

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do Projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.:
„DZIECHCINIEC POŁUDNIOWY”.**

Zamawiający:
Gmina Wiązowna
ul. Lubelska 59 05-462 Wiązowna

Autorzy:
KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 36 lok 250
02-532 Warszawa
mgr inż. arch. Dorota Fronczyk
mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn

15 października 2025, Warszawa

SPIS TREŚCI

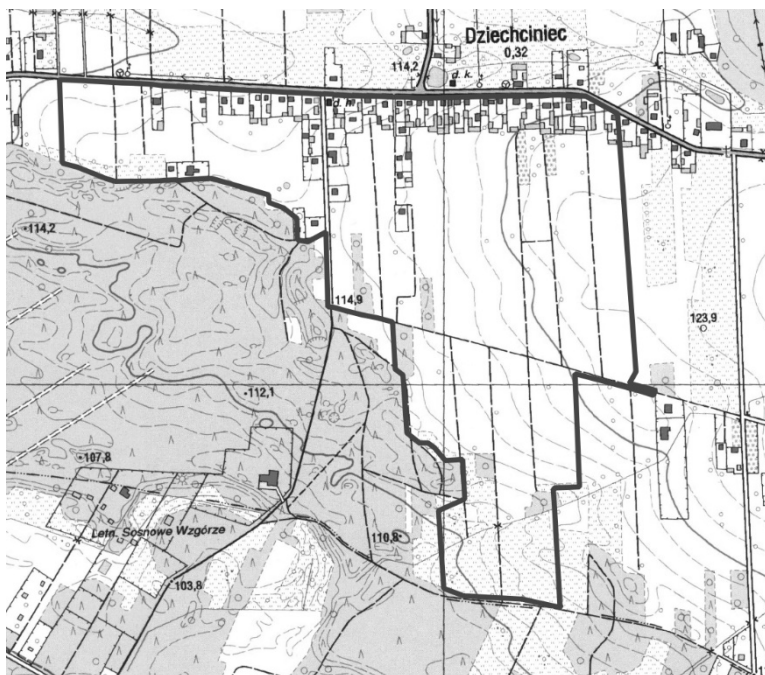
1. WIADOMOŚCI OGÓLNE	3
1.1 Wstęp	3
1.2 Cel i zakres opracowania	3
1.3 Materiały Wyjściowe	4
1.4 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy	4
2. Informacja o zawartości i głównych celach projektu planu oraz najważniejszych ustaleń planu, istotnych dla zagadnień ochrony środowiska	4
3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami	6
4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	6
5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	7
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektu planu	7
6.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska	7
6.2. Walory przyrodnicze	10
6.3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	11
7. Stan środowiska i oddziaływanie na nie na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	11
8. 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 roku o ochronie przyrody	14
9. 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.....	14
10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.....	15
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	16
12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	17
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	17

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”, wykonanego przez Biuro KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o. w Warszawie stanowią:

- art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 poz. 1112 ze zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).



Obszar opracowania wynika z Uchwały nr 9.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”.

Obszar planu obejmuje łącznie powierzchnię 50,4 ha. Położony jest on w południowej części obrębu ewidencyjnego Dziechciniec. Północna granica tego obszaru przebiega wzdłuż ul. Majowej (droga powiatowa nr 2709W). Południowa granica została wyznaczona głównie na podstawie lokalizacji gruntów ewidencyjnie leśnych.

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

- rozpoznanie istniejących warunków środowiskowych występujących na terenie objętym niniejszym Planem, uwzględniając ich wzajemne powiązania,
- identyfikacja potencjalnego wpływu na środowisko projektowanych sposobów użytkowania terenów,
- ocena znaczenia tego wpływu dla funkcjonowania środowiska,
- wskazanie koniecznych działań minimalizujących wpływ na środowisko i zdrowie ludzi.

Znajomość tych elementów oraz ich uwzględnienie w pracach planistycznych jest działaniem w kierunku utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.114.2024.JD z dnia 4.06.2024 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku (pismo znak z dnia r.).

