drobne ssaki – jeże europejskie (*Erinaceus europaeus*) czy gryzonie. Okazjonalnie pojawiać się mogą ssaki większe, na ogół bytujące na pobliskich terenach otwartych, na przykład lisy pospolite (*Vulpes vulpes*) oraz inne ssaki, które mają swoje siedliska w Uroczysku Chlebowo. Ponad to, na terenach zadrzewień przy lesie można spotkać jaszczurkę zwinka (*Lacerta agilis*).

Nie stwierdzono występowania w obszarze opracowania chronionych gatunków roślin i zwierząt.

5.2.2. Formy ochrony przyrody

W granicach terenu objętego opracowaniem i w jego najbliższym sąsiedztwie występuje Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Obostrzenia zostały zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. Główne obostrzenia obowiązujące w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu to:

- zakaz 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;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.1);
- 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;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Ponad to wskazuje się pas szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W pasie tym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych.

5.3. Krajobraz i krajobraz kulturowy

W gminie Michałowice występują obiekty podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe i historyczne. Są to obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze gminy występują również liczne stanowiska archeologiczne. W granicach obszaru opracowania występuje stanowisko archeologiczne o numerze AZP 59-64/1 podlegające ochronie.

Elementami kulturowymi znajdującymi się w obszarze planu są dwie kapliczki, znajdujące się przy drodze przy skrzyżowaniu ul. Ks. Woźniaka z ul. Parkową oraz przy ul. Gromadzkiej. Plan nakazuje zachowanie kapliczek na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych w tekście planu.

6. ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIE DLA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

6.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleby

Rozwój zagospodarowania terenów związany z nasileniem procesów inwestycyjnych zawsze powoduje istotne zmiany w ukształtowaniu powierzchni ziemi oraz uszkodzenie gleb. Na degradację szczególnie podatne są grunty o największej żyzności oraz tereny o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, cechujące się występowaniem wyjątkowych form geomorfologicznych lub znaczących spadków. Wpływ realizacji inwestycji na naturalną rzeźbę terenu i gleby zależy również od typu zabudowy i rodzaju zagospodarowania jej towarzyszącemu, które zostały ustalone tak samo jak w planie obowiązującym. W związku z realizacją inwestycji zgodnej z projektem planu miejscowego przewiduje się, że wyrównana zostanie powierzchnia terenu, a jej część zostanie utwardzona – zarówno jako teren pod budynkiem lub budynkami, jak i pod dojazd czy dojście piesze. Realizacja takich elementów zagospodarowania wiąże się niekiedy ze zdjęciem wierzchniej części gleby i zasklepieniem nawierzchni, co w rezultacie prowadzić może do wytworzenia się gleb o zmienionym profilu i właściwościach fizykochemicznych. Wprowadzone przy realizacji inwestycji zmiany mogą obejmować mechaniczne niszczenie warstwy glebowej i zaburzenia układu warstw w profilu pionowym, przykrywanie gleb warstwami podglebia i skały macierzystej. W zależności od sposobu prowadzenia robót budowlanych i wykorzystanych technologii, realizacja inwestycji może powodować uszkodzenie lub nawet zniszczenie gleb.

Budowa geomorfologiczna w obszarze opracowania nie sprzyja powstawaniu zjawiska osuwisk. Zgodnie z informacjami zawartymi na mapach SOPO obszar opracowania nie jest narażony na zjawisko osuwania się mas ziemnych i ruchów masowych.

6.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych

Zgodnie z Kartą charakterystyki JCWPd dla nr 65 wynik analizy dotyczący znaczących oddziaływań na dany JCWPd określony został jako presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWPd został wskazany jako chemiczny.

Na obszarze dorzecza Wisły punktowe źródła zanieczyszczeń związane są głównie ze zrzutami ścieków bytowych pochodzących z gospodarki komunalnej (oczyszczalnie ścieków). Wprowadzanie do wód substancji biogenych, zawartych w ściekach komunalnych, jest czynnikiem przyspieszającym eutrofizację wód. Na obszarach zurbanizowanych do wód odprowadzane są oczyszczone ścieki

komunalne o zmniejszonym ładunku azotu i fosforu oraz zawiesiny ogólnej, które charakteryzują się mniejszym stężeniem BZT5 i ChZT.

Przebiegający bezpośrednio koło obszaru opracowania dopływ Utraty z Sękocina należy do Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata od źródeł Żbikówki. JCWP jest jednostką monitorowaną. Zgodnie z Kartą charakterystyki JCWP dla kodu RW200010272833 ocena stanu ogólnego jednostki (na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej) określona została jako zła. Potencjał ekologiczny jednostki określono jako umiarkowany stan ekologiczny. Jako wskaźniki determinujące stan wymieniono: BZT5, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V).

Zanieczyszczenia wód powierzchniowych na ogół dotyczą również wód podziemnych. Źródła zanieczyszczeń można podzielić na:

- punktowe (są to wyloty kanalizacji z oczyszczalni ścieków oraz wyloty kanalizacji deszczowej jako systemy zorganizowane i kontrolowane, niekontrolowane punktowe zrzuty ścieków najczęściej nieoczyszczonych lub nienależycie oczyszczonych),
- obszarowe (są to zanieczyszczenia spłukiwane opadami atmosferycznymi z terenów zurbanizowanych, w których nie ma kanalizacji deszczowej oraz z terenów użytkowanych rolniczo oraz z terenów leśnych),
- liniowe (związane z komunikacją drogową, szynową i wodną).

Źródłem nieprawidłowości w JCWP mogą być przede wszystkim wskazane w karcie charakterystyki antropogeniczne presje na stan wód:

- Główne źródło presji troficznych to odpływ miejski (wody opadowe) oraz nawożenie i depozycja oraz źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone),
- Główne źródło presji zasalających to eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym),
- Główne źródło presji hydromorfologicznych to prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, obiekty mostowe - rzeki pozostałe.

Problem zanieczyszczeń związanych ze źródłami bytowymi tylko w niewielkim stopniu dotyczy obszaru opracowania, który obsługiwany jest przez kanalizację sanitarną. W granicach terenu objętego sporządzanym planem miejscowym zagrożeniem dla wód powierzchniowych i podziemnych mogą być natomiast zdarzenia losowe – awarie wiążące się z emisją zanieczyszczeń bezpośrednio do wód lub pośrednio, przez uprzednie zanieczyszczenie gleby. Dopuszczony w obowiązującym planie miejscowym rozwój zagospodarowania w obszarze opracowania nie spowoduje znaczącego wzrostu tych presji. W dokumencie nakazano odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, :

- z pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych,
- z pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dróg publicznych do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych,
- z pozostałych terenów – poprzez infiltrację do gruntu na własnych działkach.

6.3. Zagrożenie powodzią

Teren objęty sporządzanym planem miejscowym nie jest położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub narażonych na ryzyko wystąpienia powodzi bądź zalania.

