

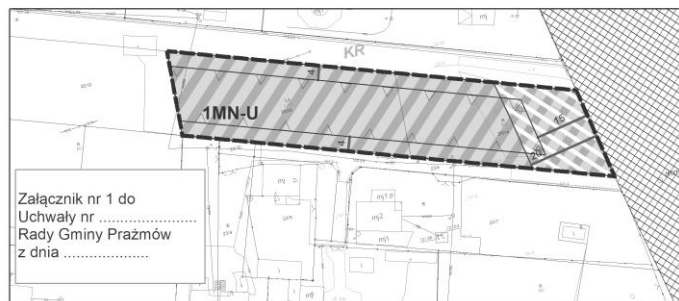
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI GMINY PRAŻMÓW DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągradno,
Nowe Wągradno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I

1:1 000

0 40 80 160 m



Załącznik nr 1 do
Uchwały nr
Rady Gminy Prażmów
z dnia

Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7
Licencja: GEK.6642.4.61.2025_1418_P
z dnia 29 lipca 2025 r.
Układ odniesienia: 2000 strefa 7

Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenów kolejowych

Przeznaczenie terenu

- ▨ MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

Oznaczenia informacyjne

- ▨ zamknięty teren kolejowy

KR - ulica Czeremchowa

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań [...] gminy Prażmów



PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MNr - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJONALNEJ
- ▨ MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- RM - TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH POD GOSPODARKĘ LEŚNĄ

OPRACOWAŁ: dr Piotr Fogel

Ośrodek Naukowo - Konsultacyjny - Piotr Fogel,
ul. Dolna 33a Krupia Wólka, 05-540 Zalesie Górne

Prażmów luty 2026

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA,
WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

SPIS TRESCI

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZANIA PROGNOZY	3
2. METODYKA SPORZĄDZANIA PROGNOZY	3
3. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
3.1. Zawartość dokumentu	5
3.2. Charakterystyka ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	5
3.3. Powiązania MPZP z innymi dokumentami	8
4. CHARAKTERYSTYKA, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA, W TYM ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z OBECNEGO ZAGOSPODAROWANIA	9
4.1. Stan środowiska	9
4.2. Ochrona przyrody	12
4.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie innych przepisów	12
4.4. Problemy ochrony środowiska w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody	12
4.5. Ocena środowiska gminy i obszaru objętego planem	13
5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM	13
6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	14
7. ANALIZA I OCENA WPLYWU NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
7.1. Przewidywany wpływ oraz znaczące oddziaływanie na środowisko ustaleń planu	14
7.2. Wpływ ustaleń planu na ustawowe formy ochrony przyrody	16
8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	16
9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ZAWARTYCH W DOKUMENCIE MAJĄCE NA UWADZE CEL I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000	17
10. ODDZIAŁYWANIA TRANSGRANICZNE	17
11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU MPZP GMINY ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA	17
12. STRESZCZENIE PROGNOZY	17

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZANIA PROGNOZY

Niniejsza prognoza została sporządzona w oparciu o wymogi wynikające z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W trakcie opracowania niniejszego dokumentu uwzględniono regulacje wynikające z:

- Ustawy Prawo ochrony środowiska;
- Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Ustawa o ochronie przyrody;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 stycznia 2014 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
- Uchwały Nr XV.122.2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzonego Uchwałą nr XXXII.291.2017 z dnia 1 czerwca 2017r;
- Opracowania ekofizjograficznego podstawowego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów 2016 r.
- Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

2. METODYKA SPORZĄDZANIA PROGNOZY

Niniejsza prognoza dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla niewielkiej części wsi Gabryelin w gminie Prażmów, o powierzchni 0,26 ha.

Gmina Prażmów leży w centralnej części województwa mazowieckiego i południowej części powiatu piaseczyńskiego tworząc głównie dla Warszawy i Piaseczna konkurencję pod względem terenów oferowania mieszkaniowych. Gmina wiejska Prażmów jest zaliczana do warszawskiego obszaru metropolitalnego.

