PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN GMINA PRAŻMÓW.

OPRACOWANIE:

Wydział Architektury
Politechnika Warszawska

Zespół:
Prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Solarek
Dr inż. arch. Justyna Zdunek-Wielgołaska
Dr inż. Anna Jachimowicz

Warszawa, lipiec 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA
2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE I DOKUMENTY POWIĄZANE
3. INFORMACJE O GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI
4. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY
5. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTOLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA
6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO
7. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
8. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA
9. UCIĄŻLIWOŚCI I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE, W TYM ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY
10. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM
11. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODSZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU
12. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
13. PODSUMOWANIE I WNIOSKI
14. STRESZCZENIE

1. PRZEDMIOT I ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin w gminie Prażmów, woj. mazowieckie (etap II). Opracowanie zawiera charakterystykę środowiska przyrodniczego na przedmiotowym terenie, wykonaną na podstawie badań własnych oraz *Opracowania ekofizjograficznego* gminy Prażmów[1], a także diagnozę stanu istniejącego, prognozę oddziaływania na środowisko skutków wynikających z projektowanego przeznaczenia terenów oraz realizacji ustaleń planu, wraz z oceną rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń planu. W szczególności oceniono przewidywane oddziaływanie planu na poszczególne elementy środowiska oraz przeanalizowano rozwiązania alternatywne i kompensacyjne.

Opracowanie niniejsze wykonano zgodnie z obowiązkiem narzuconym przez art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 46 ust. 1 Ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. z późn. zm.), a jednocześnie mając na celu zwiększeniu świadomości społecznej, zwłaszcza osób zainteresowanych rozwojem obszaru objętego planem, w zakresie problematyki ekologicznej.

Zgodnie zobowiązującymi przepisami prawa prognoza oddziaływania na środowisko zawiera: informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko, streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Prognoza określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania.

Prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Opracowanie jest zwieńczone streszczeniem i oświadczeniem autora, kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy.

[1] *Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów*, sporządzone na potrzeby wykonania planu ogólnego dla gminy Prażmów. GM Projekt. Grzegorz Malinowski, Sin Limites Iwona Kuras-Hilares; czerwiec 2025 r.

2. MATERIAŁY WYJŚCIOWE I DOKUMENTY POWIĄZANE

Podstawowe materiałem wyjściowe do prognozy:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonywany na podstawie Uchwały Nr XV.122.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin.
- *Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Prażmów*, sporządzone na potrzeby wykonania planu ogólnego dla gminy Prażmów. GM Projekt. Grzegorz Malinowski, Sin Limites Iwona Kuras-Hilares; czerwiec 2025 r.
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin*. Faza I – Analizy stanu istniejącego, WAPW 2026.
- *Studium hydrologiczne gminy Prażmów*, Hydrosfera, 2012.

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm..);
- Ustawa o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tekst jednolity. Dz. U. z 2024 r. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 530 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 82 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 54 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1292 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1478 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1087 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r. poz. 774, 1688);
- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- Rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629);
- Uchwała nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. poz. 2486);
- Uchwała 156/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2024 r., poz. 13335).

- Uchwała Nr 228 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 15707).

Wykorzystano również:

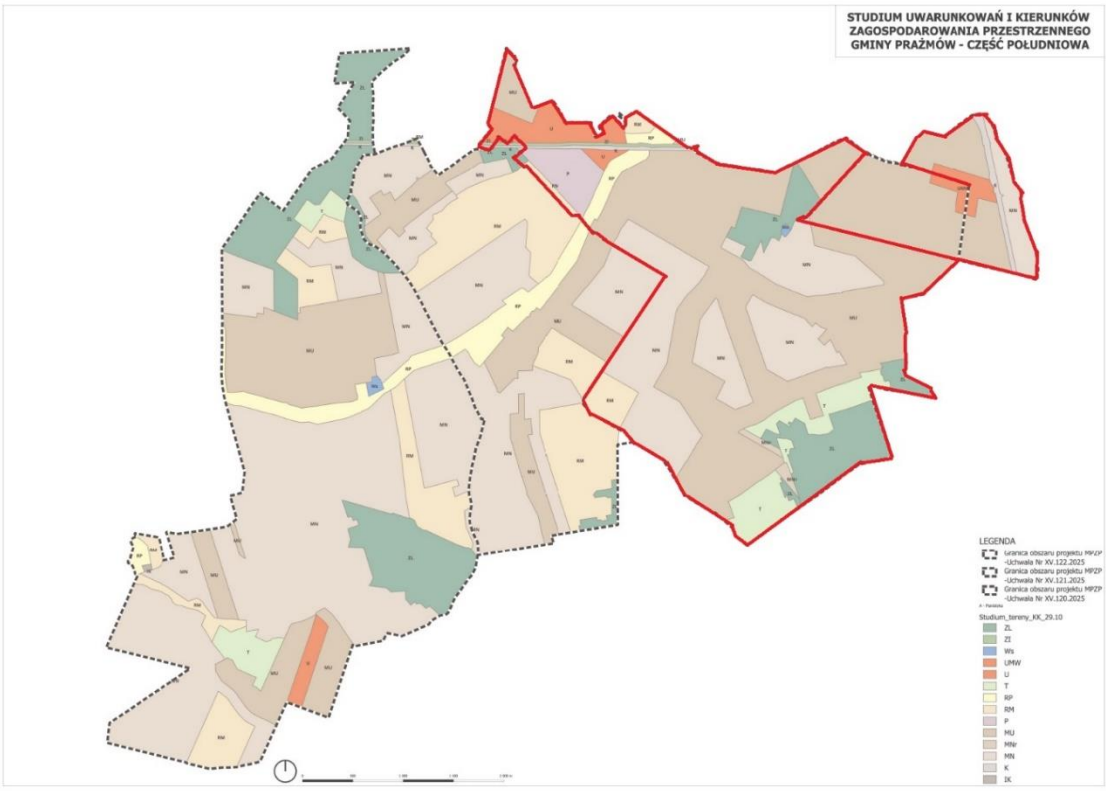
- *Atlas Rzeczpospolitej*, Główny Geodeta Kraju, 1998,
- Lenart W., Tyszecki A., (red.), 1998, *Przewodnik przeprowadzania Ocen Oddziaływania na Środowisko*, EkoKonsult – Gdańsk,
- Kozłowski S. (red.), 1995: *Mapa Ekologiczna Województwa Warszawskiego* skala 1: 1000000, PIG, Warszawa.

3. INFORMACJE O GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

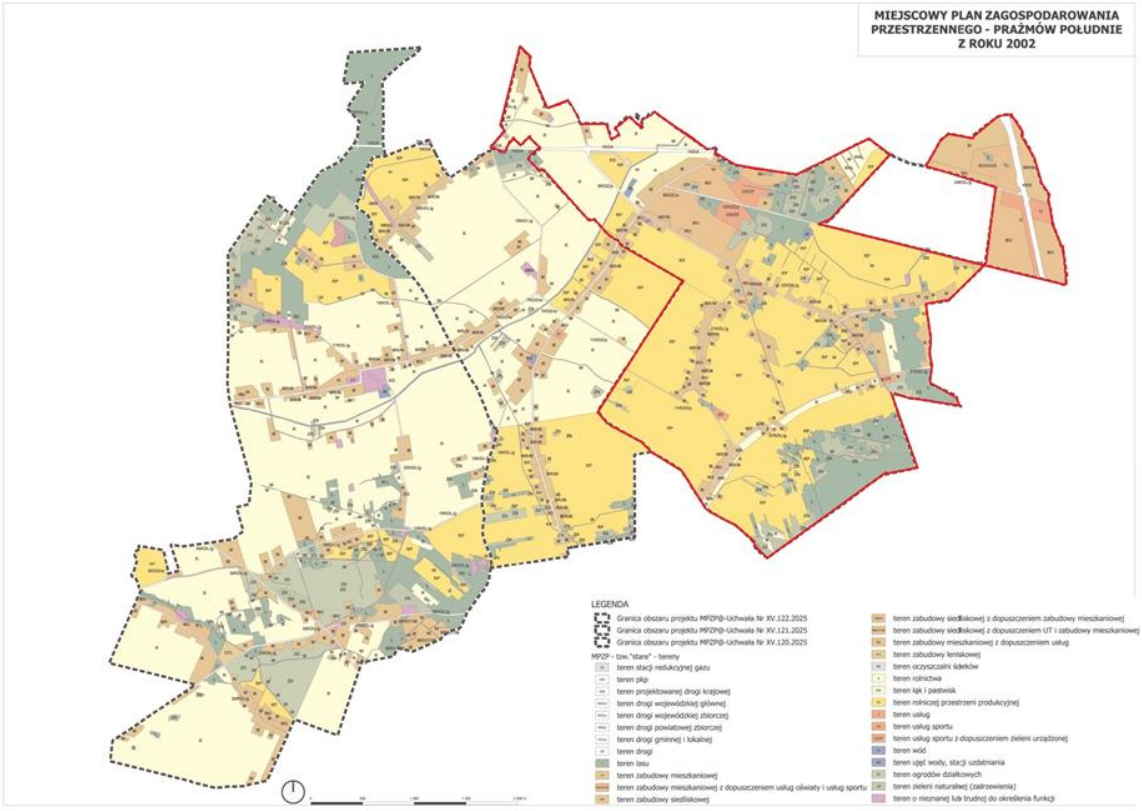
Celem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizacja zamiarów Gminy, dotyczących uporządkowania i ujednolicenia dokumentów planistycznych dla gminy Prażmów, w obszarze na którym obecnie obowiązuje kilkadziesiąt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z różnych lat, w tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów, zmieniony Uchwałą nr L.591.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 lutego 2023 r. Plan ten, mimo przyjętej w 2023 roku zmiany, nie spełnia standardów i wymogów oczekiwanych obecnie od dokumentów planistycznych. Trzeba dodać, że plan ten został częściowo zmieniony pojedynczymi uchwałami dla małych fragmentów terenu (czasami pojedyncze działki ewidencyjne).

Dokument służyć będzie realizacji polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Prażmów, która poprzez udostępnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługi przewiduje możliwość rozwoju gospodarczego tej gminy oraz zwiększenie ilości miejsc pracy i źródła dochodów dla gminy, z jednoczesnym zachowaniem dużych obszarów terenów rolnych i lasów. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, przyjęta Uchwałą Nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 roku w zakresie kształtowania struktury przestrzennej i krajobrazu gminy Prażmów, deklaruje ukierunkowanie jest na jakość urbanistyczną i ochronę środowiska kulturowo-przyrodniczego. W stosunku do tego dokumentu, sporządzany plan miejscowy idzie jeszcze dalej – w kierunku zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, ponieważ wiele terenów wskazanych w Studium dla zabudowy, plan ten zachowuje w stanie istniejącym (co studium dopuszcza).

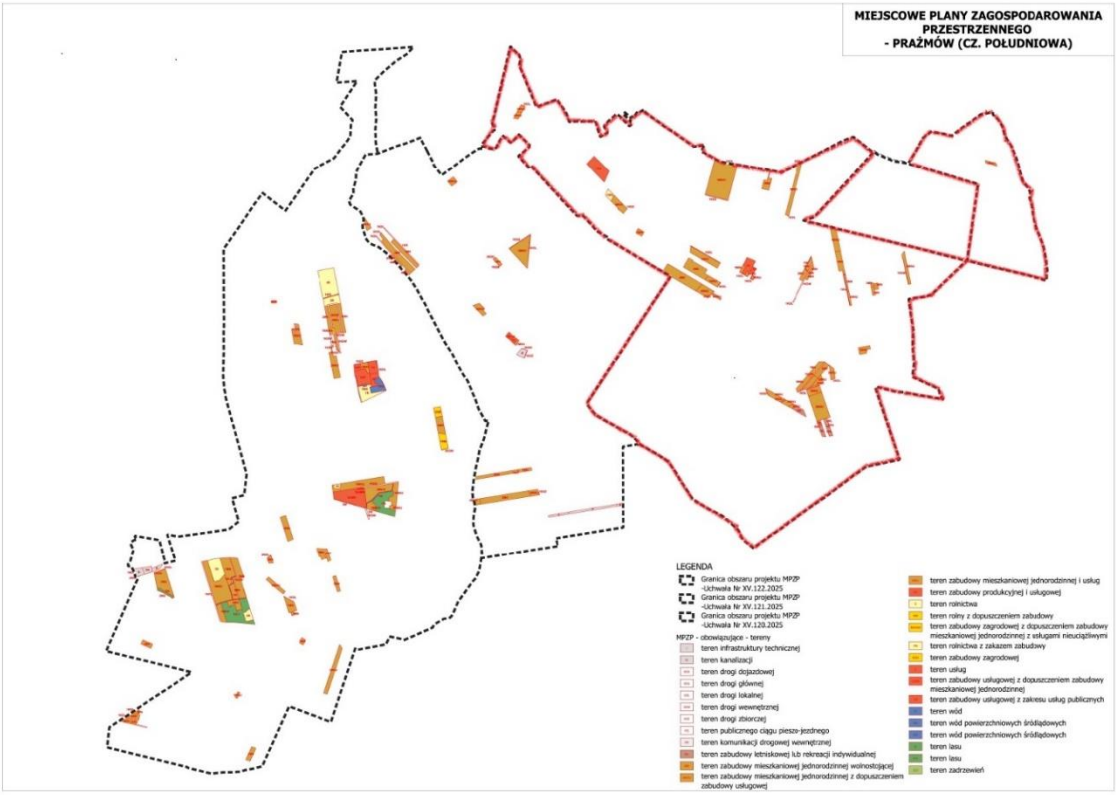
Dokument nawiązuje ustaleniami do planów miejscowych obowiązujących lub będących w trakcie procedury planistycznej dla obszarów graniczących z opracowaniem lub powiązanych z nim funkcjonalnie i kompozycyjnie.



Rys. 1. Granice terenu opracowania mpzp (kolor czerwony) na tle ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów w części południowej. Opracowanie własne WAPW.



Rys. 2. Granice terenu opracowania mpzp (kolor czerwony) na tle obowiązującego mpzp południowej części gminy Prażmów (synteza fragmentu rysunku planu). Opracowanie własne WAPW.



Rys. 3. Granice terenu opracowania mpzp (kolor czerwony) z oznaczeniem cząstkowych zmian mpzp południowej części gminy Prażmów. Opracowanie własne WAPW.

4. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Praca powstała w kilku etapach. W pierwszym etapie zebrane zostały materiały archiwalne, w tym opracowania planistyczne i kartograficzne, obowiązujące dokumenty i wykonane wcześniej raporty i analizy. Za najważniejsze z nich należy uznać – opracowanie ekofizjograficzne, wykonane na potrzeby planu ogólnego gminy Prażmów, a także projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu. Wykorzystano też materiały własne z wizji terenowych, w tym inwentaryzację urbanistyczną i analizy uwarunkowań rozwoju badanego obszaru.

W drugim etapie opisano aktualny stan środowiska przyrodniczego na przedmiotowym terenie wraz z diagnozą stanu istniejącego i oceną potencjalnych uciążliwości.

W trzecim etapie prac przeanalizowano zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wszystkich aspektach, które mogą wiązać się z jakimkolwiek oddziaływaniem na środowisko.

Czwarty etap prac polegał na ocenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich oddziaływania na środowisko. Przeanalizowano też sytuację nie uchwalenia, bądź nie zrealizowania przedmiotowego planu.

