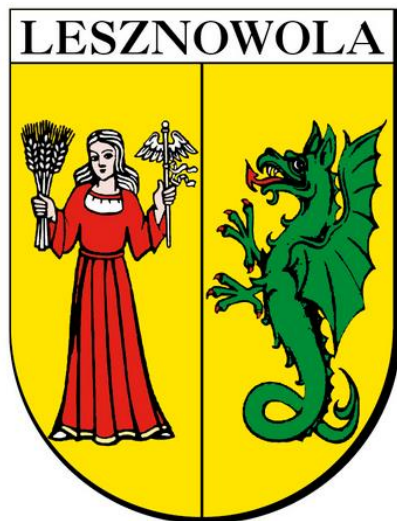


2023

OPRACOWANIE:  
KANON SP. Z O.O.  
UL. NADARZYŃSKA 54  
05-805 OTRĘBUSY

MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ  
MGR INŻ. ELIZA MARCISZ

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBU  
NOWA IWICZNA I CZĘŚCI OBRĘBU ZGORZAŁA (OBSZAR POŁOŻONY  
POMIĘDZY UL. KRASICKIEGO, UL. TARNINY, UL. GRANICZNĄ  
ORAZ TORAMI KOLEJOWYMI)**



GRUDZIEŃ 2023

## SPIS TREŚCI

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
1.1. Podstawy prawne.....	4
1.2. Cel opracowania.....	4
1.3. Zakres opracowania.....	4
1.3.1. Zakres przedmiotowy .....	4
1.3.2. Zakres powierzchniowy .....	5
1.4. Metodyka .....	6
1.5. Materiały źródłowe .....	6
<b>2. Zewnętrzne powiązania przestrzenne obszaru objętego projektem planu .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami .....</b>	<b>9</b>
3.1. Wprowadzenie.....	9
3.2. Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu .....	9
<b>4. Ustalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>11</b>
4.1. Zakres projektowanego planu.....	11
4.2. Przeznaczenie terenów w projektowanym planie.....	11
4.3. Cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu ...	12
<b>5. Stan i funkcjonowanie środowiska.....</b>	<b>13</b>
5.1. Elementy abiotyczne środowiska .....	13
5.1.1. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby .....	13
5.1.2. Budowa geologiczna i warunki gruntowe .....	13
5.1.3. Wody powierzchniowe .....	13
5.1.4. Wody podziemne.....	14
5.1.5. Gleby .....	14
5.1.6. Klimat .....	14
5.1.7. Hałas.....	15
5.1.8. Promieniowanie elektroenergetyczne .....	15
5.2. Elementy biotyczne środowiska.....	16
5.2.1. Szata roślinna .....	16
5.2.2. Fauna.....	18
5.2.3. Krajobraz.....	18
5.2.4. Formy ochrony przyrody.....	19
5.3. Uwarunkowania ekofizjograficzne .....	20
5.4. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola .....	20
5.5. Ustalenia planów miejscowych obowiązujących na obszarze objętym projektowanym planem 21	
<b>6. Istniejące zagrożenie dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska.....</b>	<b>23</b>
6.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi .....	23
6.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych .....	24
6.3. Zagrożenie powodzią.....	24
6.4. Zagrożenie dla klimatu.....	24
6.5. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza .....	25
6.6. Zagrożenia dla flory i fauny .....	25
6.7. Zagrożenie hałasem .....	26

6.8.	Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym .....	27
6.9.	Zagrożenie poważnymi awariami.....	27
<b>7.</b>	<b>Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu .....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Przewidywane skutki ustaleń projektu planu dla środowiska .....</b>	<b>28</b>
8.1.	Wpływ na warunki życia i zdrowia ludzi .....	28
8.2.	Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę .....	30
8.3.	Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000 .....	31
8.4.	Wpływ na ziemię i glebę .....	31
8.5.	Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne.....	32
8.6.	Wpływ na stan powietrza .....	33
8.7.	Wpływ na klimat i adaptację do zmian klimatu.....	34
8.8.	Wpływ na zabytki i dobra materialne .....	35
8.9.	Wpływ na krajobraz .....	36
8.10.	Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną .....	36
8.11.	Wpływ na klimat akustyczny .....	37
8.12.	Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne .....	38
8.13.	Wpływ na gospodarkę wodno-ściekową .....	38
8.14.	Wpływ na gospodarowanie odpadami .....	39
8.15.	Wpływ na stan bezpieczeństwa, w tym ryzyko wystąpienia poważnych awarii.....	40
<b>9.</b>	<b>Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....</b>	<b>40</b>
<b>10.</b>	<b>Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko .....</b>	<b>41</b>
<b>11.</b>	<b>Propozycje rozwiązań alternatywnych .....</b>	<b>41</b>
<b>12.</b>	<b>Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu .....</b>	<b>42</b>
<b>13.</b>	<b>Zgodność projektu planu z innymi dokumentami kształtującymi przestrzeń miasta .....</b>	<b>42</b>
<b>14.</b>	<b>Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu .....</b>	<b>42</b>
<b>15.</b>	<b>Streszczenie.....</b>	<b>43</b>
	<b>Oświadczenie kierującego zespołem .....</b>	<b>45</b>

## 1. Wprowadzenie

### 1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w przypadku sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzania ich zmian wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

### 1.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu. Jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze i ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi), sporządzanego na podstawie uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) zmienionej uchwałą Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 września 2023 r.

### 1.3. Zakres opracowania

#### 1.3.1. Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określa art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości informacji przedstawionych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska<sup>1</sup> oraz z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym<sup>2</sup>.