1.3. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano materiały z wizji terenowej oraz następujące materiały źródłowe:

1. D. Fronczyk. (z zespołem) 2025, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała nr 9.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: "Dziechciniec Południowy".
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (przyjęte uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. ze zm.).
4. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru Gminy Wiązowna, mgr inż. Patrycja Kosyło, mgr Agnieszka Michalska, mgr Szymon Krok, 17.12.2024 r.
5. Strategia Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022–2030.
6. Strategia Rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020–2027.
7. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wiązowna na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2029.
8. Aktualizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej, Wiązowna 2022.
9. Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Wiązowna, Wiązowna 2019.
10. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport wojewódzki za 2023 r.
11. „Regionalna geografia fizyczna Polski” praca zbiorowa pod redakcją A. Richlinga, J. Solona, A. Maciasa, J. Balona, J. Borzyszkowskiego, M. Kistowskiego, Poznań 2021.
12. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski.
13. <https://wiazowna.e-mapa.net>
14. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

1. analogii,
2. eksperckiej,
3. macierzy.

2. Informacja o zawartości, głównych celach projektu planu oraz najważniejszych ustaleń planu, istotnych dla zagadnień ochrony środowiska

Zakres i układ treści aktualnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna i zmienionego uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r., oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Opracowanie planu stworzy możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej uzupełnionej wzdłuż głównych dróg zabudową usługową. W granicach obszaru planu nie obowiązują obecnie ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Objęcie obszaru planem zapewni możliwość jego rozwoju w oparciu o zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, szybszego i bardziej racjonalnego niż oparty na wydawanych na zasadzie sąsiedztwa decyzjach WZ. Wyznaczenie układu komunikacyjnego zapewni obsługę istniejącej i przyszłej zabudowy.

Zgodnie ze Studium dla przedmiotowego obszaru wskazano kierunek przeznaczenia pod tereny MN – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji. Zgodnie ze Studium na terenach MN „możliwe uzupełnienie i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz siedliskowej”. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być realizowane usługi nieuciążliwe, mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie został stwierdzony.

Dla realizacji tak zapisanego celu dokumentu, w projekcie planu określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Najważniejsze ustalenia planu, istotne dla zagadnień ochrony środowiska:

W odniesieniu do drzewostanu: nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

W odniesieniu do fauny: nakaz ochrony naturalnego środowiska zwierząt poprzez ochronę zieleni.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

W zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MN-U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, teren drogi zbiorczej KDZ, lokalnych KDL oraz dojazdowych KDD.
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów i sposobu kształtowania dachów;
- 3) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy” jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

Istotnymi z punktu widzenia ochrony środowiska dokumentami w stosunku, do których znalazły się powiązania projektu planu miejscowego są także:

- dokumenty o charakterze regionalnym:
 - Polityka ekologiczna państwa 2030.
 - Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
 - Strategia Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2022–2030.
- dokumenty o charakterze lokalnym:
 - Strategia Rozwoju Gminy Wiązowna na lata 2020–2027.
 - Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wiązowna na lata 2022-2025 z perspektywą do roku 2029.
 - Aktualizacja Planu Gospodarki Niskoemisyjnej, Wiązowna 2022.
 - Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Wiązowna, Wiązowna 2019.

Na etapie sporządzania prognozy stwierdzono zgodność projektu planu z dokumentami wyższego szczebla.

4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

W celu oceny skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się przyjąć metodę porównawczą następujących wskaźników:

1. Powierzchnia terenów usługowych [%],
2. Powierzchnia terenów mieszkaniowych [%],
3. Gęstość sieci wodociągowej [km/km²],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km²],
5. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [m³/dobę],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [m³/dobę],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [m³/dobę].

Sugeruje się zestawianie ww. wskaźników co roku. Aktualne zestawienie powinno być porównane z zestawieniem z ubiegłego roku. Wyniki i wnioski z zestawień powinny być brane pod uwagę przed uchwalaniem kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kolejnych opracowań studialnych dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ważne jest, aby ww. wskaźniki były porównywane ze sobą dla spójnych dokumentów planistycznych opracowywanych dla terytorium całej gminy. Za stan zerowy należy przyjąć wartości wskaźników z bieżącego roku. Zestawienie powinno być wykonywane przez odpowiedni zespół roboczy powołany przez Wójta.

5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Położenie Gminy Wiązowna, a więc i obszaru objętego planem, w centralnej Polsce eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”.