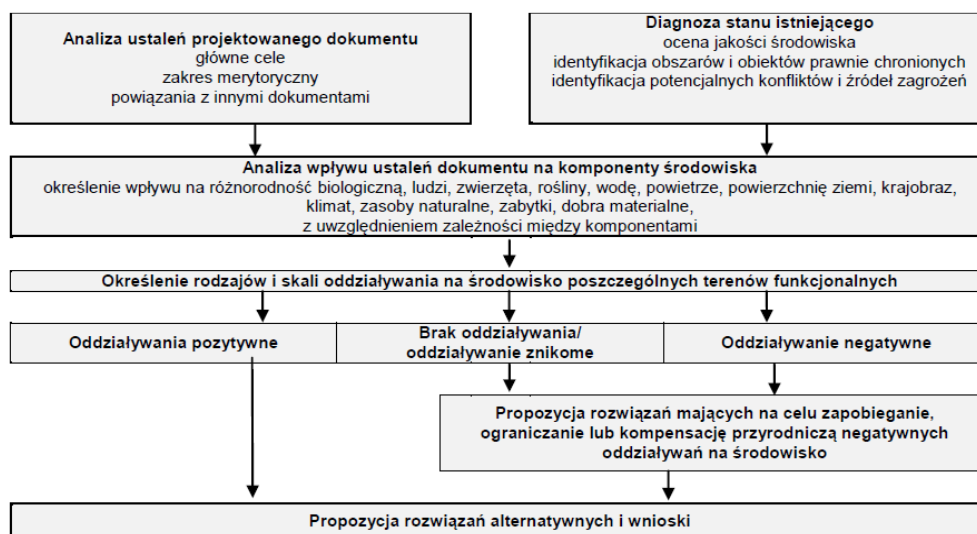
Prognoza sporządzona została dla niewielkiego fragmentu obszaru wsi Gabryelin w południowo-wschodniej części gminy, wraz z uwzględnieniem potencjalnego szerszego zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji zapisów planu miejscowego. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Rolą tego opracowania jest wskazanie potencjalnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, które mogą zachodzić w wyniku realizacji ustaleń planu, a także uzasadnienie decyzji przestrzennych podjętych w tym dokumencie planistycznym. Celem prognozy jest ocena projektu planu w aspekcie ochrony zasobów naturalnych środowiska przyrodniczego, przedstawienie przewidywanych przekształceń środowiska i warunków życia ludzi w wyniku realizacji projektu planu oraz przedstawienie ewentualnych alternatywnych rozwiązań, gdyby wykazano, że przyjęte rozwiązania wpłyną negatywnie na stan środowiska. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków środowiskowych dokonana została na podstawie aktualnego stanu środowiska i zaplanowanych zmian w zagospodarowaniu. Aktualny stan środowiska określono i oceniono na podstawie opracowania ekofizjograficznego i wyników wizji terenowej. Opracowanie ekofizjograficzne stanowi obok planu miejscowego istotny dokument pomocny w ocenie potencjalnych przekształceń środowiska, jakie nastąpią na skutek realizacji inwestycji dopuszczonych w dokumencie planistycznym. Stan elementów środowiska opisano w podziale na środowisko abiotyczne (rzeźbę terenu, gleby, wody, powietrze, klimat akustyczny i pola elektromagnetyczne) oraz środowisko biotyczne.

Końcowym etapem prognozy jest sformułowanie wniosków, czyli ustalenie ewentualnych zmian w planie.

Na Ryc. 1 przedstawiono w postaci schematu metodykę przyjętą w niniejszym opracowaniu.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I



Ryc. 1 Schemat metodyki

źródło: opracowanie własne

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu wykonano w oparciu o metody analogii, analizy środowiskowej i statystycznej, wizję terenową oraz prognozowania eksperckiego.

W Prognozie przeanalizowane zostały ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu miejscowego na takie elementy środowiska jak wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy, we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska. Poddano opisowi i ocenie stan środowiska, który potencjalnie zaistnieje na skutek realizacji ustaleń projektu, sformułowano propozycje zmian lub alternatywnej wersji ustaleń w celu osiągnięcia możliwie korzystnego stanu środowiska oraz przedstawiono rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ realizacji ustaleń studium na środowisko.

Prognozę przeprowadzono kompleksowo dla jednego wariantu ustaleń planistycznych zaproponowanych przez Wójta Gminy Prażmów. Stanem odniesienia dla prognozy jest istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu oraz uwarunkowania wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy opracowaniu Prognozy przyjęto, iż procesy obecnie zachodzące w środowisku będą dalej występować, ale może zmienić się ich intensywność.

Ocenę wpływu na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono metodą waloryzacji punktowej, przypisując wielkość, wyrażoną w punktach, przewidywanego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego oraz kulturowego w odniesieniu do istniejącego sposobu zagospodarowania. Suma punktów wskazuje nam czy i jak silna presja będzie występowała na danym obszarze.

W niniejszym dokumencie zastosowano wyłącznie metodę opisową. Odstąpiono od tworzenia mapy ze względu na wielkość obszaru objętego planem, brak różnicowania ustaleń planu oraz jednorodny obecnie stan zagospodarowania.

3. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Zawartość dokumentu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągradno, Nowe Wągradno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I zwany dalej planem miejscowym lub mpzp został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego zawartość jest zgodna z zakresem przedmiotowym określonym w art. 15 ust. 1, 2 i 3 powołanej wyżej ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dokument podlegający ocenie składa się z:

1. Części tekstowej – projektu uchwały,
2. Rysunku planu w skali 1:1 000,
3. Uzasadnienia,
4. Danych przestrzennych.

3.2. Charakterystyka ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan został opracowany dla obszaru, który w studium jest wskazany jako tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. Mpzp ustala jedno przeznaczenie terenu dla całego obszaru objętego planem MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,26 ha.

Dla terenów MN-U ustala się:

1. przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej;
2. możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy:

1. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg położonych poza obszarem objętym planem, w odległości - zgodnie z rysunkiem planu;

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogący potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
2. ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
3. zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
4. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MN-U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przeznaczonych na cele inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym:

1. na terenie objętym planem miejscowym nie wskazuje się inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

1. ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną – ulicę Czeremchową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