6.4. Zagrożenie dla klimatu

Ze względu na ponadlokalny charakter zjawisk klimatycznych, zagrożenia dla klimatu powinno się rozpatrywać analizując tendencje i możliwości przekształcenia większych obszarów. Należy jednak pamiętać, że nawet pojedyncze inwestycje mogą mieć wpływ na tempo i zakres zmian klimatu, w szczególności gdy są częścią zjawiska powtarzającego się na całym obszarze.

Zagrożenia dla klimatu związane są przede wszystkim z intensyfikacją zagospodarowania terenu oraz powodowanymi przez nie zmianami stosunków gruntowo-wodnych i zanieczyszczeniami powietrza (patrz rozdział 6.6).

Zwiększenie udziału nawierzchni utwardzonych w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania terenu, skutkujące również wzrostem nieprzepuszczalnego pokrycia powierzchni terenu, a także wzrost emisji gazów cieplarnianych, wynikający z lokalizacji na terenie nowej zabudowy, mogą wpływać na temperaturę powietrza. Z uwagi na małą powierzchnię objętą sporządzanym planem miejscowym, a także istniejące już zagospodarowanie w najbliższej okolicy, zmiana ta będzie znikoma. Ze względu na niską możliwą intensywność zagospodarowania terenu, zagwarantowaną zapisami obowiązującego planu miejscowego, a także przewidziany w dokumencie duży udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej, zagrożenia dla klimatu uznaje się za stosunkowo niewielkie.

6.5. Zagrożenia dla flory i fauny

Zagrożenia dla fauny i flory wynikają z możliwości zmiany istniejącego zagospodarowania terenu spowodowanego utwardzaniem i powstawaniem zabudowy na gruntach, na których obecnie znajduje się roślinność. Tego typu działania wymagałyby jej usunięcia. Cenne drzewa przy ul. Parkowej w dużej mierze znajdują się w granicach drogi, więc istnieje ryzyko uszkodzenia ich systemu korzeniowego podczas prac remontowych drogi, jednak grupy drzew wskazane w planie do zachowania w południowo-zachodniej części obszaru opracowania są chronione ze względu na położenie poza terenami zabudowy, na terenach zieleni nieurządzonej.

Przy realizacji zagospodarowania nowych terenów pod funkcję mieszkaniową istniejąca roślinność może być zastąpiona nową zielenią towarzyszącą zabudowie, składającej się często z nasadzeń niezgodnych z naturalnym siedliskiem. Zagrożeniem dla środowiska jest również zmniejszenie powierzchni biologicznej na obszarze, związane z tworzeniem nowego zagospodarowania terenu. Zamiana terenów aktywnych biologicznie na utwardzone i zabudowane będzie jednym z najsilniejszych wpływów prowadzonej działalności inwestycyjnej na obszarze opracowania. Dodatkowe zagrożenia dla świata zwierząt stanowić może wzmacnianie i powstawanie nowych barier przestrzennych, takich jak ogrodzenia i budynki, ograniczających możliwość migracji i powodujących dalsze zubożenie różnorodności gatunków występujących na obszarze.

6.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza

Roczną ocenę jakości powietrza wykonuje Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. W opublikowanym w 2024 r. raporcie wojewódzkim za rok 2023 – Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim przeanalizowano stan powietrza.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska oceny stanu powietrza atmosferycznego są dokonywane w strefach. W raporcie wojewódzkim za 2023 r. – Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim na terenie województwa mazowieckiego zostały wydzielone 4 strefy wymienione poniżej:

- strefa mazowiecka,
- aglomeracja warszawska,
- miasto Radom,
- miasto Płock.

Gminę Michałowice zaliczono do strefy mazowieckiej.

Zgodnie ze wspomnianym opracowaniem, głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie mazowieckim jest emisja antropogeniczna pochodząca z sektora bytowo-komunalnego (emisja powierzchniowa), z komunikacji (emisja liniowa) oraz z działalności przemysłowej (emisja punktowa). Znaczący udział w stężeniach substancji na obszarze województwa ma napływ zanieczyszczeń z pozostałego obszaru Polski oraz napływ transgraniczny.

Głównymi lokalnymi źródłami zanieczyszczeń są kominy domów ogrzewanych indywidualnie oraz transport samochodowy, który wpływa na stężenia zanieczyszczeń zwłaszcza na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu.

W aglomeracji warszawskiej i dużych miastach znaczący udział w całkowitej emisji ma emisja związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw. Zanieczyszczenia komunikacyjne w postaci pyłów powstają głównie w wyniku ścierania się hamulców, opon i nawierzchni dróg oraz unosu zanieczyszczeń z powierzchni dróg, natomiast tlenki azotu są emitowane z rur wydechowych.

Na terenie gminy, jak i na obszarze opracowania, głównym lokalnym źródłem zanieczyszczeń są domy ogrzewane indywidualnie oraz – na obszarach dróg o znacznym natężeniu ruchu - komunikacja samochodowa. Przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wiąże się ze wzrostem liczby mieszkańców, a co za tym idzie wzrośnie liczba pojazdów, a natężenie ruchu samochodów może lokalnie wzrosnąć.

Ocena jakości powietrza za rok 2023 wykazała znaczny spadek stężeń zanieczyszczeń pyłowych, a tym samym istotną poprawę jakości powietrza w województwie mazowieckim w porównaniu z rokiem 2022. W roku 2023 na całym obszarze województwa mazowieckiego, dotrzymane zostały poziomy dopuszczalne pyłu zawieszonego PM₁₀ i PM_{2,5} oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM₁₀.

We wszystkich strefach województwa mazowieckiego, podobnie jak w latach wcześniejszych przekroczony został poziom celu długoterminowego ozonu określony pod kątem ochrony zdrowia, a w strefie mazowieckiej dodatkowo przekroczony został poziom celu długoterminowego określony w celu ochrony roślin. Przekroczenie poziomu celu długoterminowego ozonu spowodowane było przede wszystkim warunkami meteorologicznymi sprzyjającymi tworzeniu się ozonu w przyziemnej warstwie atmosfery oraz napływem spoza granic województwa i kraju mas powietrza zanieczyszczonych ozonem.

Poprawa jakości powietrza w roku 2023 jest wypadkową działań na rzecz ochrony powietrza oraz bardzo korzystnych warunków meteorologicznych. Cieplesze, w porównaniu do wielolecia, miesiące zimowe skutkowały mniejszymi emisjami zanieczyszczeń do powietrza, zwłaszcza z indywidualnych źródeł grzewczych. Poprawie jakości powietrza sprzyjało również wystąpienie w okresie zimowym opadów przewyższających normy wieloletnie.

Zagospodarowanie obszaru opracowania w sposób zgodny z projektem planu nie spowoduje wystąpienia zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne normy w związku z powstaniem zabudowy ogrzewanej indywidualnie lub zwiększonym ruchem na drogach przylegających do obszaru. Ruch komunikacyjny na drogach lokalnych i dojazdowych cechuje się zazwyczaj niskim średnim natężeniem, z kulminacjami występującymi jedynie w porach rannych i popołudniowych. Krótkookresowe kulminacje ruchu nie powodują trwałego wzrostu poziomu zanieczyszczeń.