6.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

Według regionalizacji fizyczno – geograficznej Polski (praca zbiorowa, 2021) gmina położona jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskiej (318), makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej (318.7) i mezoregionie Równina Garwolińska (318.79).

Cały obszar leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest innych obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody.

W obszarze brak jest gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych.

Rzeźba terenu

Gmina Wiązowna poza pasmami wydmowymi oraz dolinami rzecznyymi charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą terenu. W niewielkim stopniu na jej zróżnicowanie wpływają płytkie zagłębienia bezodpływowe oraz obniżenia, a także formy antropogeniczne, takie jak skarpy, nasypy i wykopy drogowe oraz wyrobiska górnicze.

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Występują lokalne różnokierunkowe nierówności. Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony. Rzeźba terenu nie stanowi ograniczeń dla zabudowy terenu.

Budowa geologiczna

Gmina Wiązowna położona jest w obrębie Niecki Warszawskiej, stanowiącej część Niecki Brzeźnej, będącej mezozoiczną jednostką strukturalną. Utwory kredy górnej, takie jak margle i opoki stanowią podłoże mezozoiczne. Bezpośrednio na nich, na głębokości 190–250 m p.p.t. zalegają osady trzeciorzędowe. Składają się na nie oligoceńskie piaski drobno- i średnioziarniste pochodzenia morskiego z domieszką glaukonitu. Na utworach oligocenu występują z kolei piaski drobnoziarniste i pylaste, mułki z wkładkami węgla brunatnego pochodzenia mioceńskiego oraz ropy naftowej, mułki ilaste z soczewkami piasków pylastych z okresu pliocenu.

Na obszarze gminy Wiązowna nie zarejestrowano osuwisk.

Surowce mineralne

W obszarze planu, zgodnie z danymi PIG, nie występują złoża surowców mineralnych, tereny górnicze ani obszary górnicze. Nie stwierdzono także obszarów perspektywicznych.

Gleby

Rodzaj pokrywy glebowej jest ściśle powiązany z budową geologiczną obszaru. Gleby w gminie Wiązowna charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem.

W obszarze planu występują gleby klasy V i VI. Występują tu przede wszystkim gleby bielcowe oraz gleby brunatne kwaśne (podłoże to głównie piaski luźne i piaski słabo gliniaste). Piaski, pod warunkiem, że znajdują się powyżej wody gruntowej, stanowią podłoże o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków.

Przekształcenia gleby związane są głównie z użytkowaniem terenu. W strefie powierzchniowej terenu objętego planem zdecydowanie dominują grunty antropogeniczne (zmienione działalnością człowieka). Wzdłuż dróg w obszarze planu i graniczących z tym obszarem prawdopodobne są przemiany gleb związane ze zmianami chemicznymi takimi jak: zasolenie, zakwaszenie, alkalizacja czy nagromadzenie metali ciężkich.

W części obszaru opracowania występują grunty zabudowane i zurbanizowane. Można tu zaobserwować zmianę stosunków wodnych gleb i ich przesuszenie związane z procesami urbanizacyjnymi.

W obszarze planu nie występują gleby organiczne.

Wody podziemne

Według Atlasu hydrogeologicznego Polski (Paczyński, 1993, 1995) omawiany obszar znajduje się w obrębie regionu mazowieckiego, subregionu centralnego. Teren gminy położony jest w granicach 66. jednostki wód podziemnych (GW200066). Znajduje się również w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” oraz jego części centralnej GZWP nr 2151 (pierwotnie określany numerem 215A), traktowanej jako oddzielny zbiornik.

W rejonie opracowania występują dwa piętra wodonośne – czwartorzędowe oraz trzeciorzędowe.