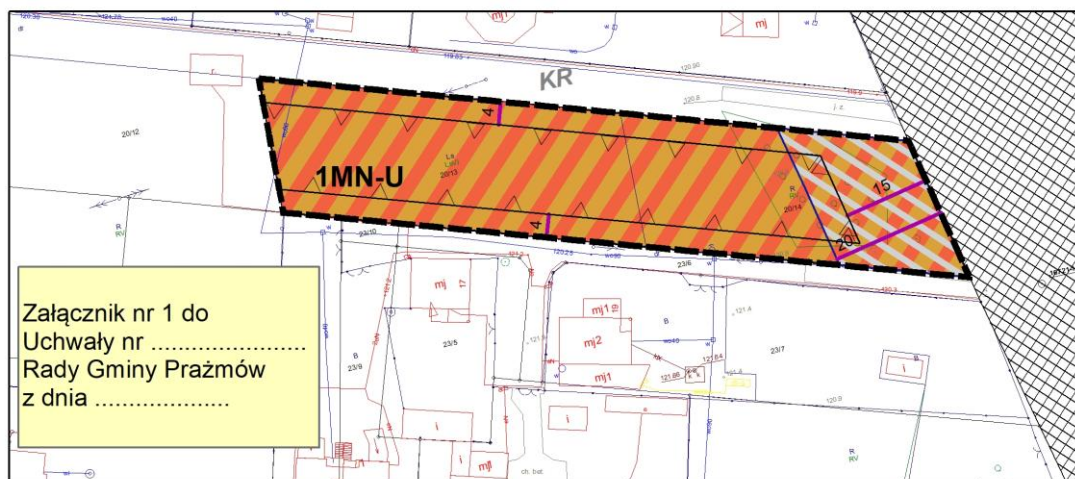
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągrodno,
Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I**



1:1 000
0 40 80 160 m



Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7
Licencja: GEK.6642.4.61.2025_1418_P
z dnia 29 lipca 2025 r.
Układ odniesienia: 2000 strefa 7

Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenów kolejowych

Przeznaczenie terenu

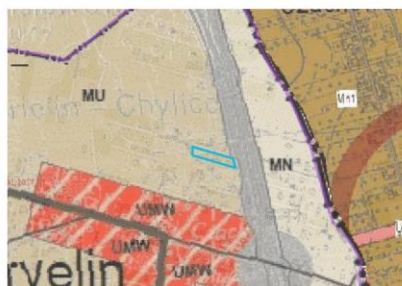
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

Oznaczenia informacyjne

- zamknięty teren kolejowy

KR - ulica Czeremchowa

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań [...] gminy Prażmów



PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MNr - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJALNEJ
- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- RM - TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH POD GOSPODARKĘ LEŚNĄ

Ryc. 1. Projekt planu miejscowego

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem MN-U, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
2. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
3. wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej; do czasu doprowadzenia sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia, zlokalizowanego na terenie działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
4. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
5. dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przyzakładowej oczyszczalni ścieków;
6. do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.
7. wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
8. nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
10. docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
11. docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych;
12. dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z OZE w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji nieprzekraczających wartości 500 kW;
13. budynki należy wyposażać w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
14. do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii;
15. zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
16. zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
17. sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną
18. lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
19. gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
20. na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary, dla których ustala się zakaz zabudowy.

3.3. Powiązania MPZP z innymi dokumentami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów, które określa politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu uwarunkowań, celów i kierunków rozwoju państwa, województwa i powiatu.

W związku z powyższym plan miejscowy uwzględnia zapisy następujących dokumentów:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów zatwierdzone uchwałą nr XXXII.291.2017 Rady Gminy Prażmów z dnia 1 czerwca 2017 r.
2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 9 grudnia 2018 r.
3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów 2014 r.

4.1. Stan środowiska

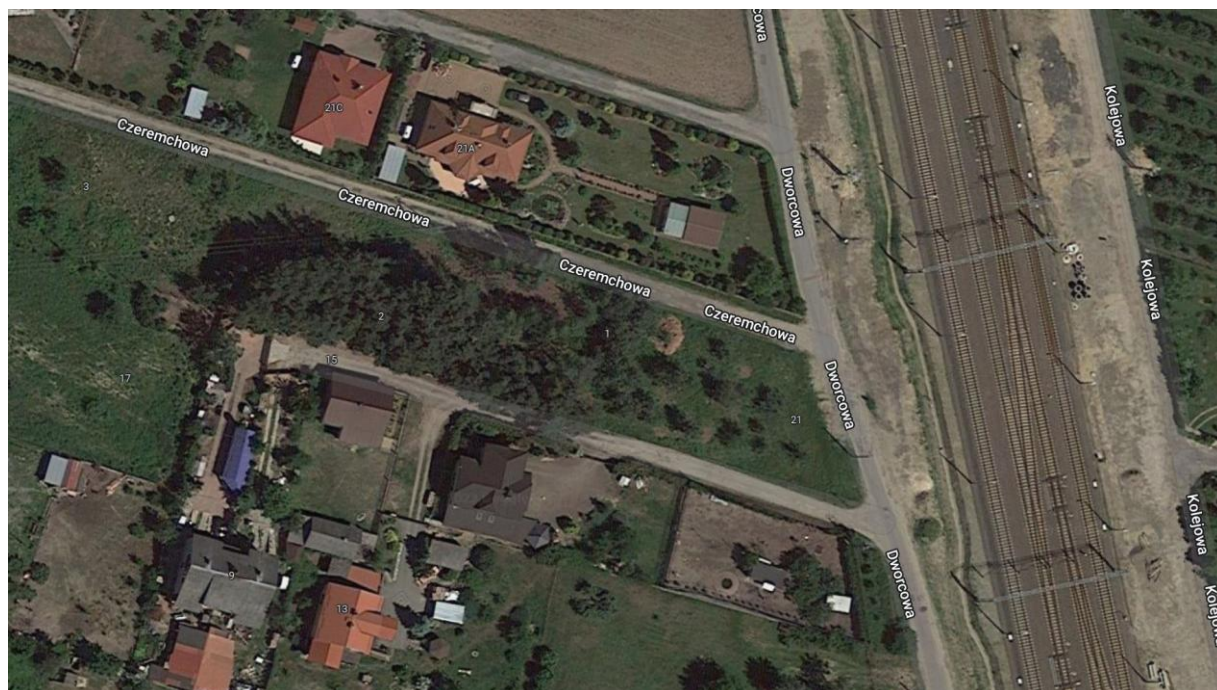
Obszar objęty mpzp położony jest na wysoczyźnie. Jest to teren równinny znajdujący się na wysokości około 120 m n.p.m. Powierzchniową warstwę geologiczną tworzą gliny zwałowe. Teren ten to zdenudowana powierzchnia akumulacji lodowcowej; miąższość osadów czwartorzędowych szacowana jest na 100 - 130 m.