6.7. Zagrożenie hałasem

Hałas stanowi jedno ze źródeł zanieczyszczenia środowiska, wzrastające w ostatnich latach w związku z rozwojem komunikacji, uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją. Odczuwany jest przez ich mieszkańców jako jeden z najbardziej uciążliwych czynników, wpływających ujemnie na środowisko i samopoczucie.

Wyróżnia się trzy główne rodzaje hałasu, według źródła powstawania:

- hałas komunikacyjny, pochodzący od środków transportu drogowego i kolejowego,
- hałas przemysłowy, powodowany przez urządzenia i maszyny w obiektach przemysłowych i usługowych,
- hałas komunalny, występujący w budynkach mieszkalnych, szczególnie wielorodzinnych, oraz w obiektach użyteczności publicznej.

Hałas komunikacyjny - do najbardziej uciążliwych źródeł hałasu należy komunikacja drogowa. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu, decydującymi o parametrach klimatu akustycznego, przede wszystkim na terenach zurbanizowanych.

Hałas przemysłowy - na terenie gminy stanowi zagrożenie o charakterze lokalnym, występujące głównie na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową. Jest uciążliwy głównie dla budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w pobliżu takich obiektów. Jego emisja odbywa się przez urządzenia w zakładach przemysłowych, usługowych, rzemieślniczych, bazach transportowych oraz w dużych kompleksach handlowych (supermarkety, itp.), często pracujących w nocy, zlokalizowanych w pobliżu lub na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Hałas osiedlowy i mieszkaniowy - szacuje się, że w skali kraju aż 25% mieszkańców jest narażona na ponadnormatywny hałas w mieszkaniach, występujący w wyniku stosowania złej jakości materiałów i konstrukcji budowlanych. Hałas wewnątrzosiedlowy spowodowany jest przez pracę silników samochodowych, wywożenie śmieci, dostawy do sklepów i głośną muzykę. Do nich dołącza się niejednokrotnie bardzo uciążliwy hałas wewnątrz budynku, spowodowany wadliwym funkcjonowaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, dźwigów, hydroforów, zsypów, itp. Bardzo często powodem hałasu wewnątrz budynków mieszkalnych jest lokalizacja w pomieszczeniach piwnicznych lokali usługowych typu introligatornie, puby czy dyskoteki. Obszary mieszkaniowe skupione

w większe osiedla w gminie są nieliczne, stąd również zagrożenie tego typu hałasem jest tu ograniczone i nie powoduje znaczących uciążliwości dla mieszkańców gminy.

Hałas linii elektromagnetycznych - spowodowany zjawiskiem ulotu (wyładowania wokół przewodu), zależny od: parametrów technicznych linii (napięcie fazowe, geometria układu przesyłowego, obciążenie), czynników środowiskowych (warunki atmosferyczne, terenowe, zapylenie) oraz stanu technicznego linii.

Podstawowym aktem prawnym określającym dopuszczalne poziomy hałasu jest *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku* w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W rozporządzeniu tym wskazano dopuszczalne poziomy hałasu środowisku w porze dziennej i nocnej dla hałasu komunikacyjnego i innych źródeł hałasu ustalając jego poziom dla rodzajów terenów. Wyróżniono tam dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio dla hałasu komunikacyjnego w porze dziennej i nocnej oraz innych źródeł hałasu w porze dziennej i nocnej dla typów terenów:

- 1) strefy ochronnej „A” uzdrowiska, terenów szpitali poza miastem;
- 2) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys.

Zgodnie z treścią Oceny stanu akustycznego środowiska na terenie województwa mazowieckiego w roku 2022 w gminie Michałowice nie prowadzono badań poziomów hałasu. Można jednak stwierdzić, że najistotniejszym źródłem hałasu w gminie jest ruch komunikacyjny. Inne źródła hałasu nie stanowią tu znaczących uciążliwości. Do czynników mających wpływ na poziom emisji hałasu drogowego należą:

- natężenie ruchu,
- struktura strumieni pojazdów, a zwłaszcza udziału w nim transportu ciężkiego,
- stan techniczny pojazdów,
- rodzaj i stan techniczny nawierzchni,
- organizacja ruchu drogowego,
- charakter zabudowy (zagospodarowanie) terenów otaczających.

Obszar opracowania znajduje się w odległości ok. 2,6 km w linii prostej od linii kolejowej WKD, toteż hałas od linii jest niezauważalny.

Zwiększona emisja hałasu występuje z uwagi na położenie obszaru opracowania przy skrzyżowaniu ul. Parkowej z ul. Ks. Woźniaka. Droga, której częścią jest ul. Ks. Woźniaka stanowi ważne połączenie w skali kilku sołectw z drogą ekspresową, a co za tym idzie jest dosyć ruchliwą drogą. Zaczyna się przy wyżej wymienionym skrzyżowaniu, skąd osoby przemieszczają się z Komorowa i Pęcic Małych. Następnie, przy skrzyżowaniu z ul. Rodzinną w Sokołowie, zmienia się w ul. Sądzińską prowadzącą do Janek i dalej do ulicy Mszczonowskiej, która pozwala dojechać przez Raszyn do Warszawy. W przeciwnym kierunku umożliwia wjazd na trasy ekspresowe S7 i S8. Wzrost hałasu komunikacyjnego w obszarze opracowania

będzie wynikał z użytkowania pojazdów przez osoby mieszkające na terenie obszaru opracowania, ich gości lub klientów. Odczuwalny wzrost hałasu komunikacyjnego będzie dotyczył okresów kulminacji ruchu w rejonie opracowania, to jest pory rannej i popołudniowej.

Obszar opracowania jest położony wśród terenów rolnych, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ulicówki. W przyszłości obszar może przyjąć charakter ekstensywnego osiedla mieszkaniowego poprzez zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami projektu planu.

Hałas emitowany w czasie realizacji inwestycji może mieć znaczne natężenie, a jego oddziaływanie na środowisko będzie krótkotrwałe. Faktyczny poziom hałasu będzie zależny od zakresu przedsięwzięcia, rodzaju prowadzonych robót budowlanych i wykorzystanych technologii. Znacznie niższa emisja hałasu nastąpi już w trakcie użytkowania zrealizowanej inwestycji. Projekt planu dopuszcza prowadzenie nieuciążliwych, również pod względem hałasu.

W projekcie planu ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Nie przewiduje się jednak, że wzrost natężenia hałasu komunikacyjnego, mieszkaniowego bądź związanego z ewentualną prowadzoną działalnością gospodarczą doprowadzi do przekroczenia norm, określonych przepisami odrębnymi – najprawdopodobniej natężenia te będą zdecydowanie mniejsze. Mimo to, nawet hałas nieprzekraczający określonych norm może powodować odczuwalne uciążliwości i negatywnie oddziaływać zarówno na użytkowników nieruchomości, na której generowany jest hałas, jak i na mieszkańców sąsiednich działek.