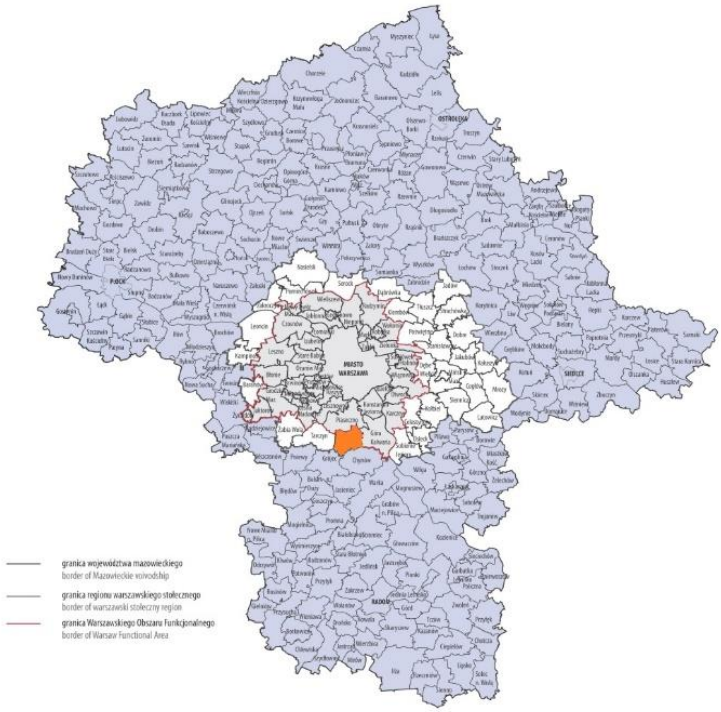
Przy wszystkich w. wym. pracach kierowano się wymogami określonymi dla zawartości prognozy, zawartymi w art. 51 ust. a Ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tekst jednolity. Dz. U. z 2024 r. z późn. zm.).

5. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTOLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA

W myśl art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 poz. 647) wójt, burmistrz lub prezydent miasta, przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy, ma obowiązek dokonać analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy. Wójt Gminy Prażmów ma więc obowiązek sporządzania analizy zmian zagospodarowania przestrzennego ma terenie opracowania ocenianego planu miejscowego, w tym również skutków realizacji postanowień tego dokumentu. W szczególności bierze się pod zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. W. wym. ustawy. Wójt powinien przekazać Radzie Gminy wyniki tych analiz (po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej), a wówczas Rada Gminy podejmie uchwałę w sprawie aktualności ocenianego planu miejscowego. W przypadku uznania go za nieaktualny, w całości lub w części, Wójt Gminy Prażmów powinien podjąć działania na rzecz przeprowadzenia zmiany tego dokumentu.

6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

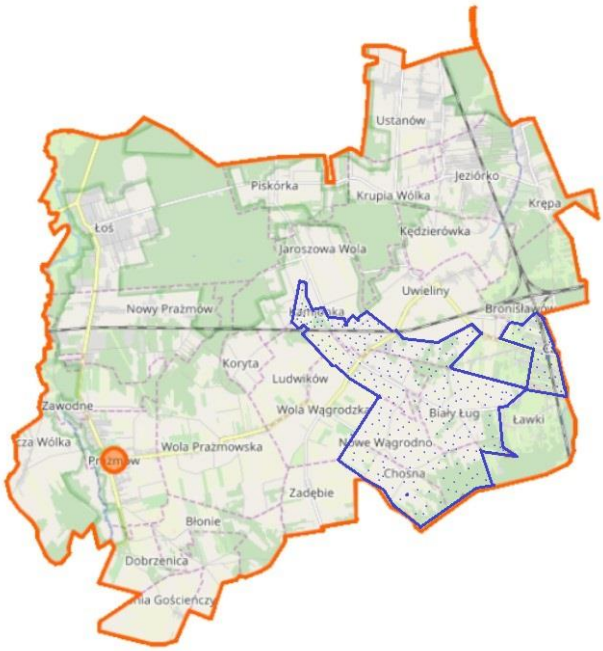
Analizowany teren położony jest w centralnej części Mazowsza, w środkowej Polsce, w znacznym oddaleniu od granic kraju. Projekt planu nie przewiduje też lokalizacji żadnych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń analizowanego planu na środowisko przyrodnicze.



Rys. 4. Położenie gminy Prażmów w województwie mazowieckim. Urząd Statystyczny w Warszawie, 2021.



Rys. 5. Położenie gminy Prażmów w regionie warszawskim stołecznym oraz Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym. Urząd Statystyczny w Warszawie, Region warszawski stołeczny w 2021 r.



Rys. 6. Położenie terenu opracowania mpzp w gminie Prażmów (granice terenu oznaczono kolorem niebieskim).

7. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

7.1. Położenie, powiązania i podział fizycznogeograficzny gminy

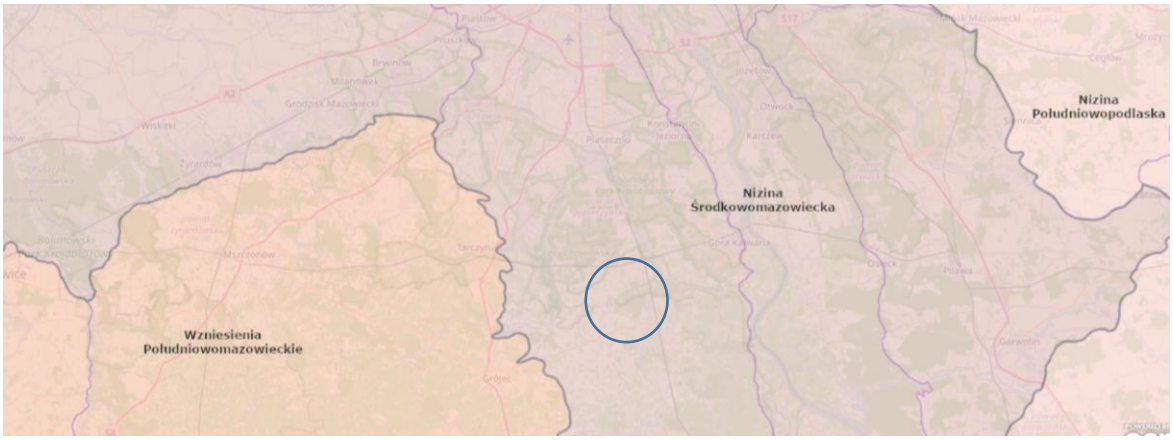
Gmina Prażmów jest gminą wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w powiecie piaseczyńskim, na południe od Warszawy, a niniejsze opracowanie dotyczy terenów wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin, w granicach

określonych w uchwale Nr XV.122.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin.

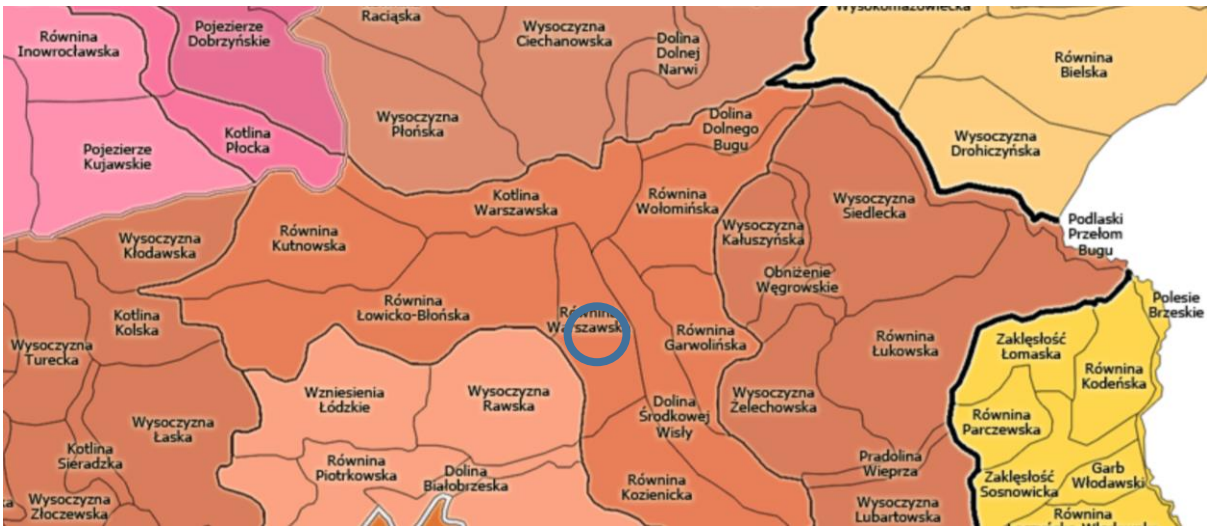
Teren ten sąsiaduje z trzema gminami – od północy z gminą Piaseczno, powiat piaseczyński, od wschodu z gminą Góra Kalwaria, powiat piaseczyński, a od południa z gminą Chynów, powiat grójecki.

Przez teren opracowania gminy przebiega droga wojewódzka nr 683 o złożonym przebiegu, przecinająca wsie Wągrodno, Kamionka i Gabryelin. Potencjalnie, teren gminy Prażmów może zostać przecięty trasą planowanej autostrady A50 – Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (OAW), choć nie podjęto w tej sprawie ostatecznych decyzji. Teren opracowania jest ponadto częściowo przecięty dwoma krajowymi liniami kolejowymi, nr 8: Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz nr 12: Skierniewice – Łuków.

Zgodnie z fizyczno–geograficznym podziałem Polski, obszar opracowania położony jest w megaregionie: Pozaalpejska Europa Środkowa prowincji: Niżu Środkowoeuropejskiego podprowincji: Nizin Środkowomazowieckich, makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej oraz w mezoregionie Równina Warszawska.



Rys. 7. Orientacyjne położenie terenu opracowania na tle regionów fizyczno-geograficznych Polski wg Solona i in. https://geolog.pgi.gov.pl/#url=https://bazadata.pgi.gov.pl/app/geolog_conf/regiony_geograf.json



Rys. 8. Orientacyjne położenie terenu opracowania na tle regionów fizycznogeograficznych Polski wg Jerzego Kondrackiego Geografia Regionalna Polski, 2002, Warszawa, PWN, ISBN 83-01-13897-1

7.2 Ukształtowanie powierzchni

Morfologia Równiny Warszawskiej – mezoregionu, w którym znajduje się gmina Prażmów jest mało urozmaicona. W krajobrazie dominują zdenudowane równiny zbudowane z glin morenowych i piasków urozmaicone żwirowymi ostańcami moren i kemów starszych zlodowaceń. Jest to głównie gliniasta wysoczyzna polodowcowa wytopiskowa, położona na wysokości 110 – 125 m n.p.m. Równina łagodnie przechodzi w różnego rodzaju obniżenia, przeważnie wytopiskowe. Formy pochodzenia wodnolodowcowego występują w strefach wykorzystywanych przez współczesne cieki wodne. Budują one nieznaczne wzniesienia lub wypełniają ciągi obniżeń, tworząc pokrywy sandrowe na glinie zwałowej lub tworzą piaszczyste pokrywy. W części południowej terenu opracowania znajduje się kilka eolicznych wydm w postaci niewielkich wałów lub niepełnych paraboli o wysokościach względnych do kilku metrów. Towarzyszą im niewielkie zagłębienia deflacyjne, okresowo podmokłe. W rejonie rzeki Zielonej występują formy pochodzenia rzecznego. Są to tarasy zalewowe i dna dolin o szerokości od ok. 200 m do 1000 m.

Według klasyfikacji typologicznej krajobrazów naturalnych Polski na omawianym obszarze występuje typ krajobrazu naturalnego: krajobraz równin peryglacjalnych. Na niniejszym terenie nie występują wyróżniające się w krajobrazie formy.

Według Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy nie występują osuwiska.

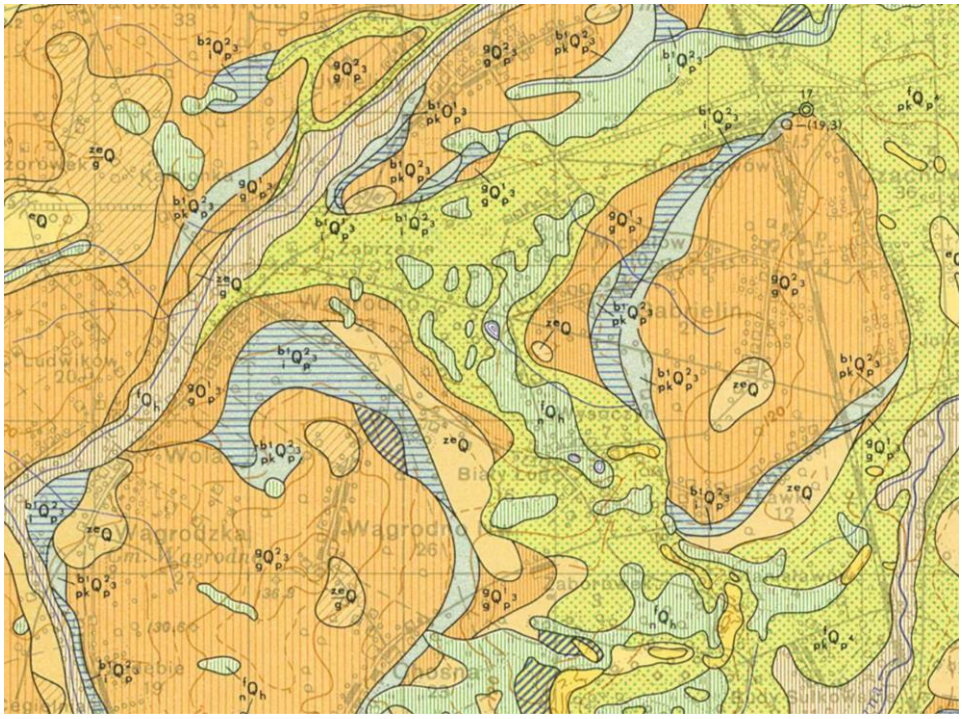
7.3. Budowa geologiczna i utwory powierzchniowe

Teren całej gminy Prażmów pod względem tektonicznym położony jest w obrębie – najstarszej struktury tektonicznej w Polsce – platformy wschodnioeuropejskiej, zwanej również platformą prekambryjską – w synklinorium kościerzyńsko–puławskim, w segmencie warszawskim.

Obszar opracowania jest położony na terenie kredowej niecki brzeżnej wypełnionej osadami trzeciorzędowymi w postaci wapieni marglistych (na głębokości ok 283 m) i czwartorzędowymi mułkami i piaskami glaukonitowymi o miąższości 58 m i stropie na głębokości 196 m. Miocen reprezentowany jest przez piaski, mułki i iły. W analizowanej - wschodniej części gminy strop tych utworów znajduje się na głębokości 163,4 m. Utwory pliocenu występują w północnej i zachodniej części gminy w postaci iłów pstrych o znacznej miąższości ok. 100 m, lokalnie z wkładkami piasków i mułków. Strop ich znajduje się na wysokości ok 70 m w miejscowości Łoś.