Gmina Prażmów według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski¹ leży w środkowej części Równiny Warszawskiej. Mezonegion jest zdenudowanym płatem akumulacji lodowcowej położonym 20-30 m ponad lustrem wody Wisły z zaznaczonym stopniem erozyjnym ku wschodowi. Zachodnia krawędź regionu stanowiąca granicę z niższymi mezonegionami jest mało widoczna w terenie.

Najistotniejsza z punktu widzenia ograniczeń w zainwestowaniu jest powierzchniowa budowa geologiczna, gdyż rodzaj skał występujących na powierzchni wpływa na nośność gruntów, przepuszczalność wód powierzchniowych. Warunki geologiczno-inżynierskie oceniane są jako dobre.

Na terenie opracowania występują grunty rolne V klasy bonitacyjnej. Teren ten nie jest wykorzystywany rolniczo.

Na terenie opracowania nie występują złoża surowców mineralnych.



Ryc. 2 Rejon opracowania planu miejscowego

Źródło: www.geoportal.gov.pl

¹ J. Kondracki, 1988, Geografia fizyczna Polski, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa

Wody podziemne

Wody gruntowe na obszarze Równiny Warszawskiej występują na głębokości ponad 2 m ppt. Obszary płytkich wód gruntowych to doliny rzek, gdzie ich poziom jest bezpośrednio uzależniony od opadów atmosferycznych i stanu wód w rzekach – wody gruntowe występują tam na głębokości 0.5-2 m ppt.

Omawiany teren nie jest położony na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych.

Wody powierzchniowe

Obszar gminy należy do zlewni Wisły i do dorzecza rzeki II rzędu Jeziorki. Teren gminy Prażmów odwadniany jest przez rzeki Jeziorkę, Czarną, i Zieloną. Przez teren opracowania nie przepływa żadna z nich. Odprowadzanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem miejscowym odbywa się powierzchniowo, zgodnie z nachyleniem terenu.

Na przedmiotowym obszarze nie występują wody stojące.

Klimat

Na terenie gminy brak jest punktów pomiarowych. Najbliższa stacja meteorologiczna znajduje się na terenie Warszawy. Średnia roczna temperatura wynosi tu 8 °C. Największe różnice temperatur występują między dolinami i terenami podmokłymi a wyniesieniami na wysoczyźnie.

Na podstawie danych z w/w stacji pomiarowej ustalono, że na terenie gminy Prażmów średnie roczne sumy opadów są niższe od średniej krajowej (600 mm) i wynoszą zaledwie 550 mm. Średnia liczba dni pogodnych w roku wynosi 38. Okres wegetacji trwa od 212 dni.

Teren gminy jest dobrze przewietrzany, dominują wiatry zachodnie i południowo-zachodnie. Panują tutaj dobre warunki aerosanitarne.

Mikroklimat obszaru objętego planem miejscowym nie odbiega od warunków opisanych powyżej.

Jakość powietrza

Zanieczyszczenie powietrza na terenach wiejskich podlegających urbanizacji wywołane jest nie tylko bezpośrednią emisją zanieczyszczeń do atmosfery np. poprzez spalanie w piecach węgla lub zanieczyszczenia komunikacyjne, ale także, pośrednio poprzez zasklepianie gleb. w okresie letnim, przy gęstej zabudowie, mieszkańcy osiedli wyraźnie odczuwają dyskomfort związany z wyższymi temperaturami powietrza, w porównaniu z terenami, gdzie powierzchnia biologicznie czynna zajmuje dużą powierzchnię. Gleby te i związana z nimi różnorodna gatunkowo roślinność mają zdolność akumulowania ciepła łagodząc ekstrema termiczne osiedli.

Na terenie gminy brak jest dużej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Głównym źródłem zanieczyszczeń są domy opalane paliwami stałymi w tym węglem kamiennym, powodujące szczególnie w okresie zimowym nasilenie emisji tlenków węgla, siarki, azotu a także pyłów.

Gmina Prażmów należy do strefy mazowieckiej PL.14.00.b.41 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu oraz do strefy powiat piaseczyński PL.14.09.p.01 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu2.

Ze względu na kryteria dla ochrony zdrowia i kryteria dla ochrony roślin dla wszystkich substancji ocenianych strefy zalicza się odpowiednio do jednej z poniższych klas.

- klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych;
- klasa B – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy, poziomy celów długoterminowych.

Zaliczenie strefy do określonej klasy dokonuje się na podstawie stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

² Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. 2008.52.310)

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

Ze względu na przekroczenia poziomu docelowego pyłu zawieszonego PM₁₀ i zawartości benzo/a/pirenu w pyłe PM₁₀ strefę mazowiecką zaliczono do klasy C pod kątem ochrony zdrowia. Ze względu na stężenie pozostałych substancji strefę powiat piaseczyński zaliczono do klasy A.