6.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Promieniowanie elektromagnetyczne jest bardzo rozległe i obejmuje różne długości fal, począwszy od fal radiowych, przez fale promieni podczerwonych, zakres widzialny i fale promieni nadfioletowych, aż do bardzo krótkich fal promieni rentgenowskich i promieni gamma. Promieniowanie elektromagnetyczne występuje naturalnie w przyrodzie, jak również może być wytworzone w sposób sztuczny. Z całego spektrum promieniowania elektromagnetycznego w sposób istotny oddziałują na organizmy tylko te fale, które są pochłaniane przez atomy, cząsteczki i struktury komórkowe. Z uwagi na sposób oddziaływania promieniowania na materię widmo promieniowania elektromagnetycznego można podzielić na:

- promieniowanie jonizujące, występuje w wyniku użytkowania zarówno wzbogaconych, jak i naturalnych substancji promieniotwórczych w energetyce jądrowej, ochronie zdrowia, przemyśle, badaniach naukowych,
- promieniowanie niejonizujące, występuje wokół linii energetycznych wysokiego napięcia, radiostacji, pracujących silników elektrycznych oraz instalacji przemysłowych, urządzeń łączności, domowego sprzętu elektrycznego, elektronicznego itp.

Promieniowanie niejonizujące nie wywiera negatywnego wpływu na organizmy, nie ingeruje w budowę komórek, nie wpływa na wiązania między atomami, a ich oddziaływanie występuje wyłącznie podczas ekspozycji.

Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są:

- stacje radiowe i telewizyjne,
- elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia, stacje transformatorowe,
- stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej,
- zespoły sieci i urządzeń elektrycznych w gospodarstwie domowym (np. kuchenki mikrofalowe),
- urządzenia radiolokacyjne i radionawigacyjne,
- urządzenia emitujące pole elektromagnetyczne pracujące w zakładach przemysłowych oraz ośrodkach medycznych.

Najważniejsze źródła promieniowania oddziałujące na środowisko na terenie gminy to urządzenia i sieci energetyczne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Przez obszar opracowania nie przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego bądź średniego napięcia. Linie wysokiego napięcia przebiegają w odległości ok. 1,4 km od granic obszaru opracowania. Nie są zlokalizowane tu również stacje bazowe telefonii komórkowej. Najbliższa stacja bazowa znajduje się na budynku pod adresem Wacława 2 [Ryc. 13]. Dla stacji nie były prowadzone pomiary promieniowania elektromagnetycznego. Tym samym, zagrożenie ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym obecnie nie występuje w obszarze opracowania – biorąc pod uwagę obowiązujące ustalenia planistyczne należy stwierdzić, że wystąpienia zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym nie należy również spodziewać się po realizacji dopuszczonych w planie inwestycji.



Ryc. 14 Fragment interaktywnej mapy pola elektromagnetycznego (PEM), źródło: <https://si2pem.gov.pl/>

W sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazano realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Rozbudowę systemu elektroenergetycznego w obowiązującym dokumencie opiera się na

sieciach średniego i niskiego napięcia, których funkcjonowanie nie powoduje zagrożeń szczególnie silnym promieniowaniem elektromagnetycznym. W granicach obszaru opracowania nie przewiduje się również konieczności realizacji nowych masztów telefonii komórkowej. Tym samym nie przewiduje się również zwiększenia zagrożeń emisją promieniowania elektromagnetycznego spowodowanego rozwojem sieci elektroenergetycznej bądź telekomunikacyjnej.

6.9. Zagrożenie poważnymi awariami

Na obszarze sporządzanego planu miejscowego bądź w jego sąsiedztwie nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Lokalizowania takich zakładów nie dopuszcza również obowiązujący dla terenu plan miejscowy. W związku z powyższym, w obszarze nie występuje zagrożenie poważnymi awariami.

7. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU MIEJSCOWEGO

Brak realizacji ustaleń planu w perspektywie krótkoterminowej nie powinien mieć istotnego wpływu na zmiany aktualnego stanu środowiska. W zagospodarowaniu terenów dominującą funkcją pozostanie produkcja rolnicza. Istniejące zespoły zabudowy byłby powiększane na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zwiększać się będzie areał gruntów rolniczych ugorowanych ze względu na brak zainteresowania działalnością rolniczą ich właścicieli, ponieważ większość z nich postuluje za zmianą gruntów rolnych na cele budowlane. W perspektywie długoterminowej istniejące sąsiedztwo będzie umożliwiało wspomnianych wcześniej decyzji na coraz większym obszarze. Rozwój zagospodarowania w ten sposób może prowadzić do zakłócenia ładu przestrzennego na obszarze planu oraz degradacji gruntów rolniczych niewykorzystywanych do produkcji rolnej.

8. PRZEWIDYWANY WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO NA ŚRODOWISKO

8.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi

Sporządzany plan miejscowy na przeważającej części obszaru ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszczona jest możliwość zagospodarowania towarzyszącego w postaci m.in. zieleni komponowanej, zbiorników wodnych, dojazdów, budynków gospodarczych, garaży, a także realizacja lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych. Ponad to ustalenia planu wprowadzają znaczne usprawnienia w układzie komunikacyjnym dla tego obszaru. Gdyby plan nie został uchwalony zabudowana na terenie rozwijała by się w sposób chaotyczny. Mogłyby występować problemy z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych, co prowadziłoby do powstawania służebności i ograniczania praw własności. Tereny rolne stawałyby się stopniowo nieużytkowane rolniczo. Biorąc powyższe pod uwagę, brak planu miejscowego w większym stopniu może negatywnie wpływać na środowisko, niż na podstawie sporządzanego planu. W związku z powyższym, przewiduje się, że projektowany dokument będzie miał pozytywny wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi mieszkających na obszarze opracowania lub w jego sąsiedztwie.

Na obszarze opracowania nie występują linie elektroenergetyczne, gazowe i inne, od których należałoby wyznaczyć strefy bezpieczeństwa. Realizacja nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w projekcie planu została ustalona w liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej, jednak dopuszcza się jej lokalizację poza liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej klasy dojazdowej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony zdrowia ludzi i kształtowania odpowiednich warunków życia realizowane będą również poprzez ograniczenie lokalizowania inwestycji uciążliwych i negatywnie oddziałujących. Dopuszczona jest realizacja usług, zdefiniowanych jako działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i wyrobów, w tym półfabrykatów, elementów, części, obróbki elementów, niepowodująca powstawania uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Ponadto zakazano lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Na obszarze nie występuję ryzyko wystąpienia awarii przemysłowych, zagrożenia powodziowe ani osuwania się mas ziemnych. Nie mają miejsca uciążliwości związane z występowaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia ani gazociągu wysokiego ciśnienia.