Na w/w utworach znajdują się piaski, mułki i iły bezwapniste preglacjału z domieszką żwiru, głazów i iłu. Strop ich spoczywa na różnej głębokości uzależnionej od ukształtowania podłoża: np. e wsi Kamionka – 28 m. Gliny zwałowe zlodowacenia południowopolskiego występują powszechnie na całym obszarze gminy. W analizowanej części gminy dość powszechnie występują piaski, podrzędnie iły i mułki zastoiskowe stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego. Są to typowe osady warwowe, o miąższości 5 – 8 m. Przykryte są gliną zwałową tego samego wieku. Pokrywa ona również cały obszar gminy, jej miąższość jest jednak niewielka i dosyć zmienna. Na głębokości 4 – 8 m występuje poziom piasków wodnolodowcowych. Powszechnie natomiast na powierzchni występują gliny zwałowe stadiału mazowieckopodlaskiego. Miąższość tej gliny jest niewielka, ok. 8 m. Duże powierzchnie zajmują eluwia piaszczyste na glinach zwałowych.

Na podstawie map udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny na obszarze gminy nie występują tereny złóż mineralnych, obszary perspektywiczne i prognostyczne ani tereny o wydanych koncesjach poszukiwawczych.



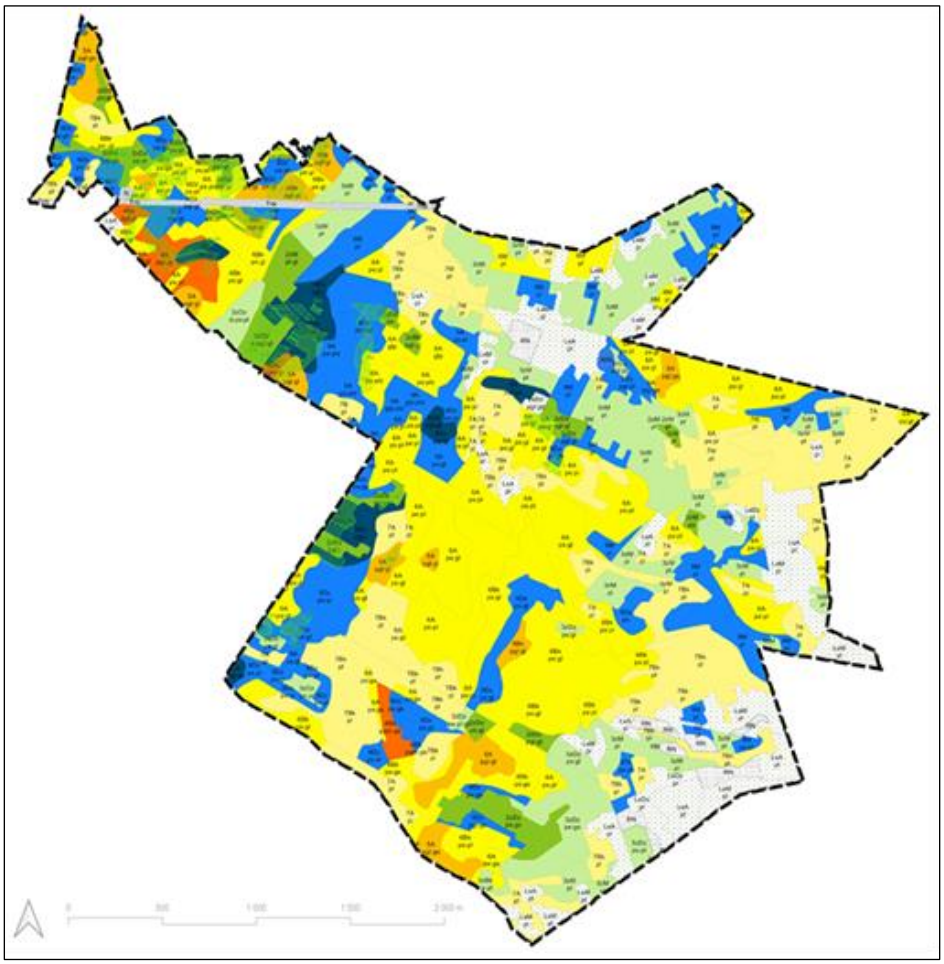
Rys. 9 . Szczegółowa mapa geologiczna Polski. Arkusz M34, 7A, Góra Kalwaria, rejon opracowania. https://bazadata.pgi.gov.pl/data/smgp/arkusze_skany/smgp0597.jpg

7.4. Warunki glebowe

Na terenie opracowania dominują gleby bielicowe. Wśród nich dużą część stanowią gleby bielicowe lekkie i średnie, wytworzone z glin zwałowych oraz piasków naglinowych i naiłowych, a także gleby bielicowe słabogliniaste wytworzone z piasków, utworów żwirowych i kamienistych. Gleby te posiadają ubogą warstwę próchniczą i charakteryzują się słabymi właściwościami sorpcyjnymi, dlatego też są przeważnie porośnięte lasami. W dolinach rzecznych oraz w licznych zagłębieniach bezodpływowych występują gleby bagienne, pobagienne i mady rzeczne.

Pod względem przydatności rolniczej gruntów ornych na terenie opracowania powierzchniowo dominują następujące kompleksy gleb: żytni słaby (6) i żytni bardzo słaby (7), kompleks zbożowo–pastewny słaby (9) zawierający gleby lekkie, okresowo nadmiernie uwilgotnione wskutek położenia gleby w obniżeniu terenu, gdzie jest wysoki poziom wód gruntowych lub podmokłe w związku z występowaniem w profilu glebowym warstw trudno przepuszczalnych oraz kompleksy trwałych użytków zielonych: użytki zielone średnie (2z), użytki zielone słabe i bardzo słabe (3z). Na niewielkim fragmencie terenu znajdują się kompleks żytni bardzo dobry (4) – obejmujący najlepsze gleby lekkie, wytworzone z piasków gliniastych mocnych całkowitych lub piasków gliniastych zalegających na zwięźlejszym podłożu.

W strukturze bonitacyjnej użytków rolnych i leśnych dominują klasy: V, VI (o niskim i bardzo niskim poziomie próchnicy). Na terenie opracowania nie występują grunty I ani II klasy bonitacyjnej, a grunty chronione o wysokiej klasie bonitacyjnej (III), stanowią niewielki udział w powierzchni tego terenu.

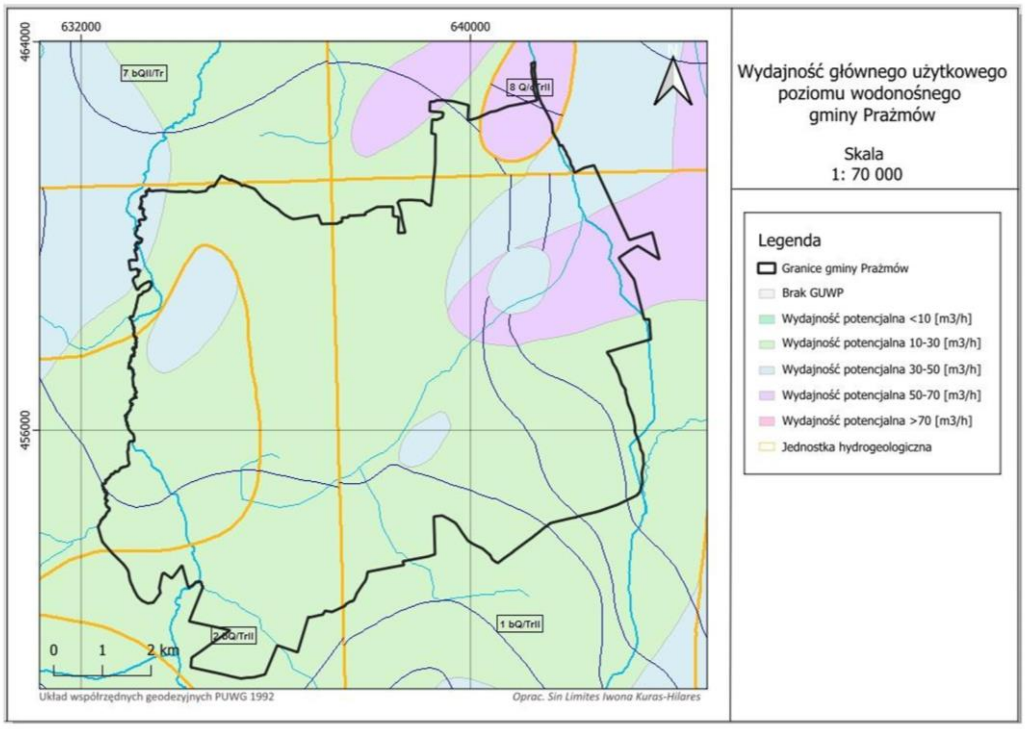


Rys. 10. Mapa glebowo-rolnicza.

7.5. Warunki hydrograficzne - wody podziemne

Obszar opracowania leży w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka Warszawska, GZWP nr 215. Jest to zbiornik wód podziemnych związanych z utworami geologicznymi trzeciorzędowymi (oligoceńsko–mioceńskimi). Od powierzchni jest on izolowany warstwą iłów pstrych oraz utworów pylastych miąższość kompleksu plioceńskiego jest zmienna od 130 do 165 m. Nad utworami plioceńskimi leżą kompleksy słabo przepuszczalnych czwartorzędowych glin zwałowych. Średnia miąższość utworów wodonośnych GZWP wynosi około 80 m, zaś średnia głębokość ujęć wód to 160 m. Natomiast szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 250 tys. m3/dobę. Warto podkreślić, że teren ten, jak i cały powiat piaseczyński charakteryzuje się deficytem bilansu wodno-gospodarczego zasobów. Wydajność ujęć jest zmienna w obrębie terenu jednak przeważnie przyjmuje wartość z przedziału 10–30m3/h.

Zgodnie z obowiązującym podziałem Polski na 174 jednolitych części wód podziemnych (JCWPd), obszar opracowania znajduje się w JCWPd nr PLGW200065 w regionie wodnym: Środkowej Wisły.

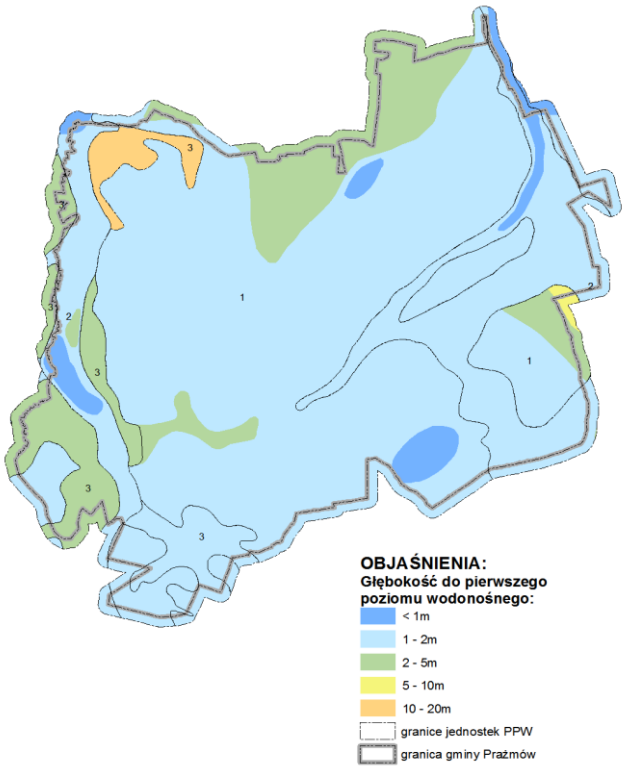


Rys. 11. Wydajność GUPW (wydajność potencjalna studni) gminy Prażmów. Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne 2025.

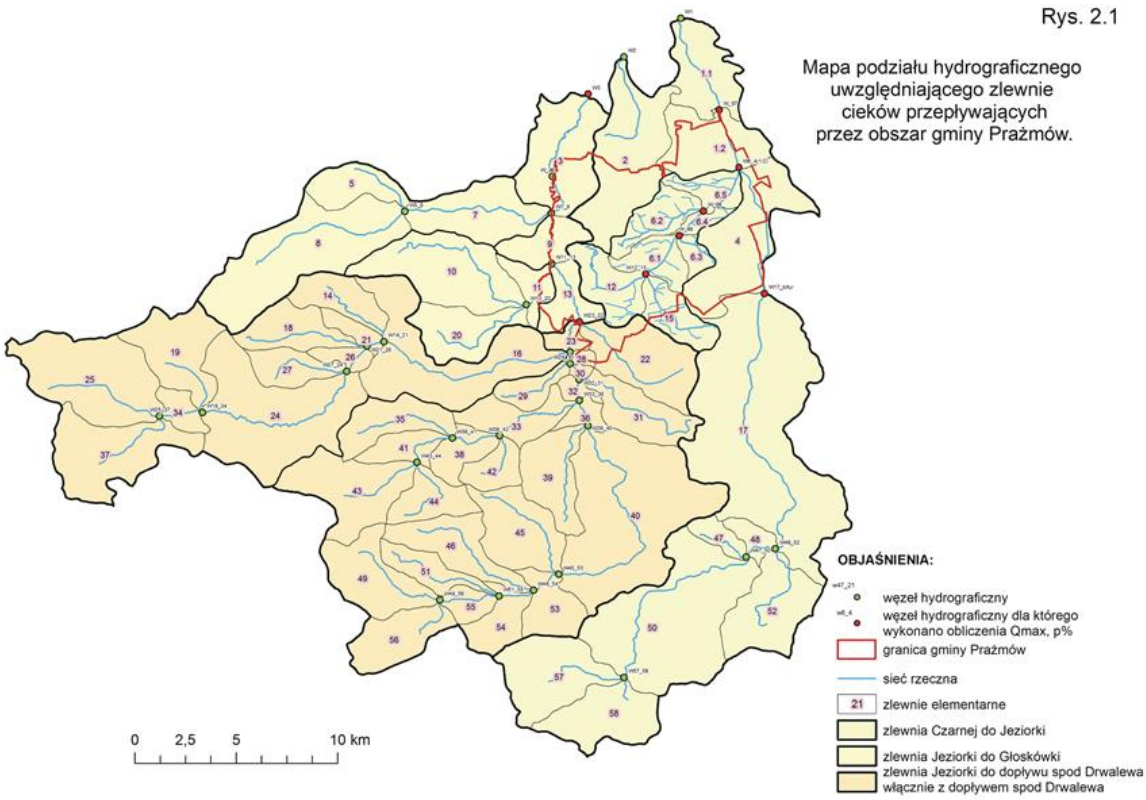
Na terenie opracowania rozbudowana jest sieć wodociągowa. Stacja Uzdatniania Wody obsługująca teren opracowania znajduje się w miejscowości Wola Wągrodzka dz. nr ewid. 67, 69/1 i 73/1. Wydajność: Q dobowe = 900 m3/d. Woda ujmowana jest poprzez trzy studnie wiercone. Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej, która zamyka się w obrębie działki SUW Wólka Wągrodzka. Zaopatruje wsie: Biały Ług, Bronisławów, Błonie, Chosna, Dobrzenica, Gabryelin, Kolonia Gościeńczyce, Koryta, Ludwików, Ławki, Wilcza Wólka, Wola Prażmowska, Wola Wągrodzka, Wągrodno, Zadębie, Zawodne.