Głównym źródłem zanieczyszczeń są domy opalane węglem kamiennym, powodujące szczególnie w okresie zimowym nasilenie emisji tlenków węgla, siarki, azotu a także pyłów.

Klimat akustyczny

Hałas komunikacyjny jest jednym z głównych źródeł hałasu na terenie gminy i to on ma decydujący wpływ na klimat akustyczny. Klimat akustyczny zależy głównie od parametrów akustycznych pojazdów, struktury ruchu (udział samochodów ciężkich ogólnym strumieniu pojazdów), natężenia ruchu, stanu dróg oraz nawierzchni, geometrii układu komunikacyjnego a także od bliskości zabudowy. analizowany obszar, w związku z położeniem przy drodze krajowej nr 2 narażony jest na podwyższony poziom hałasu. Klimat akustyczny jest niekorzystny dla ludzi zamieszkujących na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych.

Głównym źródłem hałasu dla obszaru objętego planem miejscowym linia kolejowa Warszawa – Radom.

Pola elektromagnetyczne

Promieniowanie niejonizujące występuje w ograniczonym zakresie. Jego źródłami są sieć energetyczna wysokiego napięcia oraz nadajniki sieci GSM. Powodują one wzrost poziomu tła promieniowania elektromagnetycznego w środowisku, nie stanowią jednak istotnego zagrożenia dla środowiska i ludności.

Promieniowanie jonizujące nie występuje.

Źródłem pól elektromagnetycznych występujących na omawianym terenie jest linia energetyczna, 15kV przebiegająca skrajnie po działce 20/13.

Na terenie objętym mpzp nie funkcjonuje linia wysokiego napięcia ani maszty telefonii komórkowej.

Flora

Obszar objęty planem miejscowym nie jest wykorzystywany rolniczo. Część terenu porastają samosiejki sosny i topoli. Część terenu stanowi zwarty kompleks sosny około 45-50 lat. Obszar ten wskutek uchwalenia w 2002 r. planu miejscowego przeznaczony został na cele budowlane.

Na obszarze objętym planem miejscowych rośliny chronione nie występują.

Fauna

W trakcie wizji terenowej na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt podlegających prawnej ochronie.

System przyrodniczy gminy

Północna część gminy Prażmów stanowi fragment Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, którego otulina ma status Warszawskiego Obszaru.

Chojnowski Park Krajobrazowy powstał w celu ochrony cennych przyrodniczo kompleksów Lasów Chojnowskich, doliny rzeki Jeziórki. Powiązanie przyrodnicze Parku z doliną Wisły zostało zapewnione poprzez utworzenie otuliny parku oraz dzięki Warszawskiemu Obszarowi Chronionego Krajobrazu, który pełni funkcję ponadregionalnego korytarza ekologicznego.

System przyrodniczy gminy Prażmów opiera się na zwartych kompleksach lasów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, ciekach wodnych oraz na terenach rolno-łukowo-leśnych. Dodatkowo wspomagany jest przez tereny zieleni urządzonej (np. parki, cmentarze), roślinność przydrożną, zieleń ogródków działkowych.

Teren objęty planem miejscowym jest to teren rolny przez lata odłogowany, na którym zachodzą procesy sukcesji naturalnej.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza zasięgiem ustanowionych form ochrony przyrody oraz korytarzy ekologicznych.

Walory krajobrazowe

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

Krajobraz gminy Prażmów można podzielić na krajobraz terenów otwartych i krajobraz terenów zainwestowanych. Teren gminy charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi, głównie w północnej części, ze względu na występowanie lasów. W części południowej gminy krajobraz rolniczy przeplata się tutaj z krajobrazem leśnym.

Obszar objęty planem miejscowym stanowią użytki rolne ugorowane. Na ugorach występuje samosiew sosnowo – osikowy z domieszką brzozy, nie przekraczający 10 lat.

Teren objęty planem miejscowym stanowi enklawę wśród terenów zainwestowanych, podlegających silnej presji urbanizacyjnej.

Projekt planu porządkuje przeznaczenie terenu, ustalone w planie z 2002 r. zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prażmów.

Obszar objęty planem nie został zaliczony do krajobrazów priorytetowych wskazanych w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Stan środowiska ludzi

Na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się utrzymanie funkcji mieszkaniowej, takiej jak w otoczeniu.

Uciążliwością dla funkcji mieszkaniowej jest niewielka odległość od linii kolejowej Warszawa – Radom, która generuje hałas.

4.2. Ochrona przyrody

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza zasięgiem ustanowionych form ochrony przyrody oraz korytarzy ekologicznych.

Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt

Na terenie objętym mpzp nie stwierdzono występowania gatunków chronionych.

4.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie innych przepisów

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków

Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, rejestru zabytków. Nie ma także stanowisk archeologicznych.

Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty rolne podlegające ochronie.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, gdyż zgodę taką uzyskano w toku procedury uchwalenia planu w 2002 r.

Proponowane formy ochrony

W planie miejscowym nie proponuje się żadnych nowych form ochrony przyrody.

4.4. Problemy ochrony środowiska w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza zasięgiem ustanowionych form ochrony przyrody oraz korytarzy ekologicznych.