W związku z powyższym prognozuje się, że zapisy projektu planu miejscowego po jego uchwaleniu będą miały korzystny wpływ na stan ochrony zdrowia i warunki życia ludzi zarówno w obszarze opracowania, jak i w jego sąsiedztwie. Przy pełnej realizacji zapisów planu nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi lub wystąpienia potencjalnych zagrożeń. Projekt zawiera ustalenia wykluczające realizację inwestycji, których funkcjonowanie może wiązać się z powstaniem uciążliwości lub stanowić zagrożenie dla dobrostanu ludzi – w takim zakresie, w jakim jest to możliwe i właściwe w planie miejscowym dla terenów o takiej charakterystyce i docelowym przeznaczeniu. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na etapie przygotowania i eksploatacji przyszłych inwestycji na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska.

8.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę

Obecnie większość obszaru opracowywania planu stanowią grunty orne. Wzdłuż ul. Ks. Woźniaka znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z terenami zieleni przydomowej. Przy południowej granicy miejscowego planu występują łąki i grupy zadrzewień. Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych z ewentualnymi lokalami usługowymi lub budynków usługowych oraz zagospodarowaniem towarzyszącym zmniejszy powierzchnię biologicznie czynną – część tej powierzchni zostanie zastąpiona zabudową i nawierzchniami utwardzonymi. Projekt planu ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN, MNE, MNU i UP na poziomie 50-80%, dla ZI i ZN na poziomie 90%, dla terenów KDL, KDD, KDW i KDJ na poziomie 5%.

Na skutek realizacji inwestycji zgodnej z projektem planu można również spodziewać się spadku bioróżnorodności poprzez likwidację istniejącej obecnie części roślinności na działkach i realizację nowych nasadzeń, na które mogą składać się gatunki obce. Co więcej, prawdopodobnie nasadzenia będą

składać się z niskich, młodych roślin, co sprawi, że bioróżnorodność będzie mogła rozwinąć się po pewnym czasie, gdy nasadzenia urosną. Różnorodność gatunkowa roślin i zwierząt na obszarze planu zależeć będzie w dużym stopniu od sposobu urządzenia ogrodu przydomowego. W trakcie lub po realizacji inwestycji przewiduje się, że teren działek zostaną ogrodzone, co utrudni migrację zwierząt - zwłaszcza większych niż oczka ogrodzenia.

Należy także zauważyć, że miejscowy plan zagospodarowania terenu określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w związku z czym projekt planu w większym stopniu określa ochronę bioróżnorodności, flory i fauny, niż rozwój na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Ochronie bioróżnorodności służyć będą także zapisy dotyczące ograniczenia możliwości realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W drodze wyjątku taka inwestycja jest możliwa jedynie jako inwestycja z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Innym ustaleniem chroniącym bioróżnorodność jest zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie bioróżnorodności służą też zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Plan wyznacza na rysunku planu drzewa i grupy drzew do zachowania i ustala nakaz ich zachowania. Dodatkowo ustalenia planu nakazują uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów innych istniejących drzew oraz ustalają zasady ich ochrony.

Ze względu na powyższe, stwierdza się, że propozycje zawarte w projekcie planu nie przyniosą znacząco negatywnych skutków dla bioróżnorodności, w tym fauny i flory obszaru i jego otoczenia. Możliwe oddziaływania będą miejscowe i będą zachodzić wyłącznie w granicach obszaru objętego projektem planu. Ponadto, sporządzany plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony środowiska i przyrody oraz zawiera zapisy służące ograniczeniu negatywnego oddziaływania realizacji przewidzianych w nim inwestycji.

8.3. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną oraz formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną prawną

Obszar objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ustalenia planu zachowują zasady funkcjonowania i zakazy obowiązujące na obszarze chronionego krajobrazu. Odległość od najbliższego obszarów Natura 2000 przekracza 11km – Obszar PLC140001 Puszcza Kampinoska. Obszar objęty granicami planu nie posiada jakichkolwiek powiązań przyrodniczych i przestrzennych z tym obszarem. W jego granicach oraz sąsiedztwie występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną. Z uwagi na powyższe, uchwalenie nowego planu miejscowego nie będzie miało wpływu na obszary objęte formami ochrony przyrody czy inne obiekty i obszary objęte ochroną prawną.

8.4. Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne

W projekcie planu uwzględniono konieczność ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zagrożeniami wynikającymi z rozwoju zagospodarowania spowodowanego wejściem w życie jego ustaleń. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki wodno-ściekowej

minimalizują zagrożenia dla stanu i jakości wód powierzchniowych i podziemnych w granicach opracowywanego planu miejscowego.

Ochronie środowiska wodno-gruntowego oraz wód powierzchniowych i wód podziemnych służyć będzie zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej) oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Formą ochrony jakości wód powierzchniowych i podziemnych, zarówno w granicach projektowanego planu, jak i na terenach sąsiednich, są również zapisy z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja przyczyni się do ochrony przed zanieczyszczeniami. Projekt planu zakłada rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Korzystnym zapisem jest również dopuszczenie rozwiązań służących zwiększeniu retencji wód opadowych i roztopowych na obszarze opracowania, takich jak np. realizacja zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, czy ogrodów deszczowych, a także wprowadzenie wskaźników zagospodarowania, a przede wszystkim powierzchni biologicznie czynnej (na terenach MN, MNE, MNU i UP na poziomie 50-80%, dla terenów ZI i ZN na poziomie 90%, dla terenów KDL, KDD, KDW i KDJ na poziomie 5%).

Mimo szeregu korzystnych zapisów prognozuje się negatywny wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne, w stosunku do stanu istniejącego. Realizacja projektu miejscowego planu w aspekcie wpływu na środowisko wodno-gruntowe doprowadzić może do lokalnych istotnych modyfikacji warunków wodnych. Wprowadzanie zabudowy i uszczelnianie podłoża na tereny dotychczas niezagospodarowane wywoła szereg oddziaływań. Bezpośrednie, długoterminowe lub stałe oddziaływanie polegać będzie na lokalnych zmianach stosunków wodnych i kierunków spływu powierzchniowego oraz zmniejszeniu obszarów retencjonujących. W związku z powyższym pojawić się może ryzyko obniżenia poziomu wód gruntowych, a także wystąpi zmniejszenie areału terenów aktywnych biologicznie. Zauważalne będzie także oddziaływanie bezpośrednie krótkoterminowe: ingerencja w środowisko wodno-gruntowe podczas prowadzenia prac budowlanych. Zmiana warunków skutkować będzie zmniejszeniem ilości tlenu i uwilgotnienia. Ustalenia projektu planu nie generują jednak oddziaływań negatywnych znaczących na wody powierzchniowe i podziemne.

W projekcie planu uwzględniono również położenie obszaru opracowania w granicach nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska – część centralna”, czemu odpowiadają szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W konkluzji, przewiduje się, że przyjęcie projektu nowego planu miejscowego dla analizowanego obszaru nie będzie miało negatywnego wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne.