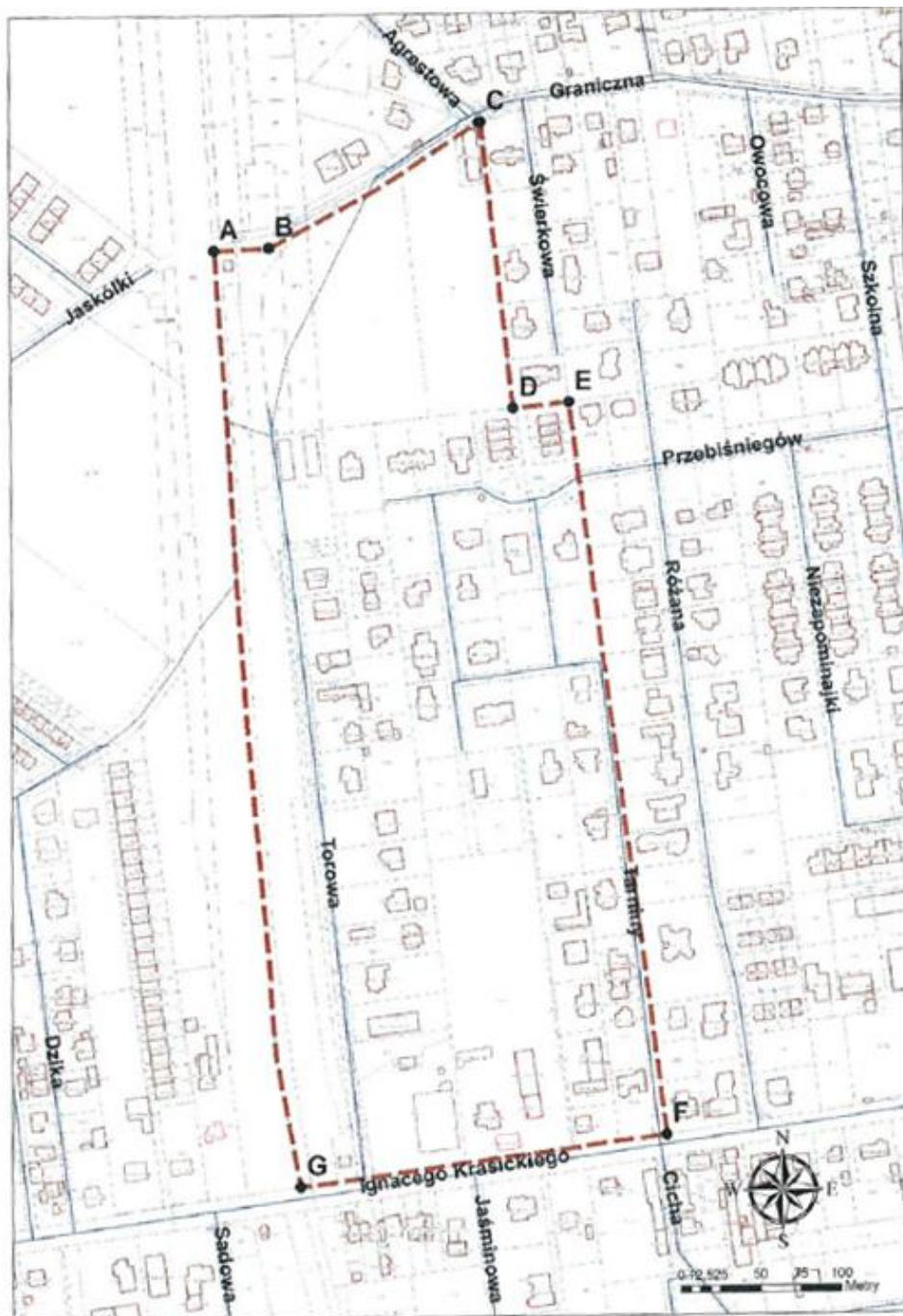
Zakres prognozy określa art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Poinformował o tym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem nr ZNS.9022.2.55.2023) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem nr WOŚ-III.411.158.2023.JDR). Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, w zakresie szczegółowości, w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień projektowego planu na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

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

<sup>2</sup> Tamże, art. 58 ust. 1 pkt 3.

### 1.3.2. Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi). Granice obszaru określono w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. Powierzchnia obszaru to ok. 12,93 ha.



Rys. 1 Granice obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (źródło: załącznik graficzny do uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) zmienionej uchwałą Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznów z dnia 21 września 2023 r

#### 1.4. Metodyka

Zarys metodyki prognozy wyznaczony jest przez ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z tą ustawą dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska, uwzględniając zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami.

W trakcie pracy przyjmuje się, że przyjęte zapisy planu zostaną w pełni zrealizowane. Oznacza to z jednej strony maksymalizację oddziaływań powstałych na skutek realizacji planu, a z drugiej realizację wszystkich ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków dokonywana jest na podstawie aktualnego stanu środowiska i planowanych zmian w zagospodarowaniu, proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Końcowym etapem opracowania jest sformułowanie wniosków i, ewentualnie, zaproponowanie zmian w projekcie planu miejscowego, mogących służyć zmniejszeniu presji na środowisko i zwiększeniu ochrony poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

Jako że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi zespół zasad i wytycznych do zagospodarowania przestrzeni, nie jest natomiast pełnym i docelowym projektem poszczególnych inwestycji, w prognozie dokonuje się przede wszystkim diagnozy prawdopodobnych, głównych zmian w środowisku, opierając się na analogii zachodzących przeobrażeń w środowisku. Dokładne przewidzenie wszystkich skutków realizacji planu jest w praktyce niemożliwe. Niemniej jednak, można z pewnym przybliżeniem wskazać siłę oddziaływania zaproponowanych rozwiązań przestrzennych w odniesieniu do poszczególnych terenów funkcjonalnych. Wskazanie to opiera się głównie na sile presji zaproponowanej albo już istniejącej i usankcjonowanej przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego formy użytkowania terenu. Rodzaj zagospodarowania jest czynnikiem determinującym największe przekształcenia środowiska. Innymi ustaleniami planu, które mają istotny wpływ na funkcjonowanie środowiska jest dopuszczona intensywność zagospodarowania poszczególnych terenów oraz ustalenia związane z zasadami realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### 1.5. Materiały źródłowe

Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano w szczególności następujące materiały źródłowe:

1. „Jakość wód” (Uzupełniające opracowanie dotyczące jakości wód do: „Raport o stanie środowiska w województwie mazowieckim w 2017 r.”) 2018. Warszawa: WIOŚ;
2. Jednolite części wód podziemnych – podział obowiązujący w latach 2016-2021 r. [w:] Centralna Baza Danych Geologicznych [online] <http://dm.pgi.gov.pl/> [dostęp: 07.2023];
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) – projekt;
4. „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla części obrębu Nowa Iwiczna gmina Lesznów (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi)” lipiec 2023 KANON sp. z o.o., Zantonowicz Katarzyna, Marcisz Eliza;
5. „Raport o stanie środowiska w województwie mazowieckim w 2020 r.” 2020. Warszawa: GIOŚ;
6. System Ostry Przeciwoświatowej [online] <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3> [dostęp: 07.2023];
7. „Wykaz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego” [w:] Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie [online] <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa> [dostęp: 11.09.2023];



8. „Wykaz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego” [w:] Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie [online] <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa> [dostęp: 11.09.2023];
9. Wysocki Czesław, Sikorski Piotr 2009 „Fitosocjologia stosowana w ochronie i kształtowaniu krajobrazu”. Warszawa: Wydawnictwo SGGW. ISBN 978-83-7583-094-1.

Podstawę prawną i źródła prawne stanowiło:

10. Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie nr ZNS.9022.2.55.2023 z dnia 10.05.2023 r. (wpłynęło: 16.05.2023);
11. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie nr WOOS-III.411.158.2023.JDR z dnia 27.06.2023 r. (wpłynęło: 28.06.2023);
12. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 października 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt;
14. Uchwała Nr 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznówola z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała;
15. Uchwała Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 lipca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna;
16. Uchwała Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi);
17. Uchwała Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 września 2023 r. zmieniająca uchwałę Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi);
18. Uchwała Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznówola z dnia 15 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola;
19. Uchwała nr 2/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2023 r. w sprawie Programu ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do roku 2030;
20. Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego;
21. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
22. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
23. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
24. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
25. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
26. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
27. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
28. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

## 2. Zewnętrzne powiązania przestrzenne obszaru objętego projektem planu

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar w obrębie Nowa Iwiczna, we wschodniej części gminy Lesznowola. Obszar należy do Aglomeracji Warszawskiej i jest położony w otoczeniu terenów zabudowanych. Od zachodu graniczy z linią kolejową. Pozostałe tereny, z którymi obszar objęty planem jest bezpośrednio powiązany przestrzennie, stanowią głównie tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym osiedla domów w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, niekiedy również wielorodzinnej. Główne powiązania komunikacyjne obszaru stanowią linia kolejowa o przebiegu północ-południe i ul. Krasickiego przebiegająca ze wschodu na zachód. Jednocześnie, razem z innymi drogami, w tym również drogami wyznaczającymi fragmenty granicy obszaru opracowania, stanowią one istotne bariery, ograniczające migrację gatunkową. Brak jest bezpośredniego powiązania terenu z terenami otwartymi o dużych powierzchniach.

Bliskie powiązania przestrzenne i komunikacyjne z miastem powiatowym Piaseczno oraz z Warszawą uzasadniają intensyfikację zabudowy na tym obszarze. W granicach planu miejscowego nie ma terenów stanowiących ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym.



Rys. 2 Położenie terenu objętego opracowaniem (źródło: własne, na podstawie <http://mapy.google.pl>)



### 3. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

#### 3.1. Wprowadzenie

Plan opracowywany jest na podstawie uchwały Nr 757/LXI/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) zmienionej uchwałą Nr 875/LXVIII/2023 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 września 2023 r.

Projekt planu miejscowego sporządza się z uwzględnieniem innych dokumentów, w tym obowiązujących dokumentów planistycznych. Kształtując strukturę funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych terenów należy brać pod uwagę zarówno zapisy dokumentów wyższego rzędu, których ustalenia są doprecyzowane, jak i dokumentów obejmujących tereny sąsiednie. W skali miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na projektowane przeznaczenie terenów oraz na zapisy w zakresie warunków i wymagań dla realizacji inwestycji, w tym w zakresie ochrony środowiska i przyrody, największy wpływ mają ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyrażające politykę przestrzenną gminy, oraz już obowiązujące na danym obszarze plany miejscowe. W granicach projektowanego planu miejscowego obecny sposób zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy regulują następujące obowiązujące dokumenty:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalony uchwałą 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznówola z dnia 29 listopada 2016 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowa Iwiczna dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalony uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznówola z dnia 21 lipca 2022 r.

Więcej o obowiązujących ustaleniach zawarto w rozdz. 5.5.