4.5. Ocena środowiska gminy i obszaru objętego planem

Zmiany w środowisku przyrodniczym gminy Prażmów są następstwem kilkuset lat użytkowania tego terenu przez człowieka. W jego wyniku powstała sieć osiedli połączonych siecią dróg. Proces ten początkowo nie był intensywny, jednak na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat, doszło do jego intensyfikacji w wyniku wzrostu antropopresji. Najbardziej zagrożonymi terenami są grunty orne w pobliżu zwartej zabudowy, na które wkracza rozproszona zabudowa.

Na terenie gminy Prażmów, krajobraz zabudowy podmiejskiej przeplata się z krajobrazem wiejskim, który jednak coraz silniej wypierany jest przez rozlewającą się zabudowę Metropolii Warszawskiej. Zmiany te zachodzą najsilniej w rejonach dobrze skomunikowanych wzdłuż ważniejszych ciągów drogowych i linii kolejowej Warszawa - Radom, co szczególnie można zaobserwować w bliższym i dalszym sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym. Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu są zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, a charakter i intensywność zmian zachodzących w środowisku nie oddziaływały destrukcyjnie na jego stan.

Do obszarów kolizji zagospodarowania i warunków środowiskowych zaliczyć należy zabudowę powstałą na gruntach wysokich klas bonitacyjnych oraz w ciągu lokalnych korytarzy ekologicznych. Obszary te występują poza terenami objętym planem miejscowym.

Rozproszona zabudowa również nie sprzyja zachowaniu walorów przyrodniczych ze względu na fragmentaryzację i rozdrabnianie siedlisk.

Obszar objęty planem nie jest dotychczas terenem zagospodarowanym, choć w jego otoczeniu znajduje się zabudowa, o charakterze mieszkaniowym. Stąd jego walory przyrodnicze, jak i samego otoczenia są niewielkie. Rejon ten ulega silnemu i stałemu przekształceniu – urbanizacji.

5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM

Ochrona środowiska na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym realizowana jest w Polsce poprzez ustawy i rozporządzenia. Za jeden z najważniejszych spośród nich należy uznać 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 niniejsza prognoza. Należy mieć na uwadze, że ustawa w/w jest częściowo wynikiem ustaleń na szczeblu międzynarodowym. Konwencja o Różnorodności Biologicznej sporządzona w Rio de Janeiro w dniu 5 czerwca 1992 r. w Artykule 14 wprowadza odpowiednie procedury wymagające wykonania oceny oddziaływania na środowisko projektów, które mogą mieć znaczenie dla różnorodności biologicznej.

Najważniejszymi ustaleniami w zakresie ochrony środowiska na szczeblu państw członkowskich są dyrektywy, wśród których jako najważniejsze należy wymienić:

- dyrektywę Rady 79/40/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków ze zmianami (Dyrektywa Ptasia);
- dyrektywę Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa).

Obie dyrektywy są podstawą prawną tworzenia sieci NATURA 2000, której celem jest zachowanie zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali Europy.

Oprócz w/w aktów prawnych na uwagę zasługują także:

- dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (dalej: dyrektywa SOOŚ);
- dyrektywa Rady nr 85/337/EWG z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne (dalej: dyrektywa OOS).

Celem Dyrektywy nr 2001/42/WE „...*jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska i przyczynienie się do uwzględniania aspektów środowiskowych w przygotowaniu i przyjmowaniu planów i programów w celu wspierania stałego rozwoju, poprzez zapewnienie, że zgodnie z niniejszą dyrektywą dokonywana jest ocena wpływu na środowisko niektórych planów i programów, które potencjalnie mogą powodować znaczący wpływ na środowisko*”. Dyrektywa nr 85/337/EWG dotyczy oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko.

Z powyższego wynika, że cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, międzyczłonkowskim i krajowym zostały przynajmniej częściowo uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągradno, Nowe Wągradno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I, dla której sporządzona została niniejsza prognoza. Uwidacznia się to przede wszystkim w próbie zapisania jak najbardziej racjonalnych zasad kształtowania urbanizującej się przestrzeni objętej planem.

Realizacją ustaleń w zakresie ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym są:

- powołanie obszaru specjalnej ochrony – obszar Natura 2000 „Stawy w Żabieńcu” oraz „Łąki Soleckie” (obszary siedliskowe);
- powołanie specjalnego obszaru ochrony – obszary Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” (obszar ptasi)
- powołanie Warszawski Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- powołanie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- powołanie rezerwatów „Łoś”, „Uroczysko Stephana”, .

Obszar objęty planem położony jest poza ww. formami ochrony przyrody.

6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

W przypadku braku realizacji przedstawionego do oceny projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dalsza polityka przestrzenna gminy prowadzona będzie w oparciu o aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów przyjęty uchwałą nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 roku. Analizowany teren przeznaczony jest w nim na funkcje M/UO/US – teren mieszkaniowo-usługowy, teren szkół, teren sportu.

Projektowany dokument zmienia w niewielkim stopniu funkcje terenu poprzez eliminację funkcji sportowej i oświatowej z obszaru objętego planem, przy jednoczesnym zachowaniu wszelkich ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych i społecznych.

Brak realizacji projektowanego dokumentu pozostanie bez wpływu na obecny sposób zagospodarowania, ale w pewnym stopniu uniemożliwi realizację zaplanowanych przez właścicieli inwestycji.

7. ANALIZA I OCENA WPLYWU NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Faktyczne oddziaływanie na środowisko będzie uzależnione od stopnia wdrażania w życie zapisów zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc od realizacji inwestycji wynikających z funkcji terenu. Jednak ze względu na małą powierzchnię objętą planem oddziaływanie to będzie minimalne, a względem obecnie możliwego sposobu zagospodarowania, oddziaływanie pozostanie niezmiennie.