7.6. Warunki hydrograficzne – wody powierzchniowe

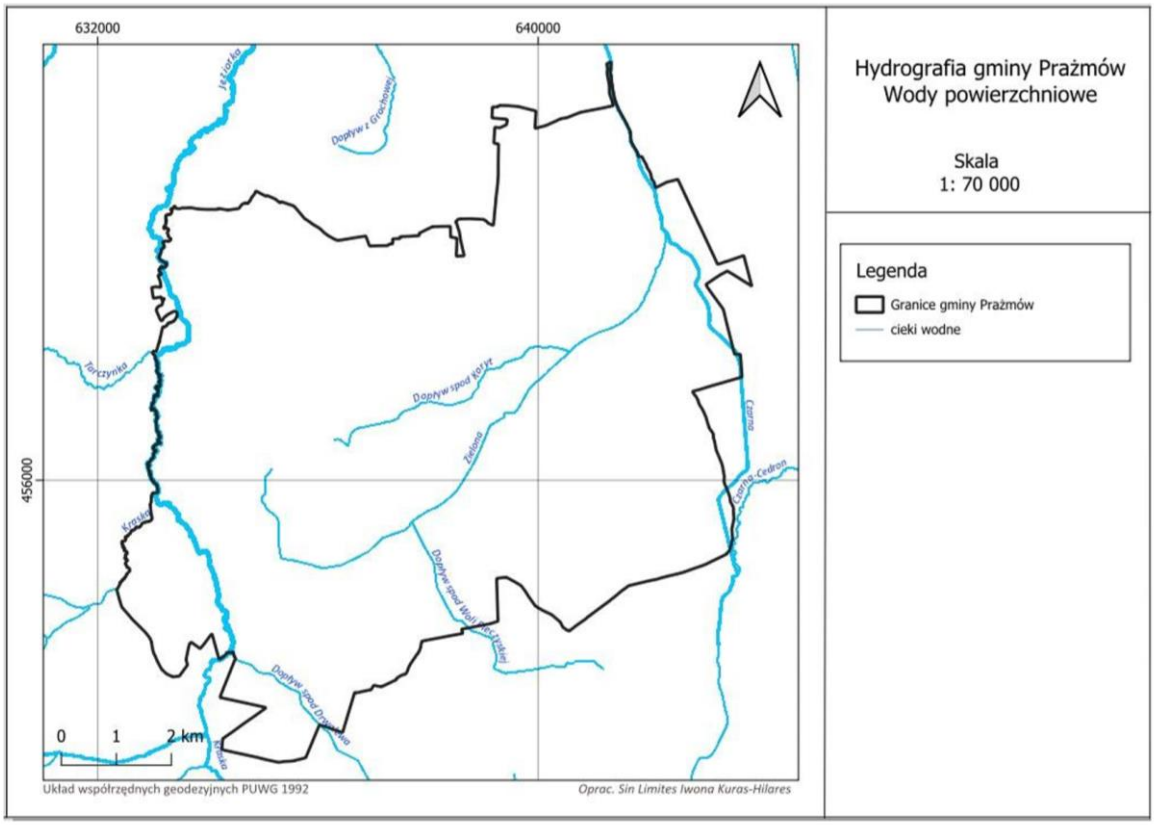
Obszar opracowania pod względem hydrograficznym położony jest w dorzeczu Wisły, zlewni I rzędu – Wisły od Wieprza do Narwi oraz w większości zlewni III rzędu – rzeki Jeziorki. Sieć rzeczna (cieki i zbiorniki wodne) terenu opracowania jest względnie rozbudowana, stanowią ją niewielkie rzeki, częściowo zamienione w kanały, uzupełnione przez rowy melioracyjne (zaliczane do sztucznych cieków wodnych). Przez północno-zachodnią część terenu opracowania przepływa rzeka Zielona. Rzeka Zielona przepływa przez gminy Prażmów i Piaseczno. Źródła Zielonej znajdują się w okolicy miejscowości Nowy Prażmów, a ujście do rzeki Jeziorki w miejscowości Żabieniec koło Piaseczna. Odcinek Zielonej od wsi Krępa do ujścia w Żabieńcu zwany jest również Kanałem Czarnej lub Czarną.



Rys. 12. Jednostki regionalne pierwszego poziomu wodonośnego na tle głębokości występowania zwierciadła wód gruntowych. Źródło: *Studium hydrologiczne gminy Prażmów*, Hydrosfera, 2012.



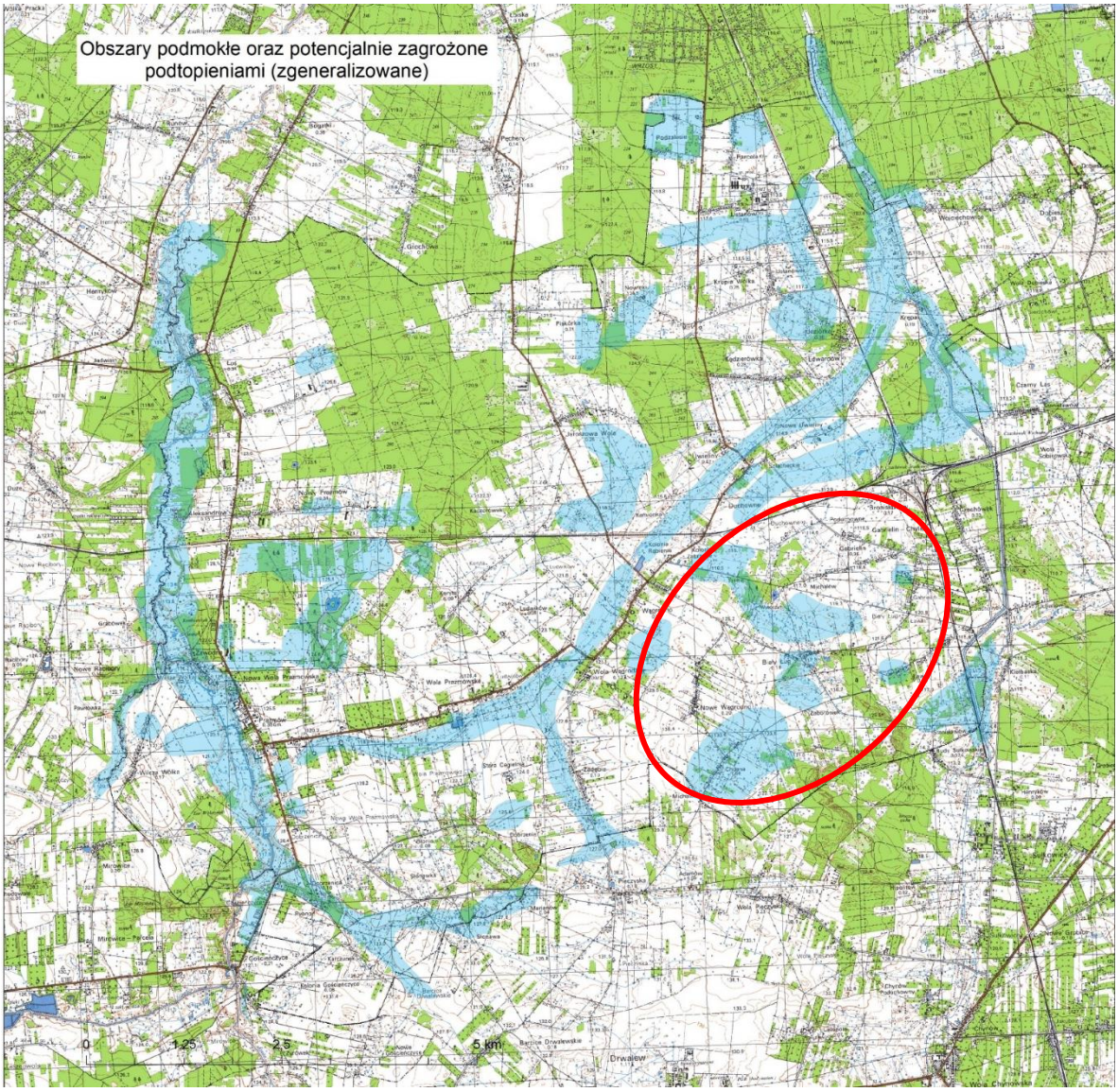
Rys. 13. Mapa podziału hydrograficznego uwzględniającego zlewnie cieków przepływających przez obszar gminy Prażmów. Źródło: *Studium hydrologiczne gminy Prażmów*, Hydrosfera, 2012.



Rys. 14. Sieć hydrograficzna gminy Prażmów. Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne* 2025.

Według Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, dostępnych na stronie internetowej Informatycznego Systemu Osłony Kraju, na terenie opracowania nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, natomiast znajdują się tu obszary zagrożone okresowymi podtopieniami.

Wody gruntowe występują na różnych głębokościach. Generalnie na obszarze Równiny Warszawskiej poziom wód gruntowych obserwuje się z reguły na głębokości ponad 2 m p.p.t. Obszary płytkich wód gruntowych to doliny rzek, gdzie ich poziom jest bezpośrednio uzależniony od opadów atmosferycznych i stanu wód w rzekach, oraz w lokalnych obniżeniach terenu – wody gruntowe występują tam na głębokości 0.5–2 m p.p.t. Miejscami w zagłębieniach bezodpływowych utrzymuje się trwale wysoki poziom wód gruntowych i powstają zabagnienia. Jednak na obszarze opracowania nie wyznaczono obszarów zagrożonych powodzią od wód gruntowych.



Rys. 15. Obszary podmokłe oraz potencjalnie zagrożone podtopieniami w gminie Prażmów. Źródło: *Studium hydrologiczne gminy Prażmów*, Hydrosfera, 2012.

7.7. Warunki klimatyczne

Teren opracowania, jak i cala gmina Prażmów, zgodnie z regionalizacją klimatyczną Polski położona jest w południowej części regionu klimatycznego środkowomazowieckiego. Klimat na tym terenie określany jest jako umiarkowany, ciepły, przejściowy, który kształtowany jest przez silne wpływy kontynentalnych mas powietrza. Charakteryzuje się on suchym, upalnym latem i mroźną zimą. Średnioroczna suma opadów na obszarze gminy wynosi około 549,7 mm i jest niższa niż średnia dla całego kraju (ok. 600 mm). Pokrywa śnieżna zalega przez około 48 dni w roku. Ważnym wskaźnikiem bezpośrednio związanym z temperaturą powietrza jest długość okresu wegetacyjnego. Jest to okres, w którym średnia dobowa temperatura powietrza przekracza 5°C. Dla obszaru gminy Prażmów wynosi on ok. 230 dni w roku przy średniej rocznej 224 dni dla naszego kraju. Średnia temperatura powietrza w styczniu wynosi ok. –1,5ºC, a w lipcu ok. 19,7ºC, co przekłada się na średnią roczną temperaturę wynoszącą około 9ºC. Na analizowanym obszarze dominują wiatry zachodnie i południowe. Najmniej wiatrów wieje z północy i północnego – wschodu. Wiatry napływające ze wschodu charakteryzują się małymi prędkościami i niewielką oscylacją. Występuje tu duży udział wiatrów o prędkościach

umiarkowanych. Zasadniczą cechą klimatu w regionie są ciepłe lata i mroźne zimy, co jest charakterystyczne dla klimatu kontynentalnego. Lokalne warunki klimatyczne są zróżnicowane w zależności od rzeźby terenu, występowania cieków powierzchniowych i pokrycia terenu. W ostatnich latach obserwuje się wzrost średnich temperatur. Powoduje to anomalie pogodowe, które obserwowane są w skali globalnej.

7.8. Szata roślinna

Na terenie opracowania znajdują się następujące typy potencjalnych zbiorowisk roślinnych: grądy subkontynentalne Tilio – Carpinetum (odmiana środkowopolska) w serii ubogiej (na znacznej powierzchni, głównie w południowo–zachodniej), natomiast na wniesieniach terenu kontynentalne bory mieszane sosnowo–dębowe Pino–Quercetum oraz suboceaniczne bory sosnowe Leucobryo–Pinetum (południowa część terenu). Ponadto,na południowym skraju – olsy środkowoeuropejskie Carici elongatae–Alnetum (okolice m. Zaborówek) oraz niżowe łęgi jesionowo–olszowy Fraxino–Alnetum.

Obecny charakter roślinności to efekt przekształceń środowiska przez gospodarkę człowieka. Przeważająca powierzchnia lasów na obszarze gminy została zastąpiona przez użytki rolne i tereny zabudowane ze specyficzną roślinnością synantropijną oraz tereny przemysłowo–usługowe. Na terenie gminy dominują nieleśne zbiorowiska roślinne. Wśród zbiorowisk roślinności nieleśnej powierzchniowo przeważają zbiorowiska synantropijne związane z gruntami ornymi (segetalne). Półnaturalne zbiorowiska roślinności nieleśnej stanowią głównie łąki i pastwiska, zgrupowane są głównie wzdłuż doliny Zielonej.

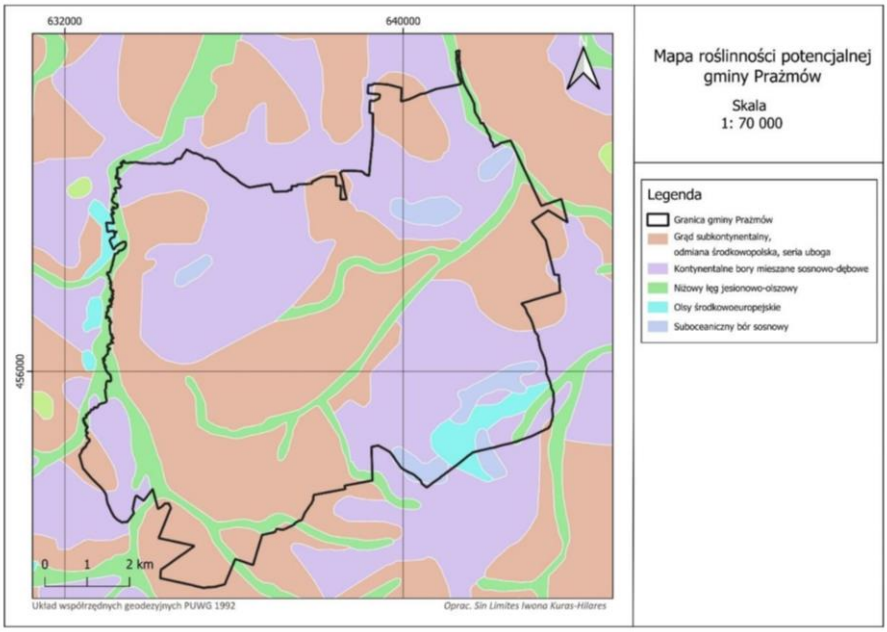
Łąki i pastwiska zgrupowane są głównie w dolinie Zielonej, w obrębie tarasu zalewowego rzeki. Zajmują również liczne obniżenia i dolinki tarasu nadzalewowego. Ze względu na ich ekstensywne zagospodarowanie oraz stosunkowo dużą bioróżnorodność, stanowią istotny element systemu przyrodniczego gminy. Tworzą lokalną sieć korytarzy ekologicznych, a także zapewniają schronienie i są źródłem pokarmu dla wielu gatunków zwierząt. Miejscowo sieć tę uzupełniają zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Tego typu ekosystemy mają duże znaczenie krajobrazowe i przyczyniają się do poprawy jakości środowiska przyrodniczego. Łąki, pastwiska i nieużytki łatwo przyswajają zanieczyszczenia, zarówno gazowe jak i metale ciężkie, z kolei zadrzewienia śródpolne zatrzymują szkodliwe emisje. Ponadto, zespoły te zwiększają wilgotność gleb, korzystnie wpływając na możliwości produkcji rolnej pobliskich terenów, a także odgrywają dużą rolę w ograniczaniu negatywnych skutków zmian klimatu.