8.5. Wpływ na powierzchnię ziemi, surowce naturalne i glebę

Rozwój terenów objętych granicami opracowania będzie powodował istotne zmiany w ukształtowaniu powierzchni ziemi. Obecne formy geomorfologiczne mogą zostać przekształcone w celu ułatwienia realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu w projekcie planu miejscowego.

Na większości obszaru opracowania znajdują się gleby wykorzystywane rolniczo. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane jest powszechnym kierunkiem zmian w użytkowaniu gruntów na obszarze gminy. Zanik produkcji rolniczej, pomimo stosunkowo żyznych gleb, jest skutkiem położenia gminy w zasięgu aglomeracji warszawskiej, gdzie podstawowym kierunkiem rozwoju jest intensyfikacja procesów urbanizacji. W miejscu realizacji budynków oraz utwardzonych częściach działek warstwa glebowa ulegnie zmianom w skutek prowadzenia robót ziemnych, związanych z realizacją nowych obiektów budowlanych. Zmiany te będą obejmowały niszczenie mechaniczne warstwy glebowej i zaburzenia układu warstw w profilu pionowym, przykrywanie gleb warstwami podglebia i skały macierzystej. W wyniku tych prac powstaną nasypy antropogeniczne, które cechują się zupełnie innymi warunkami niż pierwotnie występujące gleby.

Spowoduje to nieodwracalne zmiany użytkowe gleby. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że sposób oddziaływania ustaleń planu na gleby w obszarze jego opracowania będzie zaliczony do oddziaływań negatywnych. W związku z powyższym za oddziaływanie bezpośrednie stałe, które może wystąpić na skutek realizacji ustaleń planu, należy uznać: uszczelnienie podłoża, przeobrażenie gruntów, lokalną zmianę stosunków wodnych i kierunków spływu powierzchniowego, a także zmniejszenie areалу terenów czynnych biologicznie w stosunku do stanu istniejącego. Należy spodziewać się również wystąpienia oddziaływania bezpośredniego krótkoterminowego, takiego jak: ingerencja w środowisko gruntowe podczas prowadzenia prac budowlanych, przemieszanie mas ziemnych, wymiana gruntów lub ich zagęszczenie. Zmiana struktury gleby prowadzi do jej zwięzłości, zmniejszenia uwilgotnienia oraz ilości tlenu.

Należy zauważyć jednak, że w planie miejscowym, dla obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a powierzchnia możliwych nowo wydzielonych działek jest stosunkowo wysoka. W związku z powyższym przewiduje się, że przyjęcie projektu nowego planu miejscowego dla analizowanego obszaru będzie miało pozytywny wpływ na powierzchnię ziemi i glebę.

Na obszarze objętym sporządzanym planem nie występują surowce naturalne, dlatego też nie przewiduje się oddziaływania na ten element środowiska.

8.6. Wpływ na stan powietrza

Projektowany plan zakłada realizację nowych dróg, w związku z czym jego ustalenia mogą zwiększyć zanieczyszczenia powietrza będącego skutkiem ruchu samochodowego. Źródłem spalin i innych zanieczyszczeń powietrza mogą stać się pojazdy nowych mieszkańców oraz istniejące źródła ciepła, które funkcjonują w starszych budynkach mieszkalnych i zagrodowych. Zwiększenie powierzchni utwardzonych spowodować może z kolei wzrost zapylenia. Zanieczyszczenie komunikacyjne w okolicy wzrośnie nieznacznie – poprzez obsługę terenów MN, MNE, MNU i UP. Jednak na obszarze planu przewiduje się wyłącznie drogi: lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny i ciąg pieszo-rowerowy; które nie spowodują zagrożenia występowania zanieczyszczenia atmosfery spowodowanych nadmiernym ruchem komunikacyjnym.

W projekcie miejscowego planu ustala się zaopatrzenie projektowanej zabudowy w ciepło na zasadach indywidualnych i dopuszcza się źródła energii cieplnej zasilane z odnawialnych źródeł energii. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia nie przewiduje się ponadnormatywnych wielkości zanieczyszczeń powietrza spowodowanych zaopatrzeniem budynków w ciepło.

Wprowadzenie zapisów planu nakazujących zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej to korzystne ustalenia dla ochrony stanu powietrza. Rośliny, a w szczególności zieleń wysoka sprzyjają regeneracji powietrza.

Ochronie powietrza służyć będą również zapisy dotyczące ograniczenia możliwości realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej) oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Przewiduje się, że mimo szeregu korzystnych zapisów wystąpi negatywny wpływ na stan powietrza w porównaniu do stanu istniejącego. Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego doprowadzić może do lokalnego zwiększenia niskiej emisji. Wprowadzenie zabudowy i utwardzenie nawierzchni na terenach dotychczas niezagospodarowanych wywoła szereg oddziaływań. Będą to głównie oddziaływania bezpośrednie i długoterminowe, bądź stałe oddziałujące głównie w skali lokalnej. Choć należy zauważyć, że w zależności od warunków pogodowych zanieczyszczenia mogą rozprzestrzeniać się na znaczne odległości i wówczas oddziaływania takie można zaliczyć do ponadlokalnych. Oddziaływania związane z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł nasilać się będzie sezonowo w okresie chłodniejszych miesięcy. Ocenia się zatem, że skala wpływu na atmosferę będzie niska, prawdopodobne większe oddziaływania będą to oddziaływania bezpośrednie, krótkoterminowe, występujące głównie w sezonie grzewczym.

Ze względu na określone przeznaczenie w sporządzanym planie, ocenia się, że uchwalenie planu w projektowanym kształcie nie przyniesie znacząco negatywnych skutków dla stanu jakości powietrza oraz w dostatecznym stopniu uwzględni działania służące ochronie powietrza, zarówno poprzez sposób zagospodarowania terenu, jak i zapisy szczegółowe – w takim zakresie, jaki może być przedmiotem postanowień planu.

8.7. Wpływ na klimat i adaptację do zmian klimatu

Jak już wspomniano realizacja ustaleń projektu planu przyczynić się może zmniejszenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej, czy zwiększenia tzw. niskiej emisji. Mimo tego nie prognozuje się znacznego wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na klimat. Projekt planu nie wprowadza przeznaczenia, z którym związane jest zagospodarowanie mogące w sposób znaczący wpłynąć na lokalne warunki klimatyczne, tym bardziej na klimat w skali globalnej. W dokumencie zaproponowano jednak szereg zapisów mających na celu zwiększenie retencjonowania wód opadowych lub roztopowych. Choć w projekcie planu miejscowego ustalono zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w ciepło na zasadach indywidualnych, to realizację tych celów dopuszczono na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Prognozuje się zatem, że realizowane nowe budynki wyposażone będą w niskoemisyjne źródła ciepła.

Dodatkowo sprzyjające dla klimatu będą również zapisy dotyczące ograniczenia możliwości realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej) oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Za ustalenie właściwe dla adaptacji do zmian klimatu należy również uznać realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej. Realizacja linii w formie kablowej zapewni stałość dostawy prądu - ograniczy ryzyko awarii w przypadku występowania gwałtownych zjawisk atmosferycznych.