Pierwszy poziom wód podziemnych, w zależności od stosunków hydrologicznych panujących w danym roku, kształtuje się na głębokości ok. 1–5 m. W obrębie piętra czwartorzędowego poziom wodonośny związany jest z piaszczysto-żwirowymi utworami doliny Wisły, pochodzenia rzeczno i rzecznotodowcowego. Zwierciadło cechuje przeważnie charakter swobodny, tylko lokalnie, gdy w strefie przypowierzchniowej występują przewarstwienia namulów – charakter napięty. Poziom czwartorzędowy zasilany jest bezpośrednio przez infiltrację opadów atmosferycznych lub też w zależności od budowy geologicznej poprzez przesączanie przez utwory słaboprzepuszczalne zalegające w nadkładzie warstwy wodonośnej.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne tworzą osady piaszczyste w utworach pliocenu, miocenu i oligocenu, przy czym znaczenie gospodarcze ma jedynie ostatni z wymienionych poziomów. Wodonośne piaski drobno- i średnioziarniste występują na głębokości 142–192 m. Miąższość piasków oligoceńskich jest zmienna i wynosi od 17 do 80 m. Zwierciadło wód podziemnych ma charakter napięty.

Wody powierzchniowe

Gmina Wiązowna położona jest na obszarze dorzecza Wisły w rejonie wodnym Środkowej Wisły. Główne ciek w gminie to rzeka Mienia oraz Świder wraz z dopływami.

W obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe, poza rowami odwadniającymi. Obszar położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Wizja przeprowadzona we wrześniu 2025 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk.

Typy zbiorowisk flory są potwierdzone przez występujące gatunki roślin. W większości są to gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego, mało wartościowe przyrodniczo.

Na opracowywanym terenie nie występują tu drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych. Uznaje się, że ich ochrona przez przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody (obszar WOChK) jest wystarczająca.



Źródło: <https://wiazowna.e-mapa>

Poniżej przedstawiono charakterystykę stwierdzonych zbiorowisk roślinnych.

Zbiorowiska roślinne ogródków przydomowych przy zabudowie jednorodzinnej.

Na terenie ogrodów przydomowych występują gatunki ozdobne oraz użytkowe. Zbiorowiska takie charakteryzują się dużym udziałem roślin o charakterze dekoracyjnym. Zauważyć można przede wszystkim drzewa i krzewy iglaste (żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), świerki kłujące (*Picea pungens*) i pospolite (*Picea abies*), modrzewie europejskie (*Larix europaea*), cisy pospolite (*Taxus baccata*), Sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*), jałowce (*Juniperus sp.*)). Występują tu także brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), klony zwyczajne (*Acer platanoides*) i jesionolistne (*Acer negundo*), jesiony (*Fraxinus sp.*). Z pnączy wyszczególniono winobluszcz pięciolistkowy (*Parthenocissus quinquefolia*).

Powyższe zestawienie dotyczy zabudowy starszej, przy zabudowie nowopowstałej występują przeważnie powierzchnie trawiaste, bez krzewów i drzew lub z młodymi nasadzeniami.

Ze starszą zabudową miejscowo związane jest występowanie także drzew i krzewów owocowych. Spośród drzew owocowych zauważono jabłonie (*Malus sp.*), grusze (*Pyrus sp.*).

W zbiorowiskach roślinnych ogródków przydomowych przy zabudowie jednorodzinnej mało jest nawierzchni utwardzonych. Część terenu na zapleczach działek zabudowy jednorodzinnej zajmują zabudowania gospodarczo-garażowe.

Zbiorowiska te charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe uznać można za średnie.



*Roślinność przy zabudowie mieszkaniowej
ul. Piaskowa*



*Roślinność przy zabudowie mieszkaniowej
ul. Ziołowa*

Tereny leśne

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Tereny użytkowane rolniczo - ze względu na termin inwentaryzacji (wrzesień 2025 r.) nie można stwierdzić profilu upraw. Na obrzeżach obszarów użytkowanych rolniczo oraz na obszarach nie użytkowanych rolniczo znaleźć można zbiorowiska ruderalne –występują głównie samosiejki, m.in. brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*). Drzewa rosną przy granicach działek i wzdłuż przecinających je rowów melioracyjnych.

Zbiorowiska te charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowe uznać można za średnie. Okazale drzewa powinny zostać zachowane i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie.

Drogi

W obrębie terenów zabudowanych drogi pozbawione są w większości roślinności, oprócz poboczy trawiastych. Jedynie wzdłuż drogi powiatowej (ul. Majowa) znaleźć można szpalery drzew, miejscami jedno- (tam gdzie wzdłuż drogi po stronie południowej jest chodnik), miejscami dwustronne.