Znaczną część powierzchni terenu zajmują pola uprawne, tworzące większe kompleksy przestrzenne. Tereny te występują w mozaice z łąkami i lasami. Pola uprawne są terenami zieleni o wysokim stopniu przekształcenia przez człowieka. Działalność rolnicza niejednokrotnie wiąże się z wprowadzaniem zmian struktury fizyczno-chemicznej gleb oraz z celowym uproszczeniem struktury gatunkowej obszarów pól uprawnych, nie tylko przez planowe jednorodne nasadzenia, ale również przez eliminację zagrażających uprawom gatunków roślin i zwierząt. Mimo, że zabiegi te są wyraźną ingerencją w środowisko naturalne, tereny pól uprawnych stanowią istotny element struktury przyrodniczej gminy. Tworzone przez nie duże kompleksy terenów otwartych, pozbawionych zabudowy, umożliwiają migrację gatunków i tworzą warunki do bytowania zwierząt, w szczególności ptaków i małych gatunków ssaków.

Cennymi obszarami przyrodniczymi są tereny podmokłe, występujące miejscowo (m.in. stawy i oczka wodne, starorzecza, torfowiska). Takie tereny pełnią szczególną rolę w systemie hydrologicznym, są również siedliskiem wielu unikalnych gatunków roślin, a także gadów, płazów i ptaków.

W południowej części terenu znajdują się dość zwarte kompleksy leśne. Większość gruntów leśnych znajduje się we własności Skarbu Państwa i są w zarządzie Lasów Państwowych. Zgodnie w informacjami prezentowanymi w Planie urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Chojnów wyróżnia się tu 13 typów siedliskowych lasu, spośród których na terenie gminy Prażmów: bór świeży (Bśw), bór mieszany świeży (BMśw), bór mieszany wilgotny (BMw), las mieszany świeży (LMśw), las mieszany wilgotny (LMw), las wilgotny (Lw), ols jesionowy (OlJ), ols (Ol). W ich obrębie zidentyfikowano leśne siedliska Natura 2000: 9170 grąd subkontynentalny Galio– Carpinetum, Tilio–Carpinetum, 91D0* kontynentalny bór bagienny Vaccinio uliginosi–Pinetum, 91F0 łęgowe lasy dębowo–wiązowo–jesionowe Ficario–Ulmetum. Na południu terenu opracowania znajduje się niewielki kompleks lasów wodochronnych.

Zieleń towarzyszy także terenom zabudowanym – głównie wzdłuż dróg, w rozproszonej zabudowie zagrodowej i w bardziej zwartym kompleksie zabudowy wsi Gabryelin. Zieleń obszarów wiejskich, towarzysząca zabudowie zagrodowej, w dużej części ma charakter wyłącznie użytkowy, właściwie pozbawiony walorów estetycznych, charakteryzuje się niewielkim bogactwem gatunkowym. Zieleń o większych walorach estetycznych i bardziej zróżnicowanej roślinności towarzyszy przede wszystkim mniejszym gospodarstwom oraz nierolniczej zabudowie jednorodzinnej. Kształtowane przy nich ogrody to przede wszystkim wielobarwne nasadzenia kwiatów i roślin ozdobnych, krzewy zimozielone, niewielkie wydzielone grządki warzywne oraz pojedyncze drzewa owocowe.



Rys. 16. Mapa roślinności potencjalnej gminy Prażmów. Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne* 2025.

7.9. Świat zwierzęcy

Analizując świat zwierzęcy należy odnieść się do danych dla całej gminy, w której notowano występowanie 22 chronionych gatunków ssaków, w tym 11 objętych ścisłą ochroną gatunkową na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183), oraz jednego gatunku łownego objętych okresem ochronnym na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 marca 2005 r. w sprawie określenia

okresów polowań na zwierzęta łowne (Dz.U. 2005 nr 48 poz. 459). Wśród nich są: kret, rzęsorek rzeczek, ryjówka aksamitna, ryjówka rzeczna, jeż wschodni, zając szarak, bóbr europejski, wiewiórka pospolita, borowiec wielki, borowiaczek, gacek brunatny, karlik, mopek, nocek, łasica, wydra, łoś.

Na terenie opracowania występują liczne ptaki. W rozpoznanej awifaunie analizowanego terenu występuje co najmniej 61 gatunków objętych ochroną, w tym 58 gatunków ochroną ścisłą (6 wymagających ochrony czynnej, 1 gatunek wymagający ustalenia stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania) oraz 2 gatunki łowne. Wśród gatunków notowanych 8 gatunków, wymienionych zostało w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej.

W rejonie dolin rzecznych, zbiorników wodnych i terenów podmokłych występują gatunki płazów i gadów. Najprawdopodobniej spotkać tu można przedstawicieli 11 gatunków płazów oraz 4 gatunków gadów objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183). Wśród chronionych gatunków 5 gatunków płazów podlega ochronie ścisłej, w tym 2 wymaga ochrony czynnej oraz umieszczone są w załączniku II dyrektywy siedliskowej: kumak nizinny Bombina bombina, traszka grzebieniasta Triturus cristatus. Wszystkie gatunki gadów podlegają ochronie częściowej.

Bogaty jest świat bezkręgowców – zgodnie z dostępnymi danymi można spodziewać się występowania tu 24 gatunków objętych ochroną gatunkową (11 ścisłą, 13 częściową) na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183). Ponadto, 5 gatunków wymienionych zostało II załączniku Dyrektywy Siedliskowej.

Na badanym terenie wykazano obecność 5 chronionych gatunków ryb objętych ochroną częściową na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183), z czego 4 gatunki zostały wymienione w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

7.10. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Część obszaru opracowania – we wsiach Wągrodno i Kamionka, znajduje się w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, a inne jego fragment leżą w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (południowa część wsi Chosna i Nowe Wągrodno oraz dolina rzeki Zielonej we wsiach Wągrodno i Kamionka). Na obszarze opracowania nie występują rezerwaty przyrody, ani pomniki przyrody.

Chojnowski Park Krajobrazowy został utworzony w 1993 r. na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 9, poz. 100 z 15 czerwca 1993 r.), obejmując północną i zachodnią część gminy Prażmów. Chojnowski Park Krajobrazowy na terenie gminy Prażmów zajmuje powierzchnię 1786,91 ha zaś jego otulina 1861,04 ha. Aktualnie obowiązującym aktem jest uchwała Nr 156/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 13335). Chojnowski Park Krajobrazowy posiada uchwalony i obowiązujący do roku 2029 Plan Ochrony (Uchwała Nr 228 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Chojnowskiego Parku Krajobrazowego).

Na obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w w. wym. Planie Ochrony ustanowiono niżej wymienione zasady:

1) w terenach wskazanych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin jako tereny produkcji rolnej, wyłącznie lokalizowanie zabudowy związanej z gospodarką rolną, o ile lokalizacja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi;

2) przy realizacji nowego zainwestowania nierozpraszania obiektów; w pierwszej kolejności uzupełniania istniejącego zagospodarowania oraz lokalizowania zabudowy wzdłuż istniejących dróg;

3) wzmożenia nadzoru i kontroli w zakresie zachowania lub przywracania ładu przestrzennego w krajobrazie oraz stałego nadzoru nad przestrzeganiem przepisów prawnych dotyczących budownictwa i gospodarki przestrzennej;

4) realizacji budynków w formie architektonicznej nawiązującej do tradycji architektonicznej regionu w oparciu o analizę urbanistyczno-architektoniczną sporządzaną w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony w 1997 r. na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. z 1997 r. Nr 43, poz. 149). Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje północną część gminy Prażmów (7048,93 ha). Na Obszarze wprowadza się ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej (§ 3. pkt.1–3 Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. (Dz. Urz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870).

Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Na obszarze na podstawie rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zmienionego przez rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. i uchwałę nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zakazuje się:

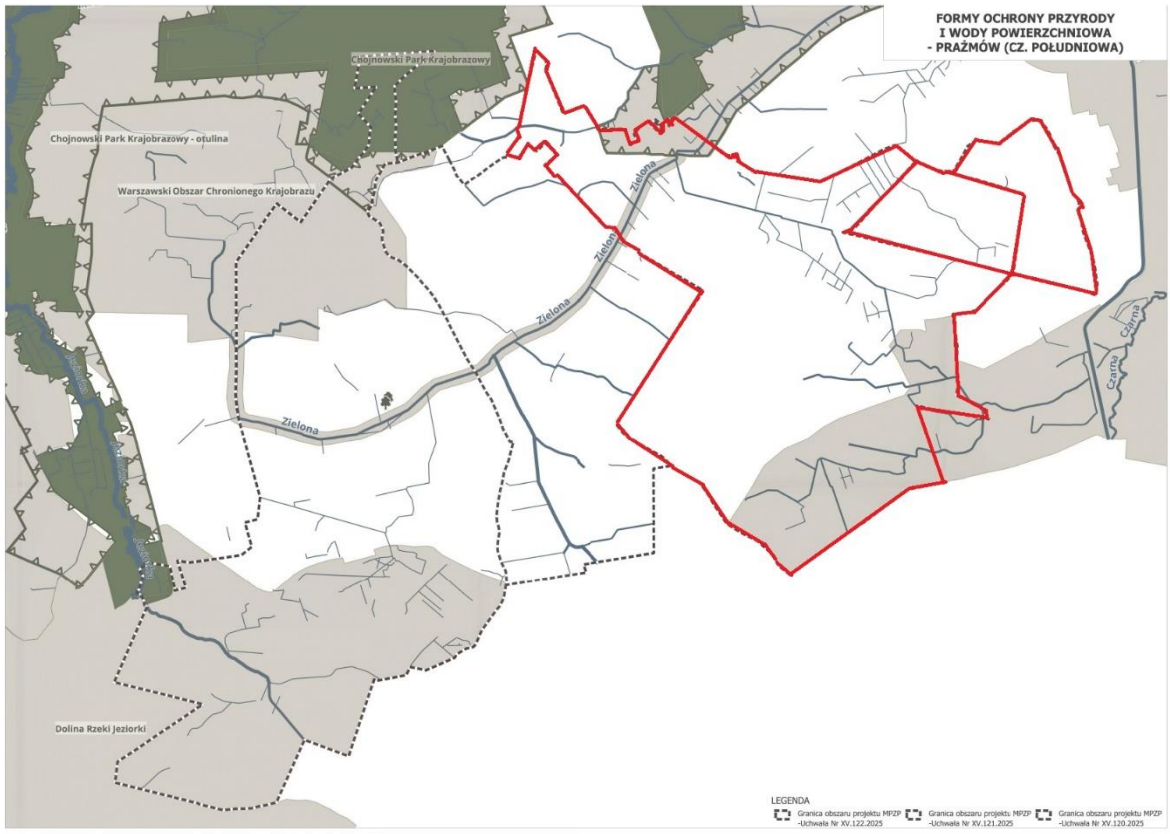
- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub

przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno–błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii.

Na podstawie przepisów odrębnych ochronie na omawianym terenie podlegają: lasy i grunty leśne, zadrzewienia gleby klasy III, wody powierzchniowe i podziemne oraz powierzchnia ziemi, krajobraz i powietrze.

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych udostępnionych przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska przez obszar opracowania nie przebiegają korytarze ekologiczne.

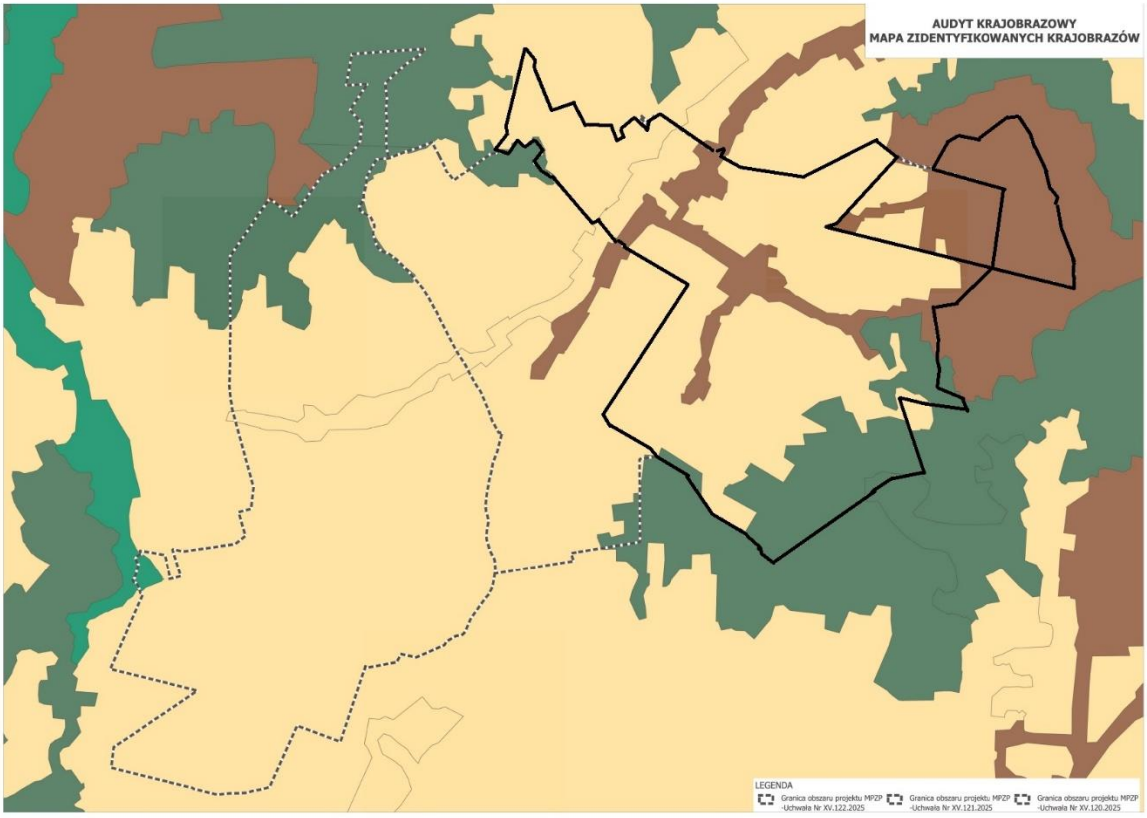


Rys. 17. Formy ochrony przyrodu na terenie opracowania mpzp (granice w kolorze czerwonym) i w sąsiedztwie. Opracowanie własne WAPW.