#### 3.2. Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu

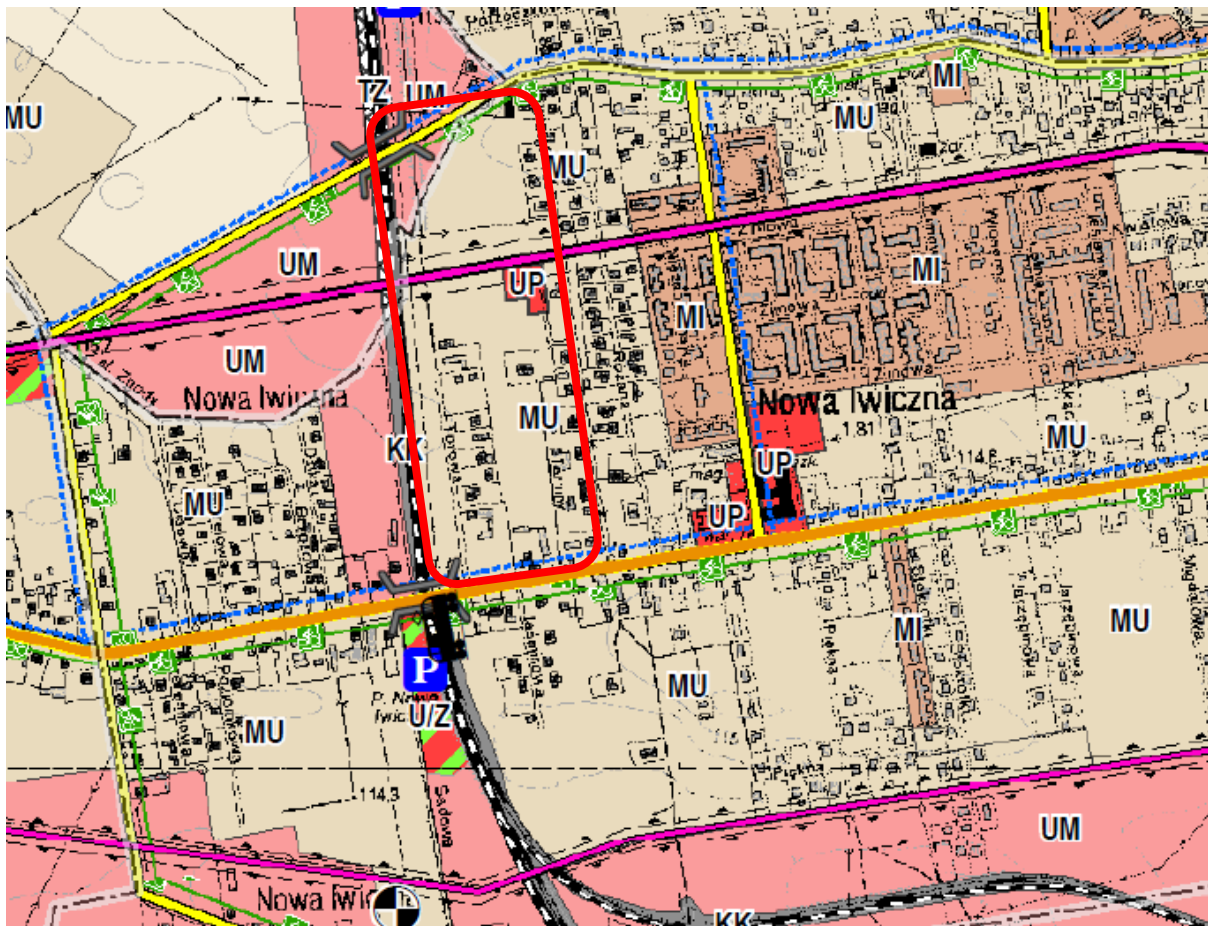
Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i zawiera podstawowe wytyczne do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym dokumentem nakreślającym politykę przestrzenną na terenie gminy Lesznówola jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola” z roku 2011 (zwane dalej Studium).

Zgodnie ze Studium tereny w obszarze opracowania w większości należą do jednej z dwóch stref funkcjonalnych:

- tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym usług publicznych, oznaczone symbolem MU – obejmujące zdecydowaną większość powierzchni obszaru,
- tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – usługi komercyjne, oznaczone symbolem UM – zlokalizowane głównie w rejonie linii kolejowej.

Niewielki fragment obszaru należy również do terenów zabudowy usług publicznych UP. W studium linię kolejową wydzielono jako tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK.



Rys. 3 Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola”

Przeważającą część obszaru opracowania stanowią tereny MU. Do podstawowego przeznaczenia terenu wskazanego w studium należą budynki jednorodzinne, budynki usługowe i budynki funkcji mieszanych. Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej to 30-50% powierzchni działki, w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu. Zabudowa podstawowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości.

Tereny usług publicznych, oznaczone symbolem UP, zajmują najmniejszą część obszaru planu miejscowego. Jako że z plan nie obejmuje terenów szkoły podstawowej, położonej przy ul. Krasickiego, do terenów UP w granicach planu miejscowego należy wyłącznie niewielki fragment obszaru w środkowej części planu. Dla terenów usług publicznych w studium określono następujące przeznaczenie podstawowe: budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług, przy czym jako usługi publiczne rozumie się w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, łączności, kultury, sportu, sakralne, a także: obiekty zbiorowego zamieszkania, gastronomii itp. Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej wynosi 30% powierzchni działki, przy czym w intensywnej zabudowie wartość ta może zostać obniżona do 10%. Zgodnie z zapisami studium budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne, powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni.

Informacje o uwarunkowaniach wynikających ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola” (2011) zawarto w rozdz. 5.4.

#### 4. Ustalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

##### 4.1. Zakres projektowanego planu

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

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania krajobrazu;
5. zasady 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;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości<sup>3</sup>.

W projekcie planu nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ takie nie występują w granicach obszaru objętego projektem planu.

##### 4.2. Przeznaczenie terenów w projektowanym planie

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: 1MNW-U, 2MNW-U;
- 3) tereny usług: 1U, 2U;
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej: 1US-ZP;
- 5) teren zieleni urządzonej wysokiej: 1ZPW;
- 6) tereny dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, 3KR;
- 8) teren komunikacji kolejowej: 1KKK.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15, ust. 2.

#### 4.3. Cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu

Projekt planu miejscowego jest powiązany z zapisami programów i planów takich jak:

- „Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”;
- „Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do roku 2030”.

W projekcie planu uwzględnione zostały zapisy w odniesieniu do celów i zadań ochrony środowiska w zakresie: ochrony zdrowia i warunków życia, ochrony bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, środowiska wodno-gruntowego, atmosfery, klimatu akustycznego, zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony zabytków i dóbr materialnych oraz krajobrazu.

Ponadto w trakcie sporządzania projektu planu uwzględniono cele ochrony środowiska, ustalone na poziomie krajowym i międzynarodowym, w zakresie:

- utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych na mocy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ochrony gleb na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Dyrektywy Parlamentu Europejskiego ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oraz Programu ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- ochrony powietrza na mocy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Programu ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- właściwej gospodarki odpadami na mocy ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- zachowania norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na mocy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz powiązanymi z nią rozporządzeniami,
- ochrony różnorodności biologicznej, właściwego stanu siedlisk na mocy ustawy o ochronie przyrody, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, Krajowej strategii ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Konwencji o różnorodności biologicznej.