Świat zwierzęcy

Obszar, szczególnie w części północnej, położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie dróg i terenów zabudowy. Przeprowadzona wizja dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. Urbanizacja wraz z istniejącymi w obszarze drogami doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze występują zwierzęta mniejsze, stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (nie można wykluczyć ich wędrowek), a także gatunków zagrożonych.

W obszarze można oczekiwać występowania gryzoni w postaci myszy polnej, poza nimi ssaków takich jak kuny czy wiewiórki oraz ptaków charakterystycznych dla terenów podmiejskich jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki. Występują tu również owady, pajęczaki i mięczaki.

6.2. Walory przyrodnicze

Obszar planu jest częściowo zabudowany, poza tym jest użytkowany rolniczo.

Obszar nie posiada walorów przyrodniczych ze względu na ich przekształcenie (urbanizacja i użytkowanie rolnicze).

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

W przypadku braku uchwalenia projektowanego planu miejscowego zagospodarowanie obszaru, jego zagospodarowania, a więc także stan środowiska, nie ulegnie istotnym zmianom. Rozwój nowej zabudowy odbywać może się w ograniczonym stopniu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy WZ do końca czerwca 2026 roku a po tym terminie wyłącznie w obszarach uzupełniania zabudowy określonych w Planie Ogólnym Gminy (w opracowywaniu). Jedynie część obszaru spełnia warunki wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

7. Stan środowiska i oddziaływanie na nie na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Ustalenia projektu zakazują przedsięwzięć mogących zawsze znacząco ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).

Środowisko w obszarze planu jest przekształcone – działki są zurbanizowane lub uprawiane rolniczo, położone są w otoczeniu istniejącej zabudowy i dróg.

Nie przewiduje się, aby zmiana sposobu zagospodarowania planowana w ustaleniach projektu planu wpłynęła na ogólny stan środowiska. Oddziaływania zarówno w stosunku do stanu istniejącego będą się ograniczać przede wszystkim do ubytku powierzchni biologicznie czynnej.

Istniejący stan środowiska przedstawiono szczegółowo w pkt. 6.1.

Projektowane przeznaczenie terenów powoduje, że funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą w stosunku do innych funkcji.

Uwzględniając scharakteryzowane w rozdz. 6 poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego dokonano następujących ocen oddziaływań. W dalszej części oceniono szczegółowo oddziaływanie na nie projektu planu.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Każda zmiana przeznaczenia terenu z terenów niezabudowanych na zabudowane ma wpływ na różnorodność biologiczną. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego wpływ ustaleń planu na różnorodność biologiczną będzie bardzo ograniczony ze względu na istniejące zagospodarowanie (zurbanizowanie lub wykorzystanie na cele rolnicze) ponieważ w stanie istniejącym ta różnorodność jest znacznie ograniczona.

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej będzie związane z każdą nową inwestycją, która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanych terenów w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek, zarówno na terenach MNW jak i MNW-U, na poziomie 70%.

Działki zostaną zagospodarowane przede wszystkim zielenią ozdobną, miejscowo spodziewać można się także drzew i krzewów owocowych.

Oddziaływanie na ludzi

Negatywne oddziaływania na ludzi w związku z projektem planu może wiązać się ze zwiększonymi uciążliwościami, takimi jak zanieczyszczenia czy hałas.

Najważniejszym źródłem hałasu dla Obszarów jest hałas drogowy, szczególnie dla terenów w północnej części obszaru jest to położenie wzdłuż drogi powiatowej. Można spodziewać się tu podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome zarówno w stosunku do stanu istniejącego (droga istniejąca) jak i w ujęciu regionalnym.

Projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć (usługi, usługi wbudowane) w ten sposób, że ich oddziaływanie musi się zamykać w granicach działki.

W projekcie planu ustala się także kwalifikację dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu.

Należy stwierdzić, że zagrożenia dotyczące oddziaływania na ludzi związane z wprowadzeniem zapisów zawartych w Projekcie nie są duże, a ich występowanie wynika z egzystencji człowieka w środowisku i w związku z tym są one nieuniknione.

Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Na opracowywanym terenie nie występują drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych. Obszary objęte planem to obszary, na których rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W związku z budową nowych obiektów dojdzie do ograniczenia ilościowego i jakościowego roślin użytkowych na rzecz roślin ozdobnych. Będzie się zwiększała także powierzchnia pielęgnowanych trawników i zieleńców. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Potencjalne zagrożenia związane są z obniżaniem się zwierciadła wód gruntowych, co może prowadzić do podsychania roślinności. Zagrożenie to niwelowane jest przez zapisy nakazujące retencję wód opadowych w obszarze.

Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

Oddziaływanie na powietrze

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu. W odniesieniu do jakości powietrza ustalono ograniczenia źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnianie ekologicznych (odnawialnych) źródeł ciepła.

Oddziaływanie na wodę

W obszarze planu brak jest (za wyjątkiem rowów melioracyjnych) wód powierzchniowych.

W związku z tym analizie podlegają zagrożenia dla wód podziemnych. W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne, gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej. Zagrożenie dla wód będzie największe w przypadku realizacji funkcji, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

Realne zagrożenia dotyczące wód podziemnych będą związane z fazą budowy nowych obiektów. W trakcie budowy, podczas realizacji wykopów może dojść do odsłonięcia przypowierzchniowej warstwy wodonośnej i jej zanieczyszczenia. Zagrożenie to zaniknie na etapie eksploatacji.

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą te mówiące o konieczności docelowego podłączania nowopowstających obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co z pewnością wpłynie korzystnie zarówno na zasoby jak i jakość wód podziemnych. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności zagospodarowania wód opadowych z

terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach własnych działek, co przyczyni się do odbudowy zasobów wód podziemnych.

Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana przeznaczenia funkcji dla terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu. Projekt planu zawiera korzystne zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać 10 m, w tym

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m.

Pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji oraz kolorystyki kształtu dachów.

Oddziaływanie na klimat

Na stan i funkcjonowanie jakości powietrza atmosferycznego na analizowanym terenie największy wpływ mają zanieczyszczenia powietrza pochodzące spoza obszaru. W miarę powstawania nowej zabudowy modyfikuje się klimat lokalny powodując podwyższenie temperatury na obszarach zabudowy zwartej przy jednoczesnym obniżeniu wilgotności powietrza. Taka modyfikacja najbardziej odczuwalna jest poprzez zmniejszenie siły wiatrów, a przez to wymianę powietrza i wzrost jego zanieczyszczenia.

Zanieczyszczenie powietrza wpływa z kolei na natężenie promieniowania słonecznego, przezroczystość atmosfery, a przez to bezpośrednio na temperaturę i jego wilgotność.

Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych. Dopuszczona powierzchnia zabudowy oraz ustalona powierzchnia biologicznie czynna powoduje, że zmiany te są niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji. W związku z tym realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie istotnie na klimat. Zmiany przewidziane w projekcie planu w stosunku do stanu istniejącego są nieistotne.

Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie znielowaną w dalszej perspektywie przez rozwój ekologicznych technik grzewczych. Przedmiotowe tereny będą podlegać globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m. in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

Oddziaływanie na zasoby naturalne

W obszarze planu aktualnie nie wydobywa się, a także brak jest udokumentowanych naturalnych zasobów (z wyjątkiem wód podziemnych) wskutek czego zapisy projektu planu nie będą oddziaływały na te zasoby. Projekt planu wprowadza korzystne zapisy odnośnie zasobów wód podziemnych wskazując na konieczność docelowego zaopatrzenia z wodę w sieci wodociągowej.

Oddziaływanie na glebę

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. W przedmiotowym projekcie przewiduje się tereny mieszkaniowe, usługowe oraz drogowe, w związku z tym należy liczyć się niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą uzupełniającą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

W odniesieniu do gleb – nieznacznie zmieni się ich skład fizyczny i chemiczny. Przyjmuje się, że zmiana użytkowania terenu może pociągnąć za sobą zmiany w dominującym procesie glebotwórczym. Na analizowanym terenie ma miejsce zapewne lokalne wzbogacanie gleb przez metale ciężkie i substancje ropopochodne szczególnie wzdłuż dróg. Są to procesy charakterystyczne dla gleb miejskich - tzw. urbanoziemów.