7.1. Przewidywany wpływ oraz znaczące oddziaływanie na środowisko ustaleń planu

Art. 51 ust.1 pkt 2 lit. e Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wśród ocen i analiz nakazuje określenie przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko ustaleń analizowanego dokumentu (w tym przypadku mpzp), w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. Wpływ na wymienione komponenty środowiska zależy od sposobu zagospodarowania terenu. W analizach należy uwzględnić rodzaje oddziaływania: bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe, chwilowe, pozytywne i negatywne.

Posługując się powyższą systematyką dokonano próby zdiagnozowania relacji pomiędzy przewidywanymi skutkami realizacji ustaleń planu a obecnym stanem poszczególnych komponentów środowiska.

Jako znaczące oddziaływanie rozumie się działania mogące pozytywnie lub negatywnie znacząco oddziaływać na stan i różnorodność siedlisk przyrodniczych, integralność powiązań przyrodniczych oraz czystość środowiska.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

Ze względu na brak opracowania ujednoliconych metod ocen wpływu na środowisko ustaleń mpzp wykorzystano metodę waloryzacji bez uwzględnienia metod matematycznych, których nie można zastosować ze względu na dużą ilość zmiennych i niewiadomych wynikających z realizacji zapisów mpzp. Miejscowy plan jest dokumentem określającym ramy rodzaju zagospodarowania danego terenu, a nie przesądzającym o lokalizacji konkretnej inwestycji.

Zakres kompleksowej oceny wpływu na środowisko ustaleń mpzp określono metodą waloryzacji punktowej, przypisując terenom o różnym przeznaczeniu wielkość, wyrażoną w punktach, przewidywanego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego oraz kulturowego:

- „2” dla oddziaływania pozytywnego silnego
- „1” – dla oddziaływania pozytywnego
- „0” – dla braku oddziaływania negatywnego bądź też śladowego
- „-1” – dla oddziaływania negatywnego
- „-2” – dla oddziaływania negatywnego silnego.

Tabela nr 1 jest jedynie schematycznym uśrednieniem możliwych oddziaływań na środowisko. Wyniki analizy przedstawionej w tabeli posłużyły do zobrazowania przestrzennego oddziaływania na środowisko przedstawionego na planszy: Prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp.

Tab. 1. Waloryzacja oddziaływania poszczególnych typów projektowanych terenów na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego.

PRZEZNACZENIE TERENU	POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA												suma min -24 max +24
	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Wody	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne	
M/UO/US → MN-U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

M/UO/US → MN-U – zmiana przeznaczenia terenu, poprzez eliminację funkcji oświatowej i sportowej.

Presja na środowisko:

- 14 – 24 silnie pozytywna
- 3 – 13 silnie pozytywna
- 2 – -2 pozytywna brak lub znikoma
- 3 – -13 negatywna
- 14 – -24 silnie negatywna

Jak wynika z powyższej analizy na terenie objętym projektem mpzp nie przewiduje się zmian w zakresie oddziaływania na środowisko oraz zdrowie ludzi, względem ustaleń planu obecnie obowiązującego. Zagospodarowanie terenów – realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami projektu mpzp może negatywnie oddziaływać na środowisko, w szczególności na te jego elementy, które wynikają z konsekwencji zasklepienia gruntu. Powyższe stwierdzenie wynika z faktu, iż przedmiotowy plan dotyczy małego obszaru, który obecnie nie jest zainwestowany, choć położony w sąsiedztwie urbanizujących się terenów i jednocześnie z dala od cennych obszarów przyrodniczych oraz od zabytków.

Realizacja inwestycji może potencjalnie negatywnie wpłynąć na powierzchnie ziemi poprzez zmianę pokrycia terenu – wyrównywanie terenów oraz ich dalsze zasklepienie. Wskazać w tym miejscu należy, że wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie zmieniła się względem planu z 2002 r. Zmiany te mogą odbić się na kierunku spływu wód opadowych i roztopowych, jednak wszystkie one muszą zostać zatrzymane na terenie działki budowlanej. Zmiany te będą długoterminowe i stałe.

Zapisy planu wpłyną pozytywnie na ludzi oraz dobra materialne. Doprecyzowane zapisy planu spowodują, że w rejonie stacji kolejowej będą mogły powstawać usługi, co wzbogaci jakość terenów mieszkaniowych w tej

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

części gminy. Zmiany te będą długoterminowe i stałe. Na terenie objętym planem może być realizowana funkcja mieszkaniowa, jednak wobec wykluczenia z katalogu możliwych usług inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie będą występowały konflikty, których podłożem mogą być uciążliwości dla mieszkalnictwa wynikające z prowadzenia działalności. Dotyczy to zarówno obszaru objętego planem miejscowym, jak i sąsiedztwa.

Decydującymi czynnikami wpływającymi na charakter oddziaływań (ich trwałość i natężenie), będzie m.in. stopień realizacji ustaleń mpzp oraz szczegółowe rozwiązania techniczne i technologiczne.

7.2. Wpływ ustaleń planu na ustawowe formy ochrony przyrody

Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego pozostaje bez wpływu na formy ochrony przyrody.