W projekcie planu wprowadzono zasady ochrony środowiska między innymi takie jak:

- na całym obszarze objętym planem zakazano lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- na całym obszarze objętym planem zakazano realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- na całym obszarze objętym planem zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- ustalono zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami, w tym na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi ograniczono katalog możliwych sposobów



zagospodarowania chronionych akustycznie (wykluczono takie funkcje jak usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji oraz sportu i rekreacji i placów zabaw);

- zachowano wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej przede wszystkim na terenach gdzie możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

## 5. Stan i funkcjonowanie środowiska

### 5.1. Elementy abiotyczne środowiska

#### 5.1.1. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w na terenie Równiny Warszawskiej - mezoregionu położonego w centralnej części Niziny Środkowomazowieckiej. Równina Warszawska to powierzchnia akumulacji lodowcowej. Wysokości bezwzględne przekraczają 100 m n.p.m. Równina opada skarpą w stronę doliny Wisły, obniża się również ku zachodowi w kierunku Równiny Łowicko-Błońskiej.<sup>4</sup>

Obszar opracowania jest częścią wysoczyzny niezdenudowanej.<sup>5</sup> Powierzchnia przedmiotowego terenu jest więc mało zróżnicowana pod względem wysokości – bezwzględna wysokość terenu mieści się w przedziale 113,2-115,2m n.p.m. Wysokość ponad 115m n.p.m. osiągają tylko niewielkie fragmenty terenu, zmiana poziomu kształtuje się jednak na tyle łagodnie, że występowanie tych wzniesień jest niemal nieodczuwalne dla użytkowników terenu.

Jak wspomniano na przedmiotowych działkach (i w sąsiedztwie) nie występują osuwiska, tereny zagrożone osuwiskami ani obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych. Nie ma w pobliżu terenów eksploatacyjnych lub poeksploatacyjnych. Zmiany zachodzące w ukształtowaniu terenu mają charakter antropogeniczny – związane są z realizacją nowej zabudowy i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.<sup>6</sup>

#### 5.1.2. Budowa geologiczna i warunki gruntowe

Według regionalizacji geologicznej teren położony jest na platformie wschodnioeuropejskiej. W procesie formowania obecnego krajobrazu województwa mazowieckiego największą rolę odegrał okres czwartorzędu i działanie lądolodu. Obszar budują gliny zwałowe, miejscami na glinie zwałowej występują też kemy z pisków i mułków.<sup>7</sup>

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego sąsiedztwie, w tym w miejscowości Nowa Iwiczna, nie ma złóż, terenów i obszarów górniczych.<sup>8</sup>

Tereny objęte planem zostały w większości silnie i trwale przekształcone.

#### 5.1.3. Wody powierzchniowe

Na obszarze objętym opracowaniem brak jest obiektów hydrograficznych.

Obszar opracowania położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kategorii rzecznej. Krajowy kod tej jednostki to RW20001725874.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi) gmina Lesznowola” 2023

<sup>5</sup> Tamże

<sup>6</sup> Tamże

<sup>7</sup> Tamże

<sup>8</sup> Tamże

<sup>9</sup> Tamże

#### 5.1.4. Wody podziemne

W granicach obszaru objętego niniejszym opracowaniem pierwszy poziom wód podziemnych występuje na głębokości 4-6 m, przy czym głębokość ta może zmniejszać się do 2-4 m w północnej części obszaru.

Tereny położone są na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o numerze 2151 – część centralna subniecki warszawskiej. Zbiornik ten jest nieudokumentowany (wstępnie rozpoznany). Szacunkowe zasoby dyspozycyjne GZWP 2151 wynoszą 145 000 m<sup>3</sup>/dobę, natomiast średnia głębokość ujęć – 180 m.<sup>10</sup>

Według obowiązującego aktualnie podziału obszaru Polski na jednolite części wód podziemnych (na lata 2016-2021 wydzielono 172 jednostki) obszar położony jest w jednostce o numerze 65 (PLGW2000065). JCWPd 65 ma powierzchnię 3 184,4 km<sup>2</sup>. Zasoby wód podziemnych dostępne dla zagospodarowania wynoszą 389 223 m<sup>3</sup>/d, a poziom ich wykorzystania - 27,7%.<sup>11</sup>

Teren opracowania leży w regionie wodnym Środkowej Wisły (kod krajowy 2000SW), a główną zlewnią jest Rów Jeziorki.<sup>12</sup>

#### 5.1.5. Gleby

Obszar pokrywają głównie gleby wytworzone z piasków gliniastych mocnych pylastych. Obszar jest w dużej mierze zainwestowany, część terenu pozostaje jednak niezabudowana. Dominują grunty należące do IVa klasy bonitacyjnej. Niewielką część terenów, przy północno-wschodniej granicy, zajmują również grunty rolne chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty klasy bonitacyjnej IIIa. Grunty te leżą jednak na terenach przeznaczonych na cele zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z obowiązującymi przepisami, dla tych gruntów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.<sup>13</sup>

#### 5.1.6. Klimat

Według regionalizacji klimatycznej Wosia gmina Lesznów leży w Regionie XVIII – Środkowomazowieckim. Charakteryzuje się on, w porównaniu do innych regionów, największą liczbą dni zarówno z pogodą gorącą, słoneczną lub z niewielkim zachmurzeniem, bez opadu, jak i bardzo ciepłych i pochmurnych, szczególnie bez opadu. Liczne są również dni bardzo ciepłe bez opadu oraz dni z pogodą umiarkowanie ciepłą. Z kolei rzadziej niż w innych regionach pojawiają się dni z pogodą przymrozkową bardzo chłodną.<sup>14</sup>