Oddziaływanie na zabytki

W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym AZP 58-69/8. Stanowisko objęto w projekcie planu ochroną w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Poza powyższym obiektem w obszarze oraz w jego najbliższym sąsiedztwie brak jest obiektów w strefie zainteresowań Konserwatora Zabytków, zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Brak jest także dóbr kultury współczesnej i miejsc pamięci narodowej.

Nie wskazano budynków cennych architektonicznie i/lub historycznie, które należałoby objąć ochroną.

Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez zmianę przeznaczenia poszczególnych terenów i zwiększenie parametrów zagospodarowania tych terenów przyczynić może się do wzrostu cen działek. Przede wszystkim jednak jest zaspokojeniem potrzeb właścicieli (mieszkańców) poszczególnych działek, wyrażonych we wnioskach do planu.

8. 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 roku o ochronie przyrody.

Cały obszar planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Poza tym w obszarze planu nie ma obszarów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Najbliżej obszaru planu, w odległości 0,5 km na południe od zachodniej części obszaru, znajduje się obszar Natura 2000 Dolina Środkowego Świdra (PLH140025).

Zmiany w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu to przede wszystkim zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenie powierzchni utwardzonych - uznać można je ze względu na przyjęte parametry zagospodarowania terenu za nieznaczne.

9. 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

W prognozie sprawdzono zgodność ustaleń planu z konwencjami i strategiami UE, które definiują obligatoryjne cele związane z ochroną środowiska oraz z krajowymi dokumentami strategicznymi, które formułują cele i zadania w perspektywie do roku 2020.

W projekcie planu uwzględniono zasady zrównoważonego rozwoju, zgodnie z którą rozwój społeczno-gospodarczy przebiega z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Dla spełnienia tych zasad należy równoważyć ochronę środowiska i racjonalną gospodarkę zasobami naturalnymi, wzrost gospodarczy oraz rozwój społeczny. Zasada zrównoważonego rozwoju została wprowadzona do szeregu dokumentów i przepisów krajowych jako efekt Konwencji w sprawie różnorodności biologicznej.

Ramowa Dyrektywa Wodna (Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej). Ramowa Dyrektywa Wodna zobowiązuje wszystkie państwa członkowskie do podjęcia działań na rzecz

ochrony śródlądowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych. Dyrektywa Wodna zobowiązuje do równoważenia interesów człowieka i przyrody. Dyrektywa zobowiązuje przede wszystkim do nie pogarszania stanu wód oraz do osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód już zdegradowanych przez człowieka.

W odniesieniu do Ramowej Dyrektywy Wodnej zaleca się realizację potrzeb gospodarczych i społecznych, zintegrowanych z ochroną środowiska. Konieczne jest ograniczenie zużycia wody, a także przywrócenie wód zdegradowanych do stanu z jak najlepszą możliwą do uzyskania jakością wody i utrzymanie jej.

Zaleca się m.in.:

- racjonalizację zużycia wody i zapobieganie zanieczyszczeniom przemysłowym,
- realizację Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
- niezmnieszenie terenów zieleni,
- ochronę, zachowanie i przywracanie naturalnych siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

Wynikiem Dyrektywy są opracowane **plany gospodarowania wodami** (PGW), których ustalenia uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województwa oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W obszarze planu brak jest wód powierzchniowych, występują pojedyncze rowy odwadniające. Planowane inwestycje nie mają wpływu na pogorszenie stanu wód podziemnych.

Dyrektywa Siedliskowa (Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory). Dyrektywa wskazuje „ważne w skali europejskiej” gatunki roślin i zwierząt oraz typy siedlisk przyrodniczych:

- dla których państwa członkowskie zobowiązane są powołać obszary ich ochrony (obszary Natura 2000);
- które państwa członkowskie zobowiązane są chronić przez ścisłą ochronę gatunkową;
- które są przedmiotem zainteresowania Unii, podlegając gospodarczemu użytkowaniu, które jednak może wymagać kontroli.

Dyrektywa Ptasia (Dyrektywa 2009/147/WE z 30 listopada 2009 w sprawie ochrony dzikiego ptactwa).

Dyrektywa m.in. gatunków ptaków, które powinny być chronione, poprzez ochronę ich siedlisk.