W związku z powyższym, ocenia się, że uchwalenie planu w projektowanym kształcie nie przyniesie negatywnych skutków dla klimatu i uwzględni adaptację do zmian klimatu.

8.8. Wpływ na krajobraz

Zagospodarowanie terenów objętych granicami opracowania oraz terenów sąsiednich wykazuje charakterystyki specyficzne dla terenów wiejskich, natomiast sąsiednie obszary dla zespołów zabudowy podmiejskiej. Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmianę krajobrazu otwartego w typie wiejskim w kierunku antropogenicznych form krajobrazu charakteryzujących przeważającą część gminy Michałowice. Istotne jest natomiast, aby kształtowanie zabudowy zawsze uwzględniało walory krajobrazowe a projektowana zabudowa posiadała wysokie walory architektoniczne i była wkomponowana w otaczający krajobraz. Ustalenia spełniają ten wymóg poprzez zagwarantowanie dobrej kompozycji przestrzennej nowej zabudowy wprowadzanej ustaleniami planu. Pomimo określenia ekstensywnych parametrów zabudowy oraz zachowania znacznych powierzchni biologicznie czynnych ustalenia planu należy zaliczyć do oddziaływań trwałych dla krajobrazu.

8.9. Wpływ na zabytki i dobra materialne

Nie prognozuje się znacznego wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na zabytki i dobra materialne. Na obszarze opracowania występuje stanowisko archeologiczne chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8.10. Wpływ na klimat akustyczny

Problem zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego dotyczy przede wszystkim przeznaczenia terenu obecnie niezagospodarowanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Hałas będzie związany z tego typu właśnie użytkowaniem terenu – będzie generowany przez nowych mieszkańców, ich gości lub klientów, a także przez urządzenia, które mogą znaleźć się na obszarze opracowania (np. klimatyzację). Hałas komunikacyjny nie wzrośnie znacząco – jedynie o tyle, o ile wzrośnie ruch samochodowy obsługujący teren zabudowy mieszkaniowej. System komunikacyjny nie będzie obciążony znacznymi potokami ruchu komunikacyjnego i tym samym nie będzie stanowić źródeł potencjalnych przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Przewiduje się, że zwiększone poziomy hałasu wystąpią podczas realizacji inwestycji i będą powodowane działaniem maszyn i urządzeń budowlanych, a także ruchem samochodów ciężarowych dostarczających materiały budowlane.

W ustaleniach projektu planu kwalifikuje się tereny według funkcji do terenów z określonym dopuszczalnym poziomem hałasu w środowisku. Zakłada się, że poziomy te zostaną zachowane dla poszczególnych typów terenów wskazanych do realizacji w granicach planu. Ponadto w ustaleniach planu wprowadzono zapisy dotyczące ograniczenia możliwości realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji, budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej)

oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Ustalone zasady zagospodarowania terenów w zakresie oddziaływania na tereny sąsiednie eliminują możliwość realizacji inwestycji stanowiących zagrożenie emisją hałasu poza poziomy dopuszczone przepisami prawa.

8.11. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne

Projekt planu miejscowego wprowadza przeznaczenie terenu, które nie będzie przesądzało o realizacji inwestycji mogących wpłynąć na wzrost uciążliwości związanych z promieniowaniem elektromagnetycznym.

Prognozuje się, że wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne będą miały m.in. zapisy dotyczące realizacji wybranych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W planie zawarto zapisy ograniczające możliwość realizacji inwestycji związanych z generowaniem promieniowania elektromagnetycznego. W zakresie urządzeń telekomunikacyjnych, w planie dopuszczono wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz zakazano realizacji wolnostojących masztów i wież antenowych na całym obszarze opracowania. Wprowadzono również zapisy nakazujące realizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w formie kablowej.

Przyjęte w planie rozwiązania minimalizują niezbędne poziomy wszelkich zagrożeń promieniowania elektroenergetycznego. W granicach opracowania nie przewiduje się konieczności realizacji stacji telefonii komórkowej. W związku z powyższym nie przewiduje się, że wystąpi znacząco negatywny wpływ na stan promieniowania elektromagnetycznego.

9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Proponowany sposób zagospodarowania terenu oraz realizacja projektu planu nie prowadzi do powstania oddziaływań transgranicznych.

10. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ORAZ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu planu, jego zasięg obszarowy, wyznaczone przeznaczenia terenów i wskaźniki zabudowy oraz pozostałe ustalenia planu nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko oraz na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH LUB KOMPENSUJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko powinna obejmować także przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań przyjętych w projekcie planu lub wyjaśnienie braku takich rozwiązań.

Przeprowadzona w niniejszej prognozie analiza wykazała, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las” obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las – część A obejmuje obszar, położony w oddaleniu od obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody, w tym od obszarów Natura 2000. Ustalenia miejscowego planu nawiązują do ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujący studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice. Wykonano kilka projektów planu, przy realizacji których kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Dążono do wypracowania modelu rozwoju przestrzennego umożliwiającego stworzenie najlepszych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego z jednoczesnym zachowaniem zasobów naturalnych i maksymalnym ograniczeniem zmian w środowisku spowodowanych realizacją ustaleń planu. Sporządzenie planu ma na celu określenie spójnych zasad zagospodarowania terenu, wprowadzenie ładu przestrzennego, zachowanie cennych zasobów środowiska oraz umożliwienie dalszego rozwoju obszaru opracowania.

Ze względu na niewielki wpływ projektowanego dokumentu na środowisko i wprowadzenie rozstrzygnięć służących poprawie stanu ochrony środowiska, a także biorąc pod uwagę cele sporządzanego planu miejscowego, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

12. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu.

13. PODSUMOWANIE I PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU MIEJSCOWEGO

Wnioski płynące z analizy obecnej sytuacji oraz możliwych zmian wywołanych realizacją postulatów zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego przedstawiono w formie poniżej tabeli. Zawiera analizę potencjalnych zagrożeń i nasilenia oddziaływań wynikające z przeznaczenia terenów wraz z oszacowaniem ich wagi dla poszczególnych komponentów środowiska. Potencjalny wpływ ustaleń planu na środowisko ustalono według skali:

A – oddziaływanie pozytywne na system przyrodniczy gminy, zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych, ochrona systemu przyrodniczego gminy,

B – stopień przekształceń niski lub brak zmian w środowisku,

C – stopień przekształceń niski do średniego, szczególnie w zakresie ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej,

D – stopień przekształceń średni lub wysokiego, szczególnie w zakresie ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej,

E – stopień przekształceń wysoki, szczególnie w zakresie ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, wzrostu hałasu i zanieczyszczeń środowiska.