Jak wykazują pomiary z ostatnich lat, średnia temperatura w roku w gminie Lesznów wynosi ponad 9°C, przy czym temperatura maksymalna: ponad 28°C, a minimalna poniżej -5°C. Suma opadów w roku jest bardzo zróżnicowana w poszczególnych latach. W latach 2015-2019 jej wartość wahała się od 350, do nawet 700 mm. Usłonecznienie wynosi ponad 1800 godz. W 2019 roku najcieplejszym miesiącem był czerwiec, z temperaturą średnią o wysokości ponad 22°C, a maksymalną – przekraczającą 33°C. Najzimniejszym miesiącem był styczeń, w czasie którego średnia temperatura wyniosła poniżej -1°C. Temperatura minimalna w tym miesiącu wyniosła mniej niż -9°C.<sup>15</sup>

Warunki klimatyczne mogą lokalnie różnić się na terenach zurbanizowanych, zależnie m.in. od stopnia zainwestowania i sposobu zagospodarowania terenów, układu i wysokości zabudowy, użytych

<sup>10</sup> Tamże

<sup>11</sup> Tamże

<sup>12</sup> Tamże

<sup>13</sup> Tamże

<sup>14</sup> Tamże

<sup>15</sup> Tamże

materiałów i udziału powierzchni biologicznie czynnej. Z reguły na terenach zabudowanych temperatura powietrza jest wyższa niż na pobliskich terenach otwartych. Taka tendencja związana jest zarówno ze zwiększonym stopniem pochłaniania promieniowania słonecznego przez nawierzchnie utwardzone i pokrycia dachowe budynków, jak i z ograniczonymi możliwościami przewietrzania terenu. Obszar Nowej Iwicznej jest już w dużej mierze zainwestowany. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa o charakterze dość intensywnym jak na obszar wiejski. Lokalny wzrost temperatury ograniczają jednak położone pośród zabudowy tereny rolne oraz ogrody przydomowe domów jednorodzinnych.<sup>16</sup>

#### 5.1.7. Hałas

Cały obszar opracowania znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie obwiedni izolinii równoważnego poziomu dźwięku  $L_{AeqN} = 45$  dB i izolinii  $L_{AeqD} = 55$  dB w przypadku, gdy izolinia  $L_{AeqN} = 45$  dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolinią  $L_{AeqD} = 55$  dB. Na terenach położonych w rejonie granicy obszaru ograniczonego użytkowania, takich jak analizowany obszar opracowania, funkcjonowanie portu lotniczego z reguły nie powinno powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, może jednak powodować uciążliwości. W porze nocnej, ze względu na „ciszę nocną” – zakaz planowania operacji lotniczych z wyjątkiem państwowych, wojskowych czy ratowniczych, wprowadzony przez zarząd lotniska w godzinach 23:30-5:30, uciążliwości te są znacząco zmniejszone.<sup>17</sup>

Mimo braku danych dotyczących uciążliwości akustycznych innych obiektów i elementów zagospodarowania, na podstawie analogii do podobnie funkcjonujących terenów zabudowanych można stwierdzić, że na obszarze opracowania głównym źródłem hałasu jest układ komunikacyjny, emitujący hałas drogowy i kolejowy. Można przypuszczać, że szczególnie obciążona ruchem samochodowym, więc i stanowiąca największe źródło hałasu, jest ul. Krasickiego.<sup>18</sup>



Fot. 1 Linia kolejowa na zachód od ul. Torowej (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)

#### 5.1.8. Promieniowanie elektroenergetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego na przedmiotowym obszarze mogą być przede wszystkim napowietrzne linie elektroenergetyczne, w szczególności linia najwyższego napięcia 220 kV, biegnąca w rejonie ulicy Przebiśniegów. Ochronę przed promieniowaniem należy realizować poprzez

<sup>16</sup> Tamże

<sup>17</sup> Tamże

<sup>18</sup> Tamże

separowanie przestrzenne miejsc przebywania człowieka i obszarów o zbyt intensywnym poziomie wypromieniowanych pól<sup>19</sup>



Fot. 2 Linia elektroenergetyczna 220 kV (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)



Fot. 3 Linia elektroenergetyczna 220 kV (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)

## 5.2. Elementy biotyczne środowiska

### 5.2.1. Szata roślinna

Na przedmiotowym terenie roślinność występuje w zbiorowiskach antropogenicznych, w szczególności synantropijnych i ruderalnych. Duży udział ma roślinność towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej o komponowanej przez człowieka, wielogatunkowej strukturze. Szczególnie popularne są gatunki należące do rodzajów: świerk, brzoza, tuja i klon, nieco mniej – dęby. W zagospodarowaniu terenów powszechnie wykorzystywane są również gatunki ozdobne.<sup>20</sup>

Na niezagospodarowanych działkach szata roślinna kształtuje się na drodze sukcesji. Dominuje roślinność trawiasta, stopniowo uzupełniana bylinami, w szczególności z rodzaju nawłoci, później ustępująca krzewom i drzewom. Zieleń ta ma niskie walory estetyczne czy rekreacyjne, może jednak służyć ochronie bioróżnorodności obszaru, m.in. przez utrzymanie występowania wielogatunkowych struktur roślinnych.<sup>21</sup>

Na obszarze opracowania występuje również roślinność towarzysząca obiektom komunikacji – drogom i linii kolejowej. W przeważającej części obszaru jest to roślinność trawiasta, jedynie na niewielkich fragmentach ma charakter uporządkowany i urządzony.<sup>22</sup>

<sup>19</sup> Tamże

<sup>20</sup> Tamże

<sup>21</sup> Tamże

<sup>22</sup> Tamże





Fot. 4 Roślinność towarzysząca zabudowie mieszkaniowej przy ul. Tarniny (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)



Fot. 5 Roślinność towarzysząca zabudowie mieszkaniowej przy ul. Torowej (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)

Na obszarze opracowania można wskazać kasztanowiec przy ul. Krasickiego, który można zakwalifikować jako drzewo o wartościach przyrodniczych.<sup>23</sup> Proponuje się objąć go ochroną w planie miejscowym.