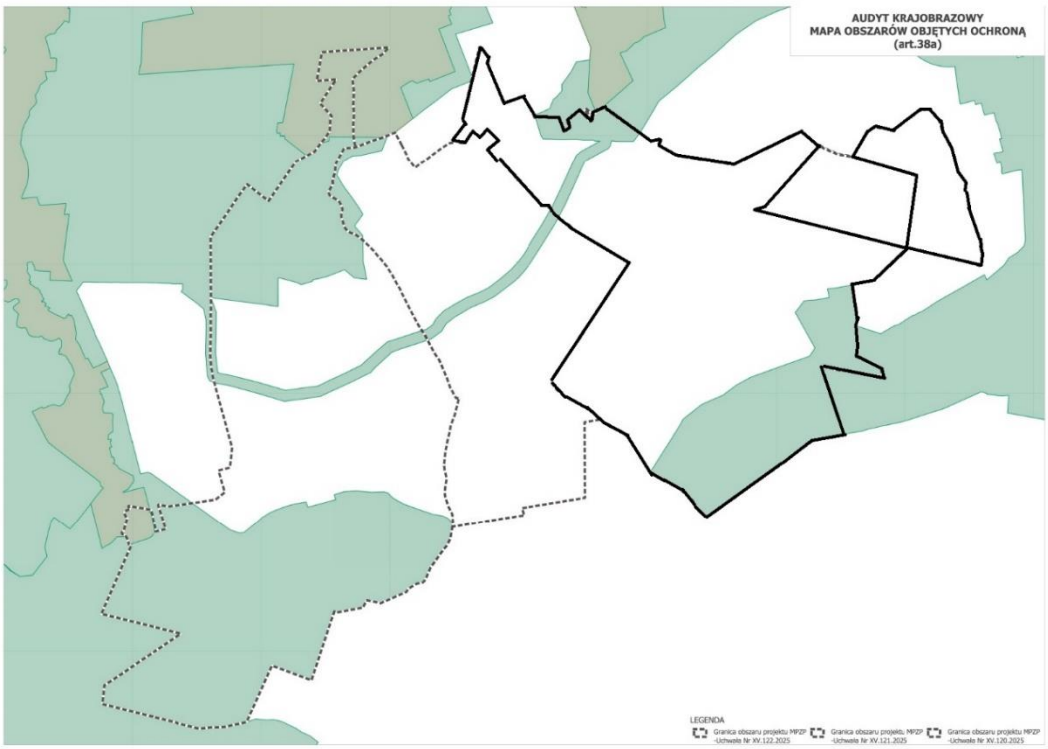
7.11. Walory krajobrazowe

Waloryzacja krajobrazu to proces oceny i klasyfikacji krajobrazu w celu identyfikacji jego unikalnych cech i wartości dla działań człowieka. Do oceny walorów krajobrazowych terenu wykorzystano audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego.

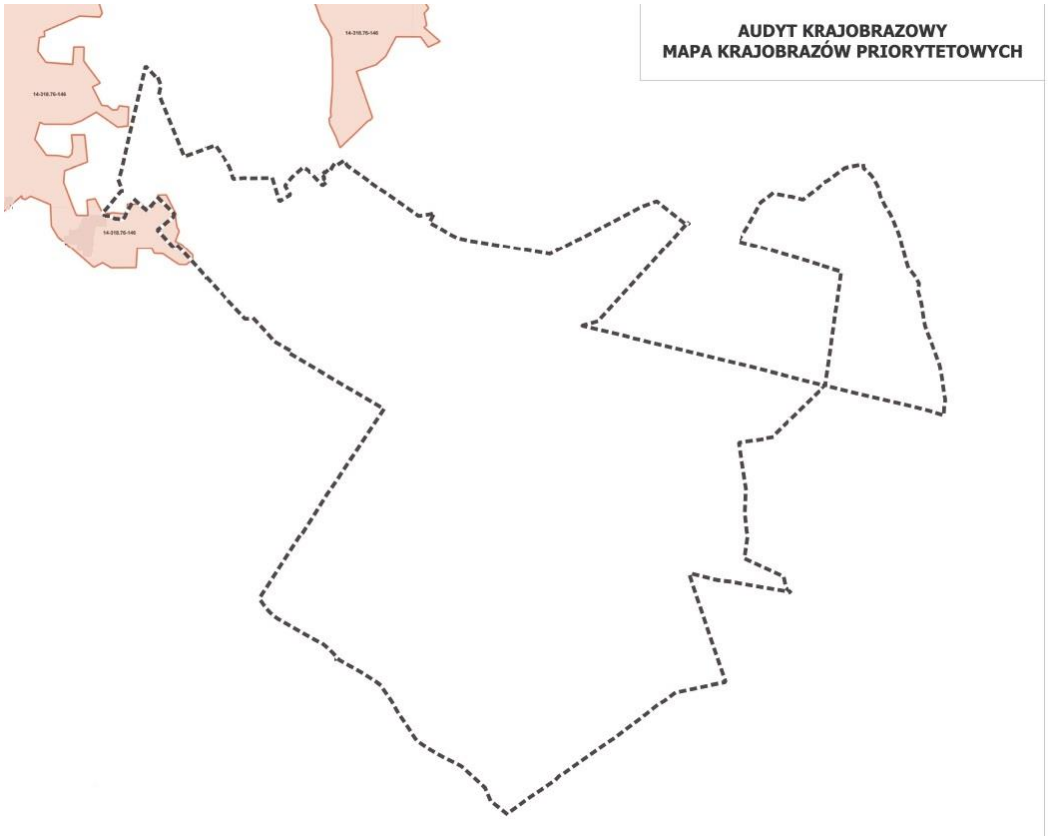
Na obszarze opracowania nie występują obszary priorytetowe – szczególnie cenny dla społeczeństwa. Przeważają tu (szczególnie we wschodniej i północnej części terenu) krajobrazy wiejskie, w tym z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk oraz krajobrazy podmiejskie i osadnicze miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim. W części zachodniej dominują krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, a w południowej – krajobrazy leśne z przewaga siedlisk borowych. Warto podkreślić, że w. wym. audyt krajobrazowy nie odnotowuje występujących tu krajobrazów bagienno-łąkowych, ani też wiejskich z charakterystyczną zabudową typu tzw. „ulicówki" - typu wsi jednodrożnej o zwartej, liniowej zabudowie po obu stronach drogi, z rozciągają się wąskimi pasami pól na ich tyłach. Ten historyczny układ, częsty na nizinach, powstał w wyniku średniowiecznej komasacji ziemi w XIII-XIV. Zachowany do dziś krajobraz kulturowy gminy kształtował się w końcu XIX i początku XX wieku. Wsie mają więc najczęściej formy przysiółków ulicowych, o raczej skupionej zabudowie zagrodowej lub grup budynków.



Rys. 18. *Audyt Krajobrazowy Woj. Mazowieckiego* na terenie opracowania mpzp (granice w kolorze czarnym) i w sąsiedztwie. Zidentyfikowane krajobrazy.



Rys. 19. *Audyt Krajobrazowy Woj. Mazowieckiego* na terenie opracowania mpzp (granice w kolorze czarnym) i w sąsiedztwie. Obszary objęte ochroną.



Rys. 20. *Audyt Krajobrazowy Woj. Mazowieckiego* na terenie opracowania mpzp.Krajobrazy priorytetowe.

7.12. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków oraz walory kultury materialnej

Na terenie opracowania nie występują zabytki nieruchome, wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków, ani ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na obszarze gminy nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych prowadzonego przez Narodowy Instytut Dziedzictwa. Na terenie opracowania znajduje się natomiast kilkanaście stanowisk archeologicznych datowanych w różnym okresie – od okresu neolitu (tj. od ok. 6000 lat), epoki brązu i żelaza, kultury łużyckiej, starożytności i średniowiecza. Najstarsze zewidencjonowane ślady działalności ludzkiej z terenu gminy Prażmów związane są z młodszą epoka kamienia (neolit). Zostały one rozpoznane w ramach programu AZP oraz zewidencjonowane w ramach gminnej ewidencji zabytków, założonej w 2011 roku, a zaktualizowanej w 2018 roku, tj. stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-66/5, 62-66/6, 62-66/11, 62-66/12, 62-66/13, 63-66/27, 63-66/28, 63-66/29, 63-66/35, 63-67/29, 63-67/30, 63-67/31, 63-67/32 w formie strefy ochrony konserwatorskiej.

Na terenie opracowania nie wskazuje się obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

8. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

8.1.Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji

Jakość powietrza w województwie mazowieckim, w którym położona jest gmina Prażmów, kształtowana jest przede wszystkim przez rozkład przestrzenny i wielkość emisji zanieczyszczeń ze źródeł stacjonarnych i mobilnych, napływowych (transgranicznych) oraz przemian fizykochemicznych zachodzących w atmosferze. 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 na terenie opracowania są kominy domów ogrzewanych indywidualnie. Na obszarze opracowania brak jest dużych zakładów przemysłowych będących potencjalnymi źródłami zanieczyszczeń powietrza, a także tras komunikacyjnych o znacznym natężeniu ruchu. Sytuacja w przyszłości może ulec zmianie z uwagi na planowany odcinek autostrady A50 – Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (OAW) przez środek gminy Prażmów. Ze względu na przeważający kierunek wiatrów z sektora zachodniego i południowego na stan czystości powietrza wpływ mają zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł położonych na obszarze powiatów sąsiednich, przede wszystkim grodziskiego, grójeckiego i pruszkowskiego. Jednak biorąc pod uwagę wielkość emisji, nie należy tego rozpatrywać jako główne źródło zanieczyszczeń powietrza. Wielkość i rozkład poziomu zanieczyszczeń na terenie opracowania, kształtowany jest więc głównie przez tzw. emisję niską, pochodzącą z ogrzewania indywidualnego w gospodarstwach domowych. Na terenie tym nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy i nie działają przedsiębiorstwa ciepłownicze - dominują indywidualne kotłownie w gospodarstwach domowych. Energia cieplna do celów grzewczych pozyskiwana jest głównie w wyniku spalania węgla kamiennego 46,17%, biomasy 30,08% oraz oleju opałowego 8,84% (Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Prażmów, 2017).

Nad terenem opracowania wyznaczone jest relatywnie dużo dróg lotniczych, głównie ze względu na bliskie położenia względem lotniska międzynarodowego Warszawa Okęcie. Ruch lotniczy nad gminą Prażmów można zaliczyć do wysokiego w odniesieniu do ruchu lotniczego w kraju.

8. 2. Degradacja gleb i powierzchni ziemi

Pojęcie degradacji gleby obejmuje wszystkie negatywne zmiany w środowisku glebowym skutkujące zmniejszeniem jego aktywności chemicznej, biologicznej i fizycznej, a co za tym idzie żyzności i produktywności. Degradacja może być skutkiem zarówno działalności antropogenicznej, jak i zjawisk naturalnych. Odziaływanie człowieka często negatywnie wpływa na jakość gleb, a tym samym doprowadza do degradacji lub dewastacji gruntu. Główne czynniki mające wpływ na pogorszenie się stanu gleb to m.in. mechaniczne niszczenie pokrywy glebowej na skutek procesów urbanizacji i niewłaściwie prowadzonych prac w rolnictwie, chemiczne zanieczyszczenie gleb, stosowanie nadmiernej ilości nawozów sztucznych i środków ochrony roślin oraz składowanie odpadów komunalnych i przemysłowych. Źródłem degradacji powierzchni ziemi może być użytkowanie rolnicze. W obszarach rolniczych przypowierzchniowa warstwa terenu i pokrywa glebowa poddawane są intensywnym zabiegom agrotechnicznym, w wyniku których może dojść do degradacji gleb. Niewłaściwe prowadzenie tego typu prac może doprowadzić do erozji gleb, która jest efektem procesu spłukiwania. Do uruchomienia tego procesu dochodzi każdorazowo po przekroczeniu określonego dla danego obszaru progu krytycznego, który zależy od wielu czynników np. morfometrii stoku, rodzaju podłoża, szaty roślinnej, intensywności opadów i ich ilości, sposobu zagospodarowania terenu itd. Erozja mechaniczna powodowana orką na stokach przyczynia się do przyspieszania procesów erozyjnych. W celu przeciwdziałania erozji gleb należy tak prowadzić prace agrotechniczne, aby minimalizowały one proces spłukiwania. Dodatkowo prace agrotechniczne mogą doprowadzić do przenikania związków biogennych i innych zanieczyszczeń bezpośrednio do gleby, wód podziemnych i powierzchniowych. Rozległe tereny produkcji rolnej na terenie opracowania są narażone na procesy erozyjne w znacznym stopniu.

Kolejnym zjawiskiem wpływającym również na gleby i ich erozję jest susza – jej skutkiem jest stepowienie, przyspieszona erozja gleb, spadek poziomu wód gruntowych, wysychanie ujęć wody czy nawet znikanie istniejących strumieni, rzek, mokradeł, stawów i jezior. Obszar opracowania podlega umiarkowanemu zagrożeniu suszą hydrogeologiczną.

Na terenie opracowania ani w jego sąsiedztwie nie ma funkcjonującego składowiska odpadów komunalnych ani składowiska zamkniętego wymagającego rekultywacji. Na obszarze gminy obowiązuje Regulamin utrzymania czystości i porządku, a w sąsiedztwie terenu znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), ul. Wiatraczna 2 w Woli Wągrodzkiej. Głównymi rodzajami odpadów powstającymi na terenie gminy Prażmów są niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne.

8.3. Degradacja wód powierzchniowych i podziemnych

Przez teren opracowania przepływa rzeka Zielona, natomiast brak jest danych dotyczących jej stanu ekologicznego. Nie przeprowadzono też badania stanu chemicznego w ramach monitoringu diagnostycznego wód podziemnych. Punkty pomiarowe nie zostały zlokalizowane na terenie gminy Prażmów

Na terenie gminy istnieje sieć kanalizacyjna, która sukcesywnie jest rozbudowywana. Na terenie gminy Prażmów sieć kanalizacyjna jest w trakcie budowy. Teren opracowania nie jest jeszcze obsługiwany siecią kanalizacyjną. Podstawową infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki ściekowej stanowią przydomowe oczyszczalnie ścieków i zbiorniki bezodpływowe– szamba, z których ścieki wywożone są za pomocą wozów asenizacyjnych do oczyszczalni ścieków – głównie w Piasecznie i Grójcu. W roku 2025 uruchomiony został program dofinansowania budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, w ramach którego wnioskodawcy mogą ubiegać się o dotację dla przedsięwzięć polegających na budowie przydomowej oczyszczalni ścieków lub likwidacji funkcji zbiornika bezodpływowego poprzez budowę przydomowej oczyszczalni ścieków.

8.4. Klimat akustyczny – hałas

Ochroną akustyczną objęte są określone rodzaje terenów, wskazane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), wyróżnione ze względu na sposób zagospodarowania i pełnione funkcje. Na terenie opracowania nie występują istotne generatory hałasu, z wyjątkiem dwóch krajowych linii kolejowych, nr 8: Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz nr 12: Skierniewice – Łuków. Pomiary przeprowadzone w sąsiedztwie terenu opracowania wykazały przekroczenia z zakresu od 0,21 dB do 1,6 dB dla równoważnego poziomu dźwięku A w ciągu doby – od godz. 600 do godz. 2200 (LAeqD) oraz z zakresu od 3,0 dB do 5,0 dB dla równoważnego poziomu dźwięku A w ciągu nocy – od godz. 2200 do godz. 600 (LAeqN).

8. 5. Oddziaływanie w zakresie pola elektromagnetycznego

Na terenie gminy Prażmów nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej. Z uwagi na brak własnej stacji 110/15kV gmina zasilana jest z Konstancina–Jeziorny, gdzie znajduje się główny punkt zasilania – stacja redukcyjna GPZ 110/15 kV. Ze stacji tej wyprowadzonych jest szereg linii napowietrznych, z których część stanowi sieć gminną średniego napięcia (15 kV). Sieci w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV, które jest napięciem sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej. Łącznie na terenie gminy Prażmów ustawiono 120 stacji transformatorowych.