8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na cele, przedmiot ochrony i integralność obszarów Natura 2000.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że na terenie objętym planem nie mogą powstać inwestycje negatywnie oddziałujące na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągorodno, Nowe Wągorodno, Chosna, Białý Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Wprowadzono następujące zapisy:

- zakazano zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakazano dopuszczać się realizacji przedsięwzięć mogący potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych,
- dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalono realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej,
- nakazano podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
- ustalono docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej
- ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu MN-U do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej,
- ustalono docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lub wykorzystanie gazu płynnego,
- ustalono docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych;
- dopuszczono uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z OZE;
- do celów grzewczych nakazano stosowanie wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii;
- zakazano stosowania do celów grzewczych węgla, miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych
- nakazano segregację odpadów i lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- ustalono maksymalną wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych - 12 m,
- ustalono maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
- ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych i usługowych – 2,
- ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1
- dopuszczono realizację 1 kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkaniowych i usługowych,
- ustalono minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,5,
- ustalono minimalną powierzchnię czynną biologicznie – przy czym 60% powierzchni działki budowlanej.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ZAWARTYCH W DOKUMENCIE MAJĄCE NA UWADZE CEL I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000

Ze względu na brak obszarów Natura 2000 na terenie objętym planem, a także w jego pobliżu w poniższym dokumencie nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych.

10. ODDZIAŁYWANIA TRANSGRANICZNE

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na położenie gminy w znacznej odległości od granic państwa nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.

11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU MPZP ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA

W projekcie planu miejscowego ustala się przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania. Efektem jego realizacji będą konkretne zmiany w obecnym zagospodarowaniu obszaru. Zmiany te odnoszą się do infrastruktury technicznej i potencjalnie nowej zabudowy. Ważne jest zatem monitorowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym całej gminy Prażmów, a nie tylko tego małego obszaru objętego planem. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie regulują metod analizy zapisów planów miejscowych. Jedynym narzędziem mogącym pomóc w analizie skutków realizacji i postanowień planu miejscowego jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przeprowadzana przez wójta gminy – na podstawie art. 32 wyżej przywołanej ustawy. Analiza powinna być wykonana przynajmniej raz podczas kadencji rady gminy. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu miejscowego.

12. STRESZCZENIE PROGNOZY

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągrowo, Nowe Wągrowo, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I składa się z:

1. Części tekstowej,
2. Rysunku planu w skali 1:1 000,
3. Uzasadnienia,
4. Danych przestrzennych.

Miejscowy plan został opracowany dla obszarów, które w studium są wskazane jako: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu MN-U –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące:

- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy;
- zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego;
- układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

Obszar objęty planem nie jest objęty żadną z powierzchniowych form ochrony przyrody.

W planie miejscowym nie proponuje się utworzenia nowych form ochrony przyrody.

Problemy ochrony środowiska na obszarze objętym planem mogą być związane z procesem budowlanym, nie zaś z wprowadzeniem nowej funkcji terenu, gdyż ta co do zasady pozostaje niezmieniona, względem obowiązującego, w chwili opracowania prognozy, planu z 2002 r.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

Planowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu objętego planem jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, a charakter i intensywność zmian zachodzących w środowisku nie będą oddziaływały destrukcyjnie na jego stan.

Projekt mpzp pozostaje bez wpływu na obszary Natura 2000.

W przypadku nieuchwalenia przedstawionego do oceny projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dalsza polityka przestrzenna gminy prowadzona będzie w oparciu o aktualnie obowiązujący plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 roku. Analizowany teren przeznaczony jest w nim na funkcje M/UO/US – teren mieszkaniowo-usługowy, teren szkół, teren sportu.

Brak wdrożenia ustaleń projektu planu nie spowoduje zaburzenia zasobów biotycznych i abiotycznych środowiska oraz pogorszenia się klimatu akustycznego, ze względu na niewielką powierzchnię tego obszaru.

Skutki dla środowiska, jakie będą wynikały z realizacji ustaleń projektu mpzp zależą od wielu czynników m.in. od rodzaju inwestycji (sposobu zagospodarowania) jaka powstanie na obszarze wskazanym jako tereny mieszkaniowo-usługowy. Jednak określić je można terminem znikome.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że na terenie objętym planem nie mogą powstać inwestycje negatywnie oddziałujące na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Decydującymi czynnikami wpływającymi na charakter oddziaływań (ich trwałość i natężenie), będzie m.in. stopień realizacji ustaleń mpzp oraz szczegółowe rozwiązania techniczne i technologiczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągradno, Nowe Wągradno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I nie będzie miał wpływu na formy ochrony przyrody.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że na terenie przedmiotowego mpzp znaczące negatywne oddziaływanie planu nie będzie występować. Nie przewiduje się również znaczących negatywnych oddziaływań na cele, przedmiot ochrony i integralność obszarów Natura 2000.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągradno, Nowe Wągradno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Ze względu na brak obszarów Natura 2000 na terenie gminy, a także w bezpośrednim jej pobliżu w poniższym dokumencie nie przedstawiono rozwiązań alternatywnych.

Realizacja zapisów mpzp ze względu na położenie gminy w znacznej odległości od granic państwa nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI: KAMIONKA, WĄGRODNO, NOWE WĄGRODNO, CHOSNA, BIAŁY ŁUG ORAZ DLA CZĘŚCI WSI GABRYELIN – ETAP I

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 autorem Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów dla wsi: Kamionka, Wągradno, Nowe Wągradno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin - etap I. Ukończyłem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, jednolite studia magisterskie o kierunku związanym z kształceniem w obszarze nauk przyrodniczych z dziedziny nauk o Ziemi. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