Dyrektywa zobowiązuje do ochrony ptaków m.in. przez:

- stworzenie obszarów specjalnej ochrony ptaków, stanowiących część sieci Natura 2000;
- utrzymanie i zagospodarowanie siedlisk ptaków zgodnie z potrzebami ekologicznymi, zarówno w ramach specjalnych obszarów ochrony, jak i poza nimi;
- przywracanie zniszczonych tworzenie nowych biotopów ptaków.

Dyrektywy Siedliskowa i Ptasia stanowią podstawę europejskiego systemu ochrony przyrody Natura 2000.

Planowane inwestycje znajdują się poza granicami obszarów Natura 2000.

10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.

Planowane inwestycje znajdują się poza granicami obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położony specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 to obszar Dolina Środkowego Świdra (PLH140025), który znajduje się ok. 0,5 km na południowy zachód od obszaru planu. Obszar ten oddzielony jest od obszaru planu terenami zabudowy i zwartymi kompleksami leśnymi.

Realizacja zadania nie tworzy możliwości wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na siedliska i populacje zwierząt objętych ochroną. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie na utratę siedlisk Natura 2000 oraz integralność obszarów.

Oddziaływania na środowisko projektu planu mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny).

Oddziaływania bezpośrednie obejmują zmiany w środowisku wywołane budową oraz eksploatacją obiektów. Za oddziaływanie bezpośrednie ustaleń projektu planu uznać można zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (zabudowa, tereny komunikacyjne).

Oddziaływania pośrednie obejmują zmiany, które mogą wystąpić w środowisku w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych. Za oddziaływanie pośrednie ustaleń projektu planu uznać można niewielki wzrost ilości wytwarzanych odpadów, wzrost ilości wytwarzanych ścieków bytowych oraz zwiększenie i przyspieszenie spływu powierzchniowego wód roztopowych i opadowych na skutek utwardzenia (uszczelnienia) powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko dzielą się na: chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe.

Do oddziaływań chwilowych zalicza się emisję hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych na skutek prac budowlanych w fazie realizacji obiektów.

Oddziaływania krótkoterminowe mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji. Nie prowadzą one do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Do oddziaływań tych zaliczyć można zniszczenie pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych oraz zmianę ukształtowania terenu na etapie realizacji wykopów.

Do oddziaływań stałych zaliczyć należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni oraz zmiany krajobrazu.

Do oddziaływań długoterminowych zaliczyć należy oddziaływania związane z eksploatacją i funkcjonowaniem zrealizowanych obiektów budowlanych i komunikacyjnych.

Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku rozwoju terenów zurbanizowanych.

Oddziaływania wtórne i skumulowane uznać należy za niezauważalne i/lub bez znaczenia.

11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeń negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to: wskazanie przeznaczenia terenów, ustalenia związane z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tylko z zakresu urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

12. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstąpiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania podane w rozdz. 11. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu planu.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Główny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenie terenów, na podstawie ustaleń SUiKZP, pod: tereny MNW (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca), MNW-U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi), oraz drogi zbiorczą KDZ, lokalne KDL i dojazdowe KDD.

Obszar planu to obszar o powierzchni 50,4 ha położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Dziechciniec. Północna granica tego obszaru przebiega wzdłuż ul. Majowej (droga powiatowa nr 2709W). Południowa granica została wyznaczona głównie na podstawie lokalizacji gruntów ewidencyjnie leśnych. Jego granice wynikają z Uchwały nr 9.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”.

Obszar jest częściowo zabudowany a w pozostałej części jest użytkowany rolniczo.

Cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Gdzie obowiązują przepisy odrębne. W granicach obszaru objętego projektem nie występują inne obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478 ze zm.). Na analizowanym obszarze nie występują drzewa - pomniki przyrody ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

W obszarze brak jest obowiązujących planów miejscowych.

Planowane zmiany będą miały niewielki zasięg, nie będą negatywnie oddziaływać na otaczające tereny.

Analizując zapisy - w planie znalazły się tereny, w których funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej).

W projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

Realizacja dróg publicznych uzasadniona jest realizacją inwestycji celu publicznego.

Podsumowując: przedłożony projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy” opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn.: „Dziechciniec Południowy”

Będąc świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam, że spełniam wymagania art. 74 a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 poz. 1112 ze zm.).