Na terenie opracowania znajdują się 2 maszty telefonii komórkowej, nie występują natomiast elektrownie wiatrowe ani wielkopowierzchniowe elektrownie fotowoltaiczne.

9. UCIĄŻLIWOŚCI I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE, W TYM ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarami podlegającymi ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody znajdują się: otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, co zostało przedstawione we wcześniejszych punktach niniejszego opracowania. Realizacja omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała wpływu na funkcjonowanie tych obszarów. Do nieznacznych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego można zaliczyć przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, bądź mieszkaniowo-usługową niewielkich terenów na których znajdują się gruntu rolne klasy III. Zapisy projektowanego planu bardzo ograniczają zakres tych zmian. W związku z powyższym również antropogeniczne przekształcanie warunków geologicznych może wystąpić w tylko niewielkiej skali, w sytuacji podpiwniczania nowych budynków jednorodzinnych. Z kolei na rozległych terenach rolnych, na których prowadzone są prace agrotechniczne, może następować przeobrażenie chemiczne gleb, jednak projektowany dokument nie odnosi się sposobów gospodarowania na takich obszarach. W odległej perspektywie niewielkie zmiany mogą nastąpić w występujących na terenie opracowania zbiorowiskach roślinnych w wyniku zabudowy części terenów otwartych, a zaprzestanie rolniczego użytkowania terenów na gruntach ornych i łąkach może powodować intensywne procesy sukcesyjne.

Istniejące na analizowanym terenie linie energetyczne (średniego i wysokiego napięcia) będą podczas opadów atmosferycznych wydawały charakterystyczne buczenie. Linie energetyczne są także źródłem

promieniowania niejonizującego, które jednak, jak wynika z literatury ogranicza się do wąskiej strefy wokół trakcji przesyłowej.

10. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

W obszarze objętym granicami analizowanego planu miejscowego nie przewiduje się występowania obszarów objętych znaczącym oddziaływaniem.

11. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODSZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

W trakcie opracowywania analizowanego projektu planu miejscowego uwzględniono cele polityki ekologicznej państwa, których największym wyzwaniem są działania na rzecz zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju, przystosowanie do zmian klimatu oraz ochrona różnorodności biologicznej. Cele te wpisują się w priorytety w skali Unii Europejskiej i cele 6. Wspólnotowego programu działań w zakresie środowiska naturalnego.

Pod pojęciem zrównoważonego rozwoju należy rozumieć 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 zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i pokoleń przyszłych. Poprzez różnorodność biologiczną należy rozumieć zróżnicowanie wszystkich żywych organizmów występujących na Ziemi w ekosystemach lądowych, morskich i słodkowodnych oraz w zespołach ekologicznych, których są częścią. Dotyczy to różnorodności w obrębie gatunku, pomiędzy gatunkami oraz ekosystemami.

Wszystkie wymienione wyżej priorytety realizowane są w zapisach zawartych w analizowanym projekcie planu, przedstawionym w kolejnym rozdziale.

Ochrona środowiska na szczeblu międzynarodowym i „wspólnotowym" realizowana jest w Polsce poprzez odpowiednie akty prawne w tym ustawy i rozporządzenia. Za jeden z najważniejszych spośród nich należy przyjąć ustawę 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 na podstawie, której sporządzona została omawiana prognoza oddziaływania na środowisko.

12. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

12.1. Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów

Analizowany plan miejscowy wyróżnia tereny przeznaczone na następujące funkcje:

Tereny budowlane: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu MN-U; tereny zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem przeznaczenia terenu ML; tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem

przeznaczenia terenu RZ; tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu RZN; tereny usług z zielenią parkową, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu U-ZP; tereny usług i produkcji przemysłowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu U-P;

Tereny wyłączone z zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu RN; tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu WS; tereny lasu, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu L; tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu ZN; tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu ZD; tereny kanalizacji, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu IK;

Tereny komunikacji: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu KDZ; tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu KDL; tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu KDD; tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu KR; tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolem KP; teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu KKL.

Przeznaczenie terenu w powiązaniu z przypisanym mu minimalnym udziałem powierzchni biologiczne czynnej, w znaczący sposób determinuje przyszłą wartość oraz funkcję przyrodniczą danego obszaru. Biorąc pod uwagę obecną przyrodniczą wartość terenu wyrażoną w postaci udziału powierzchni biologicznie czynnej za tereny najbardziej cenne uznać należy obszary pozbawione zainwestowania lub zainwestowane w niewielkim stopniu, tj. wymienione wyżej tereny wyłączone z zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy. Terenami o średniej wartości, czyli takimi, na których udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie nieco zmniejszony na skutek zainwestowania będą tereny budowlane, wymienione wyżej. Istotne jest to, że nawet na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskaźnik ten został w projekcie planu (poza pojedynczymi wyjątkami) ustalony na poziomie co najmniej 70%. Tereny o potencjalnie niskiej wartości przyrodniczej, czyli takie, na których udział powierzchni biologicznie czynnej jest stosunkowo niski, na obszarze objętym planem nie wystąpią (z wyjątkiem terenów dróg). Należy podkreślić, że kryterium „powierzchni biologicznie czynnej" może mieć tylko przełożenie obszarowe, gdyż często o wartościach środowiskowych decydują określone zbiorowiska roślinne, a niekiedy nawet pojedyncze egzemplarze roślin. Istotny jest również fakt, że powierzchnia biologicznie czynna na terenach wiejskich i podmiejskich z przeważającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną może być utożsamiana z powierzchnią infiltracyjnie czynną.



Rys. 21. Przeznaczenie terenów na obszarze objętym mpzp. Opracowanie własne WAPW.

12.2. Główne ustalenia planu miejscowego dotyczące ochrony środowiska

Do najistotniejszych dla środowiska ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego zaliczyć można zapisy kilku kluczowych rozdziałów uchwały ws uchwalenia przedmiotowego planu, tj.:

<u>Rozdział 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu</u>

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2 na całym obszarze objętym planem.

§ 10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Część obszaru planu jest położona w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze planu występuje krajobraz priorytetowy typu leśnego o kodzie: 14-318.76-146.

4. Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicach, o których mowa w ust. 3 odbywa się na zasadach, określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

1. tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, ML, RZ – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3. tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U-ZP, ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną.

2.Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przeznaczeniem terenu i należących do inwestycji celu publicznego bądź realizowanych na terenach o powierzchni kwalifikującej je do znacząco oddziałujących na środowisko.

3. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 14. 1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się ochronę lub przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych na obiekty małej retencji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków w pasie 6 metrów od krawędzi rowu melioracyjnego.

3. Na terenach, na których występują urządzenia melioracji szczegółowych ustala się zakaz wznoszenia budynków nad rurociągami drenarskimi.

Rozdział 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-66/5, 62-66/6, 62-66/11, 62-66/12, 62-66/13, 63-66/27, 63-66/28, 63-66/29, 63-66/35, 63-67/29, 63-67/30, 63-67/31, 63-67/32 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, w tym przyłącza do budynków mogą być realizowane na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone do zabudowy, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

2. ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ150,

3. do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnego ujęcia wody,

4. ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 25. W zakresie odprowadzenie i oczyszczenia ścieków:

1. ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej,

2. ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ160,

3. do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1. ustala się, że wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich,

2. ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. ustala się zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV,

2. dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych,

3. zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 28. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

2. ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż φ32.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła,

2. zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 31. W zakresie gospodarowania odpadami:

1. ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego,

2. ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

12.3. Kierunki zmian jakie niesie realizacja ustaleń planu miejscowego i jego przewidywane oddziaływanie na środowisko

Generalnie należy stwierdzić, że realizacja planu nie spowoduje istotnych przekształceń większej części terenu opracowania. Zmiany, jakie niesie realizacja ustaleń planu miejscowego mają różne kierunki i nasilenie na poszczególnych wydzieleniach planistycznych. W najbardziej ogólnym podziale wyróżnić można tereny, dla których plan wprowadza zmiany i takie, dla których plan nie wprowadza istotnych zmian, dotyczących ich funkcji, formy zagospodarowania i warunków przyrodniczych.

Do terenów, na których plan nie wprowadza istotnych zmian z punktu widzenia przyrodniczego należą: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy z usługami, tereny wód, lasów, znaczna część obecnych terenów zieleni nieurządzonej i terenów rolnych. Jedynie część terenów obecnie stanowiących tereny rolne lub nieużytki została przeznaczona pod zabudowę. Dodać należy, że w terenach tych znaczny udział mają działki, które już w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę, choć nie została ona dotąd zrealizowana. Również tereny komunikacji nie zostały istotnie rozbudowane w projektowanym dokumencie. Dla części dróg publicznych wskazano konieczne poszerzenia, wyznaczono też kilka nowych dróg dojazdowych lub wewnętrznych. Tak więc tereny, dla których oceniany dokument wprowadza istotne zmiany są niewielkie i nie powinny pogorszyć warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego.

W poniższej tabeli, a także w kolejnych punktach omówiono poszczególne rodzaje i wpływ oddziaływań projektowanego planu miejscowego na środowisko, a także ich wzajemne zależności.

Tab. 1. Rodzaje i wpływ oddziaływań projektowanego planu miejscowego na środowisko

ODDZIAŁYWANIA	RODZAJ ODDZIAŁYWAŃ	WPŁYW ODDZIAŁYWAŃ
Bezpośrednie – stałe	Zanieczyszczenie powietrza: niska emisja – emisja gazów z indywidualnych urządzeń grzewczych	Ujemny – słaby, nie spowodują istotnie negatywnych oddziaływań, zapisy mpzp zakazują stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych
	Bariera dla swobodnego przemieszczana się dziko żyjących zwierząt	Ujemny – umiarkowany, nie spowoduje istotnego negatywnego oddziaływania. Brak poważnych barier ekologicznych na terenie planu, zachowano powiązania przyrodnicze.

	Ubytki gleb na powierzchniach zabudowanych	Ujemny – umiarkowany, nie spowoduje istotnie negatywnych oddziaływań, ponieważ zakres zmian pod kątem nowych terenów budowlanych jest ograniczony do stosunkowo niewielkich obszarów i z wymogiem zachowania wysokiego wskaźnika pbc.
Pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko, średnio i długoterminowe	Zanieczyszczenie wód i gruntu, w tym wynikające z gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami oraz zanieczyszczeniem powietrza	Nie przewiduje się, aby w związku z realizacją mpzp pojawiły się te oddziaływania, w związku z odpowiednimi regulacjami planu w tym zakresie, z wyjątkiem w. wym. długoterminowego oddziaływania bezpośredniego stałego.
Pozytywne – stałe	Zachowanie rozległych terenów otwartych, w tym objętych ochroną prawną oraz ustalenie wysokiego wskaźnika pbc i inne zapisy mpzp z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu pozwolą na utrzymanie walorów przyrodniczych obszaru.	
Oddziaływania zewnętrzne – negatywne	Klimat akustyczny: hałas i wibracje wywodzące się z ruchu drogowego	Ujemny – umiarkowany. Nie przewiduje się realizacji nowych dróg o dużym natężeniu ruchu. Prawdopodobna realizacja linii kolejowej 88 (CPK) może zwiększyć uciążliwość akustyczną. Ograniczenie tego oddziaływania wzdłuż dróg istniejących i planowanych torowisk może nastąpić poprzez wprowadzenie pasa zadrzewień i zakrzewień z drzew i krzewów z gatunków rodzimych.

12.4. Przewidywane oddziaływanie planu

Przewiduje się, że plan nie wpłynie w znaczący sposób na stan fauny i flory, zarówno na obszarze objętym jego granicami jak i w najbliższym sąsiedztwie. Wprawdzie na terenach przeznaczonych do zabudowy należy spodziewać się zastępowania aktualnych zbiorowisk roślinnością charakterystyczną dla ogrodów ozdobnych, jednak zakres obszarowy tych terenów jest niewielki. Ustalenia dotyczące obowiązku zachowania wysokiego wskaźnika powierzchni terenów biologicznie czynnych na działkach budowlanych (ok 70%) sprawia, że można spodziewać się zwiększenia różnorodności biologicznej i zachowania powiązań przyrodniczych. jednak równie prawdopodobne jest zagrożenie wprowadzeniem do środowiska obcych, inwazyjnych gatunków roślin na terenach ogrodów przydomowych i ogrodów działkowych. W planie miejscowym nie można bowiem sformułować wymagań dla nasadzeń i sposobów zagospodarowania indywidualnych posesji. Szczególną ochroną objęto tereny położone w obszarach prawnie chronionych, w tym w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w Otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, na terenach leśnych i w dolinie rzeki Zielonej. Zaznaczyć należy, że plan ustala ochronę istniejących lasów i zadrzewień oraz sąsiedztwo mniejszych cieków wodnych, w tym rowów melioracyjnych.

Oddziaływanie planu na świat zwierząt w pewnym stopniu pokrywa się z jego oddziaływaniem na świat roślinny. Należy spodziewać się częściowej korekty niektórych lokalnych korytarzy migracji, obecnie występujących, dziko żyjących, dużych zwierząt. Natomiast gatunki drobnych ssaków, gadów, płazów i bezkręgowców będą mogły się tu przemieszczać pod warunkiem, że wszelkie ogrodzenia będą miały konstrukcje ażurowe. Ponadto, ze względu na urbanizację terenów objętych planem, należy spodziewać się pojawienia się stosunkowo dużej ilości zwierząt domowych, oraz zwierząt nieudomowionych, które jednak przystosowały się do życia w warunkach miejskich.

Zarówno w kontekście oddziaływania na florę, jak i na faunę zagrożeniem jest ruch kołowy, który wskutek ustaleń planu może ulec zwiększeniu, zanieczyszczenie światłem, grodzenie terenów i występowanie szklanych przegród – dużych okien i balustrad.

Analizując wpływ ustaleń planu na świat roślinny i zwierzęcy należy przede wszystkim zwrócić uwagę na zachowane powiązania przyrodnicze, które mają istotny wpływ na bioróżnorodność. Odpowiednio zaplanowany układ korytarzy ekologicznych łączących obszary węzłowe pozwala na migrację organizmów pomiędzy oddalonymi od siebie terenami, co zapewnia prawidłowe funkcjonowanie znajdujących się na nich populacji.

12.5. Przewidywane oddziaływanie planu na jakość życia ludzi, ochronę zabytków i innych dóbr materialnych oraz na krajobraz

Projekt planu przewiduje możliwość nieznacznego powiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy, co wynika z częściowego uwzględnienia licznych wniosków do planu, odzwierciedlających potrzeby i oczekiwania mieszkańców, którzy przeważnie są jednocześnie właścicielami gruntów na tym terenie. Bardziej zwarte obszary dla nowej zabudowy wyznaczono w północnej części obszaru, na terenach już obecnie znacznie zabudowanych, z dobrym dostępem do transportu publicznego – kolejowego w rejonie Gabryelina i autobusowego w rejonie Wągrodna. Poszerzenie terenów budowlanych wzdłuż niektórych dróg, w tzw. drugim i trzecim pasie zabudowy, jest motywowane zamiarem zapewnienia możliwości inwestycyjnych członkom rodzin, obecnie tam zamieszkujących lub nieopłacalnością produkcji rolnej.

Można się spodziewać, że jakość życia przyszłych mieszkańców będzie wysoka, na co może wpływać niewielka przewidywania gęstość zaludnienia i intensywność zabudowy, a jednocześnie – dostęp do dróg, do transportu publicznego i niezbędnej infrastruktury publicznej, która z czasem ma być rozbudowana. Z drugiej strony – na jakość tę będzie wpływało sąsiedztwo terenów otwartych i leśnych wraz ze wszystkimi ich walorami.