Lp.	Symbol przeznaczenia	Powierzchnia ziemi	Wody powierzchniowe i podziemne	Atmosfera i klimat	Klimat akustyczny	Rośliny i pow. biologicznie	Zwierzęta	Krajobraz	Warunki życia ludności	Obszary i obiekty chronione
1	ZI, ZN	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2	Tereny zainwestowane	C	B	B	C	C	B	B	B	A
3	MN, MNU, UP	D	B	B	C	C	C	C	B	A
4	MNE	C	B	B	C	C	C	C	B	A
5	KDL, KDD, KDW, KPJ, KP	E	C	D	E	E	D	D	C	A

Metodą analizy i oceny skutków realizacji postanowień planu jest m.in. ocena aktualności studiów i planów, sporządzana przez Wójta Gminy Michałowice, wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy, a co za tym idzie z tą samą częstotliwością konieczne jest przeprowadzenie analizy i oceny wpływów realizacji postanowień planu na środowisko przyrodnicze i kulturowe oraz ludzi.

Dodatkowym instrumentem analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu są m.in. monitoring środowiska prowadzony przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska i sporządzana w cyklu 5-letnim strategiczna mapa hałasu. Raporty z oceny stanu i funkcjonowania środowiska wraz z informacjami na temat uciążliwości są wymiernym odzwierciedleniem zmian zachodzących w przestrzeni gminy na skutek wprowadzonego dokumentu planistycznego. Cykliczność prowadzonych badań pomiarowych i publikacja raportów jest gwarancją stałego dopływu danych – nie tylko na temat zmieniającej się jakości środowiska przyrodniczego, ale i spełnienia zapisów planu w odniesieniu do wprowadzanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

14. PODSUMOWANIE I STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Niniejszy dokument stanowi opracowanie wykonane w celu oceny skutków wpływu sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odnosi się do uchwały Rady Gminy Michałowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze objętym granicami planu.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 51 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. Wymóg sporządzenia prognozy jest konsekwencją określonego w ustawie rozwiązania, zgodnie z którym sporządzenie lub zmiana przyjętego programu, planu, strategii wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga postępowania w tym zakresie i sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji celem prognozy jest: analiza oraz ocena środowiska przyrodniczego ze wskazaniem istniejących problemów w ochrony środowiska na obszarze planu, a także przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000 oraz na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu oraz rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym również wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków w techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że oddziaływanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko będzie miało wymiar najmniejszy możliwy do osiągnięcia. Zmianie ulegnie sposób zagospodarowania większości terenów, jednak ze względu na określone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przewiduje się, że prognozowane oddziaływania wynikające z realizacji projektowanego planu będzie miało charakter lokalny i nie wpłynie w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze gminy oraz ludzi.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała również wpływu cele ochrony na obszary Natura 2000, inne obszary podlegające ochronie, zabytki oraz dobra materialne.

Projekt planu miejscowego kontynuuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice.

15. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy sporządzeniu niniejszego opracowania wykorzystano m.in. następujące materiały źródłowe:

1. Utrata do Żbikówki – karta charakterystyki JCWP” [w:] Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy [online] <http://karty.apgw.gov.pl:4200/informacje> [dostęp 16.01.2024];
2. Jednolite Części Wód Podziemnych podział obowiązujący w latach 2022-2027 [online] <http://dm.pgi.gov.pl/> [dostęp: 10.01.2022];
3. Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. „Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce”, Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011;
4. Matuszkiewicz J. M. „Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski”, Zakład Narodowy imienia Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Wrocław 1993;
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe", [online] <https://bip.michalowice.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-zagospodarowania-przestrzenego>;
6. Ocena stanu akustycznego środowiska na terenie województwa mazowieckiego w roku 2022, Warszawa, 2023;
7. Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Michałowice, Geofabryka, 2023;
8. Polityka ekologiczna państwa 2030, Ministerstwo Środowiska, Warszawa, 2019;
9. Rejestr zabytków nieruchomości dla terenu województwa mazowieckiego
10. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023, GIOŚ, Warszawa, 2024;
11. Rocznik Meteorologiczny 2023, IMGW – PIB, 2023;
12. Sarnacka Z. „Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski, Arkusz Raszyn (559)”, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa 1978;
13. Sarnacka Z. „Szczegółowa mapa geologiczna Polski, Arkusz Raszyn (559)”, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa 1976-2013;
14. SI2PEM, [online] <https://si2pem.gov.pl/>; [dostęp: 03.01.2023];
15. System Informacji Przestrzennej – Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, [online] <https://pruszkowski.e-mapa.net/>; [dostęp: 03.01.2023]
16. System Informacji Przestrzennej – Urząd Gminy Michałowice, [online] <https://michalowice.e-mapa.net/>; [dostęp: 03.01.2023];
17. System Osłony Przeciwoświatowej [w:] Państwowy Instytut Badawczy – Państwowy Instytut Geologiczny [online] geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3 [dostęp: 10.10.2022];
18. Wizja lokalna 04.07.2023;

19. Woś A. „Klimat Polski”, Wydawnictwa Naukowe PWN, Warszawa 1999;
20. „Wykaz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego” [online] <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa/informacje-rejestry-i-wykazy-dotyczace-zakladow-o-duzym-ryzyku> [dostęp: 10.10.2022];
21. „Wykaz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego” [online] <https://www.gov.pl/web/kppsp-znin/wykazy-i-rejestry-dotyczace-zakladow-o-zwiekszonym-ryzyku-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej> [dostęp: 10.10.2022];
22. Żarska B. „Ochrona krajobrazu”. Warszawa: SGGW. ISBN 978-83-7583-331-7; 2011
23. Żelaźniewicz A. i in. „Regionalizacja tektoniczna Polski”, Komitet Nauk Geologicznych PAN, Wrocław 2011;

Podstawę prawną i źródła prawne stanowiło:

24. Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie nr NZ.9022.1.8.2022.4499.176 z dnia 1 czerwca 2022;
25. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie nr WOOŚ-III.411.204.2022.JD z dnia 11 października 2022 r.;
26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
27. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi;
28. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt;
29. Uchwała Nr XLVII/498/2022 Rady Gminy Michałowice z dnia 27 września 2022 r. w sprawie uchwalenia Programu ochrony środowiska dla gminy Michałowice na lata 2022-2027;
30. Uchwała Nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las;
31. Uchwała Nr LIII/546/2023 Rady Gminy Michałowice z dnia 7 lutego 2023 r. zmieniająca Uchwałę nr XX/191/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 22 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Sokołów, Suchy Las”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych wieś Sokołów i wieś Suchy Las;
32. Uchwała Nr LVIII/424/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 października 2002 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru Pęcice - "wieś Pęcice Małe";
33. Uchwała Nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice;

34. Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 29/20 z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, tj. obszaru Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie zaliczanego do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne (Dz. Urz. 2020 r. poz. 3318).
35. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
36. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
37. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
38. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
39. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
40. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
41. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

Załącznik: Oświadczenie kierującej zespołem sporządzającym prognozę

Reguły, 31.07.2024 r.

miejsowość i data

OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

oświadczam,

że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



.....
podpis