Fot. 6. Roślinność na niezagospodarowanych działkach przy ul. Torowej (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)



Fot. 7 Drzewo o wartościach przyrodniczych – kasztanowiec (źródło: „Opracowanie ekofizjograficzne (...)”)

<sup>23</sup> Tamże

Na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz źródeł informacji dotyczących przedmiotowego obszaru nie stwierdzono występowania gatunków roślin objętych ochroną. Nie wskazuje się stanowisk występowania roślin chronionych.<sup>24</sup>

#### 5.2.2. Fauna

Ze względu na duży stopień zainwestowania terenów objętych opracowaniem, na większości obszaru występuje fauna właściwa terenom zurbanizowanym. Wpływ na kształtowanie się świata zwierzęcego ma przede wszystkim stała obecność człowieka, planowe zagospodarowanie terenu, fragmentaryzacja siedlisk i sieci ekologicznej oraz utrzymanie w domostwach zwierząt domowych i ich aktywność, m.in. drapieżnictwo.<sup>25</sup>

Na obszarze opracowania występują głównie gatunki charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, w obrzeżnych częściach terenu, położonych w sąsiedztwie pól uprawnych, można jednak napotkać również okazy fauny właściwej dla terenów otwartych i krajobrazu rolniczego.<sup>26</sup>

Najbogatszą gatunkowo grupą zwierząt są ptaki, wśród fauny występują jednak również drobne ssaki – jeże, krety, wiewiórki, oraz inne drobne zwierzęta polne. Większe zwierzęta, mimo że występują na okolicznych terenach, nie pojawiają się raczej w granicach obszaru opracowania ze względu na sposób zagospodarowania i strukturę użytkowania terenu.<sup>27</sup>

Brak cennych przyrodniczo obszarów oraz dobrze funkcjonujących powiązań z nimi, a także rosnąca presja inwestycyjna i brak stwierdzonych stanowisk, pozwalają z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że szczególnie cenne i chronione zwierzęta tu nie występują.<sup>28</sup>

#### 5.2.3. Krajobraz

Krajobraz obszaru objętego projektem planu miejscowego jest silnie przekształcony. W granicach obszaru opracowania przeważają tereny zabudowane. Jako że urbanizacja tego rejonu nie zachodziła na podstawie kompleksowego założenia i parcelacji gruntów, nie wytworzono układu przestrzennego o indywidualnym charakterze i kompozycji, wpływającego na zwiększenie walorów krajobrazowych obszaru.

Wieś Nowa Iwiczna rozwijała się stopniowo, początkowo w formie rozproszonej zabudowy łańcuchowej wzdłuż obecnej ul. Krasickiego. Poszczególne gospodarstwa oddzielały od siebie pola uprawne, rozciągające się od głównej drogi w kierunku północnym i południowym. Wraz z postępowaniem zainwestowania obszaru, rolniczy, wiejski krajobraz niemal całkowicie zaniknął, ustępując typowemu krajobrazowi przedmieść. Obecnie w objętej opracowaniem części obrębu Nowa Iwiczna dominuje zabudowa mieszkaniowa, o stosunkowo wysokiej intensywności.<sup>29</sup>

Obszar nie charakteryzuje się planowo kształtowaną kompozycją. Na części obszaru układ drogowy przyjął formę ortogonalną, w wielu miejscach jednak zabudowa wznoszona była wzdłuż pojedynczych sięgaczy lub dróg wewnętrznych. Miejskami w układzie urbanistycznym brakuje harmonii, co powodowane jest przede wszystkim przez współistnienie wielu typów zabudowy – zarówno domów jednorodzinnych wolnostojących jak i w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej.<sup>30</sup>

Formy architektoniczne i estetyka obiektów wzniesionych na obszarze opracowania są wyraźnie zróżnicowane. Istniejące budynki różnią się od siebie wysokością, detalem architektonicznym,

<sup>24</sup> Tamże

<sup>25</sup> Tamże

<sup>26</sup> Tamże

<sup>27</sup> Tamże

<sup>28</sup> Tamże

<sup>29</sup> Tamże

<sup>30</sup> Tamże



materiałem wykończenia elewacji czy geometrią dachu. Zabudowa wolnostojąca występuje naprzemiennie z bliźniaczą oraz z zespołami domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Budynki mieszkalne z drugiej połowy XX w. cechuje przeważnie charakterystyczna, prosta bryła zwieńczona płaskim dachem – w szczególności, jeśli nie rozbudowano i wyremontowano ich w późniejszym okresie. Nowsze budynki zazwyczaj mają złożoną bryłę i spadziste dachy. Zabudowa wzniesiona w ostatnim czasie, w tym zabudowa szeregowa, często przybiera uproszczone, nowoczesne formy.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano również niewielkie obiekty usługowe wlnostojące lub na terenie zabudowy mieszkaniowej – największym z nich jest niepubliczne przedszkole „Nutka”. W pobliżu znajduje się również publiczna Szkoła Podstawowa w Nowej Iwicznej.<sup>31</sup>

Zróżnicowanie formy architektonicznej obiektów, wynikające m.in. z różnego czasu ich powstania, typowe dla terenów podmiejskich, z reguły nie musi powodować wrażenia chaosu przestrzennego. Ład przestrzenny zaburza jednak brak wyraźnych granic między terenami zabudowy różnego typu, np. sąsiedowanie zabudowy o znacznej intensywności, niewydzielonej przestrzennie, z budynkami wolnostojącymi. Estetykę budynków zmniejszają przede wszystkim krzykliwe szyldy i inne nośniki reklamowe umieszczone na elewacjach lub w otoczeniu budynków. Reklamy, m.in. w formie banerów lub tablic reklamowych, powodują degradację przestrzeni ulic, w rejonie których je zamontowano.