Innymi zapisami planu, wpływającymi na jakość życia zarówno obecnych jak i przyszłych mieszkańców terenów objętych planem są: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem i zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-66/5, 62-66/6, 62-66/11, 62-66/12, 62-66/13, 63-66/27, 63-66/28, 63-66/29, 63-66/35, 63-67/29, 63-67/30, 63-67/31, 63-67/32 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu. W obszarach tych zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Realizacja projektowanego planu będzie prawdopodobnie długotrwała i stopniowo zmieni nieco krajobraz obszaru, szczególnie w części, gdzie obecnie dominuje krajobraz typowo wiejski. Jednak przy zachowaniu wymogów planu, walory krajobrazowe terenu opracowania nie zostaną zdegradowane. Niska, ekstensywna zabudowa jednorodzinna ze spadzistymi dachami, otoczona ogrodami i skoncentrowana na wybranych małych obszarach lub wzdłuż dróg, przedzielona zadrzewieniami i lasami, otoczona terenami rolniczymi będzie, najprawdopodobniej, stanowiła harmonijny kompleks, charakterystyczny dla Mazowsza w aglomeracji warszawskiej.

12.6. Przewidywane oddziaływanie planu na wody podziemne i powierzchniowe oraz ukształtowanie powierzchni ziemi i zasoby naturalne

Najistotniejszym elementem systemu wód powierzchniowych terenu opracowania jest niewielka rzeka Zielona przecinająca północno-zachodnią część obszaru opracowania. Są tu też liczne małe cieki i rowy

melioracyjnej oraz stawy. Plan je zachowuje i chroni, w tym przez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczającej możliwość zbytniego przybliżenia do nich budynków i tekstowe ustalenie zakazu lokalizacji budynków w pasie 6 metrów od krawędzi rowu melioracyjnego.

Istotnym zapisem w zakresie ochrony wód podziemnych jest nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenie nieutwardzonym własnej działki i zagospodarowania w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich, oraz wyznaczenie udziałów powierzchni biologicznie czynnej, która jest, w przypadku analizowanego planu, tożsama z powierzchnią infiltracyjnie czynną, co przede wszystkim ograniczy spływy powierzchniowe a umożliwi retencję i spływy podziemne wód. Zawarte w planie ustalenia pozwolą na stworzenie spójnego systemu wód powierzchniowych, ściśle powiązanego z wodami gruntowymi.

Dla ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych najistotniejszy wydaje się zapis ustalający odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej, chociaż negatywne skutki dla środowiska może mieć dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Kwestia nadzoru nad jakością wykonania szamb szczelnych będzie więc kluczowa.

Ze względu na planowany niewielki urbanistyczny rozwój terenu objętego planem, nieuniknione jest prowadzenie prac budowlanych i gruntowych, które przynajmniej czasowo wpłyną na poziom zwierciadła wód gruntowych.

W związku z zabudową niektórych działek na terenach objętych planem przewiduje się, że niewielkim zmianom może ulec ukształtowanie terenu. Będzie to związane przede wszystkim z ewentualnym kształtowaniem tarasów i oskarpowań wokół budynków.

Zmiany sposobu zagospodarowania terenów, jakie wprowadza plan miejscowy będą miały wpływ na stan i jakość gleb. Należy się tutaj spodziewać przede wszystkim przemieszania profilu glebowego i utraty właściwości fizycznych i chemicznych gleb na tych terenach, na których powstaną nowe budynki.

Realizacja projektu planu nie spowoduje ubytków w zakresie nieodnawialnych zasobów przyrody. Projekt planu nie zakłada pozyskiwania surowców mineralnych, torfów itp.

12.7. Przewidywane oddziaływanie planu na warunki klimatyczne i czystość powietrza

Istotny, pozytywny wpływ na jakość powietrza oraz warunki klimatyczne i akustyczne na terenie objętym planem ma to, że oprócz jednej, niezbyt ruchliwej drogi wojewódzkie o statusie drogi głównej (nr 683) i planowanej drogi głównej prowadzonej śladzie drogi powiatowej nr 2831 oraz istniejącej drogi zbiorczej (droga powiatowa 2830) nie wystąpią tu generatory uciążliwości komunikacyjnych. Trzeba jednak wziąć pod uwagę fakt, że teren opracowania jest przecięty w północno-wschodniej części dwoma krajowymi liniami kolejowymi, nr 8: Warszawa Zachodnia – Kraków Główny oraz nr 12: Skierniewice – Łuków, które są źródłem zanieczyszczenia hałasem (pomiary wykazały przekroczenia z zakresu od 0,21 dB do 1,6 dB dla równoważnego poziomu dźwięku A w ciągu doby – od godz. 600 do godz. 2200 (LAeqD) oraz z zakresu od 3,0 dB do 5,0 dB dla równoważnego poziomu dźwięku A w ciągu nocy – od godz. 2200 do godz. 600 (LAeqN). Trasa ta może ulec przebudowie i zwiększeniu ruchu jako inwestycja towarzysząca budowie lotniska w Baranowie. Plan nie przewiduje nowej zabudowy mieszkaniowej i innej, chronionej akustycznie, w bezpośrednim sąsiedztwie tych tras.

Dla ochrony powietrza oraz poprawy warunków klimatycznych istotną rolę ma wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko Dodatkowo

plan zobowiązuje właścicieli obiektów usługowych, aby szkodliwe oddziaływanie na środowisko nie wykraczało poza teren działki inwestycyjnej.

Realizacja projektu planu nie spowoduje zakłóceń klimatycznych zarówno w obszarze klimatu lokalnego, jak i klimatu w regionie. Prowadzona działalność pozostawać będzie bez wpływu na ustabilizowany od stuleci stan klimatu.

12.8 Przewidywane oddziaływanie na dobra materialne

Dobra materialne, rozumiane jako składniki środowiska przyrodniczego, które mają wartość użytkową lub ekonomiczną dla człowieka, będą zachowane i chronione w wyniku realizacji planu. Jedne z ważniejszych zasobów w tym kontekście to tereny rolnicze, dla których w projektowanym dokumencie wskazano rozległe obszary, choć niewątpliwie – będą one nieco zmniejszone w stosunku do stanu istniejącego. Istotnym dobrem są duże kompleksy leśne ii tereny zadrzewień oraz nieużytków, pełniące, między innymi funkcję rekreacyjną dla mieszkańców gminy i południowej części aglomeracji warszawskiej. Realizacja planu tej sytuacji nie zmieni. Zapisy projektowanego planu miejscowego będą też służyły ochronie powietrza i klimatu, wód powierzchniowych i podziemnych, co pozwoli na to, by aktywnie pełniły one funkcje usług ekosystemów na rzecz ludzi.

Możliwość rozwoju gospodarczego i wprowadzenie niedużych terenów nowej zabudowy, gwarantujących ochronę prywatności, wraz z licznymi ustaleniami projektowanego planu na rzecz ochrony środowiska i ochrony przed szkodami będą w rezultacie realizowały postulaty rozwoju zrównoważonego.

12.9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Na terenie opracowania nie występują obszary Natura 2000, natomiast w zakresie innych wartości środowiskowych istotne są niektóre zapisy projektowanego planu, mogące zapobiegać, ograniczać lub wprowadzać kompensację przyrodniczą ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko. Wskazano je w tabeli 1. W szczególności, należy wymienić – niewielki zakres powierzchniowy terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, wysoki wskaźnik terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, brak poważnych barier ekologicznych na terenie planu, zachowanie powiązań przyrodniczych i rozległych terenów otwartych, brak nowych dróg o dużym natężeniu ruchu i inwestycji uciążliwych, zakaz stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych oraz inne zapisy mpzp z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

12.10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Trudno ocenić ewentualne rozwiązania alternatywne do tych, zawartych w projektowanym dokumencie. Nie przewiduje on wprowadzenia istotnych i dyskusyjnych inwestycji, takich nowe trasy komunikacyjne, linie elektroenergetyczne, bądź uciążliwe inwestycje. Najważniejsze rozstrzygnięcia dotyczyły zakresu uwzględnienia wniosków właścicieli gruntów o przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę. W projekcie planu można było tych terenów wskazać więcej lub mniej, niż zaproponowano. Jednak przedstawiony do oceny projekt był wypadkową wielu uwarunkowań, w tym:

Z jednej strony: 1. Obowiązywanie na terenie kilkudziesięciu planów miejscowych i zamiar ich ujednolicenia, z zachowaniem większości ich istotnych ustaleń; 2. Obowiązywanie *Studium*

Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prażmów, które niemal w całości wskazało możliwość zabudowy terenu opracowania, co skłoniło właścicieli gruntów do gremialnego składania wniosków o tzw. „odrolnienie" gruntów.

Z drugiej strony: 1. Obowiązywanie *Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego*, który tylko w niewielkim zakresie wskazuje krajobraz terenu jako podmiejskie i osadnicze miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim; 2. Występowanie terenów leśnych i gruntów rolnych klasy trzeciej; 3. Ustawowe i etyczne wymogi kierowania się priorytetami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym.

Tak więc, projektowany dokument jest wypadkową tych dwóch skrajnie różnych uwarunkowań.

12.11. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Projekt planu przewiduje wprowadzenie takich zasad zabudowy i zagospodarowania, które, pozwalając na stopniową i ekstensywną urbanizację terenu, zapewnią jego prawidłowe funkcjonowanie oraz ochronę podstawowych wartości przyrodniczych i kulturowych. Projekt planu porządkuje obecną sytuacje planistyczną i przyczyni się do uspójnienia polityki przestrzennej gminy. Brak jednolitego planu miejscowego powodowałby chaos informacyjny, trudności w koordynowaniu inwestycji zlokalizowanych w obrębie różnych mniejszych obszarowo planów. Brak projektowanego planu będzie też utrudniał ochronę terenów prawnie chronionych i terenów zagrożonych powodzią.

13. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Należy zauważyć, że większość opisywanych w poprzednich rozdziałach prognozowanych skutków wdrożenia planu wystąpi zarówno w trakcie realizacji planu jak i po jej zakończeniu, osiągając pewien stopień stabilizacji (równowagi). Realizacja dokumentu planistycznego może mieć zarówno negatywne, jak i pozytywne skutki. Wśród tych pozytywnych warto podkreślić szansę na planowe zagospodarowanie przestrzeni, wprowadzające w nim ład i jasne reguły prowadzenia inwestycji, z poszanowaniem wszelkich wartości społeczno-gospodarczych, a przede wszystkim środowiskowych. Powyższe jest realizacją zasady zrównoważonego rozwoju, która winna stać się głównym nurtem w pracach planistycznych.

Jako pozytywne skutki planu w odniesieniu do środowiska przyrodniczego należy wymienić:

- ochronę najważniejszych struktur przyrodniczych poprzez ustalenia planu dotyczące lasów, dolin i otoczenia cieków wodnych, znacznej części terenów rolnych i utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ochronę środowiska wodno-gruntowego, wód powierzchniowych poprzez dalszą rozbudowę systemu kanalizacyjnego, zakazy w zakresu odprowadzania ścieków i gospodarowania wodami opadowymi;
- ochronę i zasilanie wód podziemnych poprzez ustalenie sposobu zagospodarowania wód opadowych, odprowadzonymi do gruntu lub retencjonowanymi w zbiornikach, utrzymanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- ochronę atmosfery poprzez preferencje ekologicznych źródeł energii i ciepła.

Jako negatywne skutki planu w odniesieniu do środowiska przyrodniczego należy wymienić:

- wzrost udziału terenów zabudowanych;
- zwiększenie się liczby mieszkańców, pojazdów, maszyn i urządzeń.

W odniesieniu do warunków i jakości życia mieszkańców prognozuje się:

- ochronę i utrzymanie walorów przyrodniczych i kulturowych decydujących o tożsamości terenu opracowania,
- poprawę obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych,
- zapewnienie niezbędnego rozwoju infrastruktury,
- stworzenie warunków do harmonijnego rozwoju.

14. STRESZCZENIE

Prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin w gminie Prażmów, została opracowana zgodnie z 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 (Dz.U. nr 199, poz. 1227).

Rejon objęty opracowaniem, położony jest na Mazowszu, w południowej części powiatu piaseczyńskiego.

W prognozie przeanalizowano stan i funkcjonowanie środowiska w granicach planu, przedstawiono jego diagnozę. Szczególną uwagę poświęcono kwestiom dotyczącym obszarom objętym ochroną prawną, w tym znajdującym się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Jednak głównym celem prognozy była ocena wpływu zmian w stanie i funkcjonowaniu środowiska, wynikających z projektowanego planu. Przedstawiono najważniejsze ustalenia planu miejscowego, dotyczące nowego zagospodarowania, komunikacji, infrastruktury oraz ochrony środowiska. Najważniejsze założenia planu bazują na aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów. Zgodnie z tym dokumentem, znaczną część terenów wskazano jako możliwe do przeznaczenia dla zabudowy – z przewagą mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Dopuszczono jednak zachowanie tych terenów w obecnym użytkowaniu, tj. jako tereny produkcji rolnej. Oceniany projekt planu miejscowego wykorzystał ten zapis i wskazał tereny przeznaczone pod zabudowę na obszarze znacznie mniejszym, niż dopuszczone w Studium, tj. głównie w rejonie obecnie największych zespołów istniejącej zabudowy i działek będących w obrocie prawnym lub wzdłuż istniejących dróg. Zapisy planu przewidują zabudowę ekstensywną, z dużymi powierzchniami biologicznie czynnymi ogrodów przydomowych oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną, która ograniczy negatywny wpływ tych inwestycji na środowisko. Jedyne obawy może budzić niewłaściwe grodzenie działek w sposób uniemożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt oraz niedostateczny nadzór nad budową szczelnych szamb, na które tymczasowo pozwalają zapisy planu.

Oceniono oddziaływanie skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska, m.in.: ludzi, roślinności, zwierząt, wody, powietrza, powierzchni ziemi, krajobrazu, klimatu.

Generalnie należy stwierdzić, że realizacja planu nie spowoduje istotnych przekształceń większej części terenu opracowania, choć może mieć zarówno negatywne, jak i pozytywne skutki. W najbardziej ogólnym podziale wyróżnić można tereny, dla których plan wprowadza zmiany i takie, dla których plan nie wprowadza istotnych zmian, dotyczących ich funkcji, formy zagospodarowania i warunków

przyrodniczych. Jedynie część terenów obecnie stanowiących tereny rolne lub nieużytki została przeznaczona pod zabudowę. Dodać należy, że w terenach tych znaczny udział mają działki, które już w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę. Tak więc tereny, dla których oceniany dokument wprowadza istotne zmiany są niewielkie i nie powinny pogorszyć warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego. W projekcie planu przedstawiono taką wizję zagospodarowania przestrzennego, która w jak największym stopniu ograniczy niekorzystny wpływ na środowisko i podkreśli wszelkie walory terenu.

Nie stwierdzono transgranicznego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Prognoza nie wykazała istotnych przeciwwskazań dla realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oświadczam, iż jestem autorką *Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin w gminie Prażmów*.

Ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i nauce, jednolite studia magisterskie i byłam ponad pięciokrotnie członkiem zespołów autorów przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Solarek