Atrakcyjny widokowo może być niewielki niezagospodarowany teren otwarty w północnej części obszaru. Działki dotąd niezabudowane pokryte są zielenią nieurzędzoną w formie zadrzewień i zakrzewień. Korzystnie na krajobraz wpływają jednak przede wszystkim zadbane ogrody przydomowe, urządzone kompozycjami roślinnymi.<sup>32</sup>

#### 5.2.4. Formy ochrony przyrody

W granicach terenów objętych opracowaniem oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary bądź obiekty objęte formą ochrony przyrody. Najbliższe obszary objęte ochroną to tereny należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, położone na północny-wschód i południowy-zachód od obszaru opracowania. W granicach WOChK położony jest również Rezerwat Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego wraz z otuliną. Obszary te oddalone są od terenu objętego opracowaniem o ponad 3,5 km, nie mają z nimi bezpośredniego powiązania przyrodniczego. W większej odległości, ponad 5 km, znajduje się Chojnowski Park Krajobrazowy oraz Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Górki Szymona i Specjalny Obszar Ochrony Stawy w Żabieńcu. W pewnym oddaleniu od terenu opracowania znajdują się również pojedyncze okazy drzew objęte ochroną jako pomniki przyrody. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu opracowania nie ma jednak wpływu na funkcjonowanie i ochronę wymienionych obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody.<sup>33</sup>

Ponadto, zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, obszar opracowania położony jest w znacznym oddaleniu od korytarzy ekologicznych istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.<sup>34</sup>

<sup>31</sup> Tamże

<sup>32</sup> Tamże

<sup>33</sup> Tamże

<sup>34</sup> Tamże

### 5.3. Uwarunkowania ekofizjograficzne

W „Opracowaniu Ekofizjograficznym podstawowym dla części obrębu Nowa Iwiczna w gminie Lesznówola”, wykonanym w 2020 r. stwierdzono, że:

- obszar objęty opracowaniem to teren silnie przekształcony i w wysokim stopniu zainwestowany;
- w jego granicach nie są położone obiekty lub obszary objęte formami ochrony przyrody;
- jedynym elementem środowiska, chronionym ze względu na walory przyrodnicze, są położone w północnej części obszaru grunty wysokiej klasy bonitacyjnej;
- działalność człowieka, związane z nią przekształcenia powierzchni ziemi, zmiana warunków klimatycznych oraz zanieczyszczenie środowiska, stanowią zagrożenie dla jego funkcjonowania;
- głównym celem w zakresie ochrony środowiska powinno być ograniczenie negatywnego wpływu urbanizacji na poszczególne elementy środowiska i zabezpieczenie jego poprawnego funkcjonowania;
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu powinna uwzględniać naturalną rzeźbę terenu i nie wymagać tworzenia wykopów lub nasypów.<sup>35</sup>

Na podstawie przeprowadzonych analiz i oceny stanu środowiska i zagrożeń dla funkcjonowania jego poszczególnych elementów, w przedmiotowym opracowaniu sformułowano następujące wnioski i zalecenia:

- niemal wszystkie tereny dotąd niezainwestowane są przydatne pod zabudowę mieszkaniową;
- zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób ograniczający negatywne oddziaływanie na środowisko;
- zaleca się wprowadzenie zabudowy ekstensywnej, jednorodzinnej, o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej, korespondującej z istniejącą zabudową o podobnym charakterze;
- we zachodniej części obszaru - na terenach położonych najbliżej stacji kolejowej dopuszcza się uzupełnianie wykształconej tkanki o charakterze miejskim bardziej intensywnymi formami zabudowy jednorodzinnej – bliźniaczej i szeregowej;
- tereny w sąsiedztwie linii kolejowej i silnie uczęszczanych ulic (głównie Krasickiego i Granicznej) wskazuje się jako przydatne do zabudowy usługowej;
- o ile to możliwe, realizacja układu drogowego obsługującego nową zabudowę, powinna uwzględniać wprowadzanie zieleni towarzyszącej, pozwalającej na migrację małych zwierząt;
- tereny z ograniczeniami rozwoju zabudowy mieszkaniowej to tereny w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej;
- dla zmniejszenia oddziaływania terenu kolejowego na obszary zabudowy, proponuje się wprowadzanie zieleni izolacyjnej o piętrowej strukturze.<sup>36</sup>

### 5.4. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola

Jak już wspomniano, na terenie gminy Lesznówola obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola” z roku 2011. Ustalenia studium są wiążące przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie tylko w zakresie przeznaczenia terenów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ale też w zakresie innych ustaleń, w tym dotyczących ochrony przyrody i ochrony środowiska.

Z uwagi na brak występowania obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz brak obiektów i obszarów cennych przyrodniczo, studium nie precyzuje szczegółowych zasad ochrony przyrody dla obszaru objętego planem miejscowym. W zakresie ochrony środowiska i jego zasobów studium zawiera zbiorcze zapisy dla wszystkich terenów. W dokumencie ustalono m.in.:

<sup>35</sup> Tamże

<sup>36</sup> Tamże



- zasady ochrony powierzchni ziemi:
  - zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
  - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego:
  - ograniczenie emisji powierzchniowej i niskiej emisji rozproszonej komunalno - bytowej poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii na terenach nie wyposażonych w sieć ciepłowniczą, rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię oraz zakaz lokalizowania nowych energetycznych źródeł emisji na terenach wyposażonych w sieć ciepłowniczą,
  - ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – stosowanie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie: rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu,
  - ograniczenie emisji ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez zakaz stosowania instalacji i urządzeń, których budowa wymaga pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach charakteryzujących się przewagą powierzchni zabudowy mieszkaniowej,
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości – generalne zasady ochrony wód podziemnych:
  - odprowadzanie wód deszczowych do gruntu w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
  - określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych,
  - ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań,
  - zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
  - nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną: likwidacja bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej.<sup>37</sup>

#### 5.5. Ustalenia planów miejscowych obowiązujących na obszarze objętym projektowanym planem

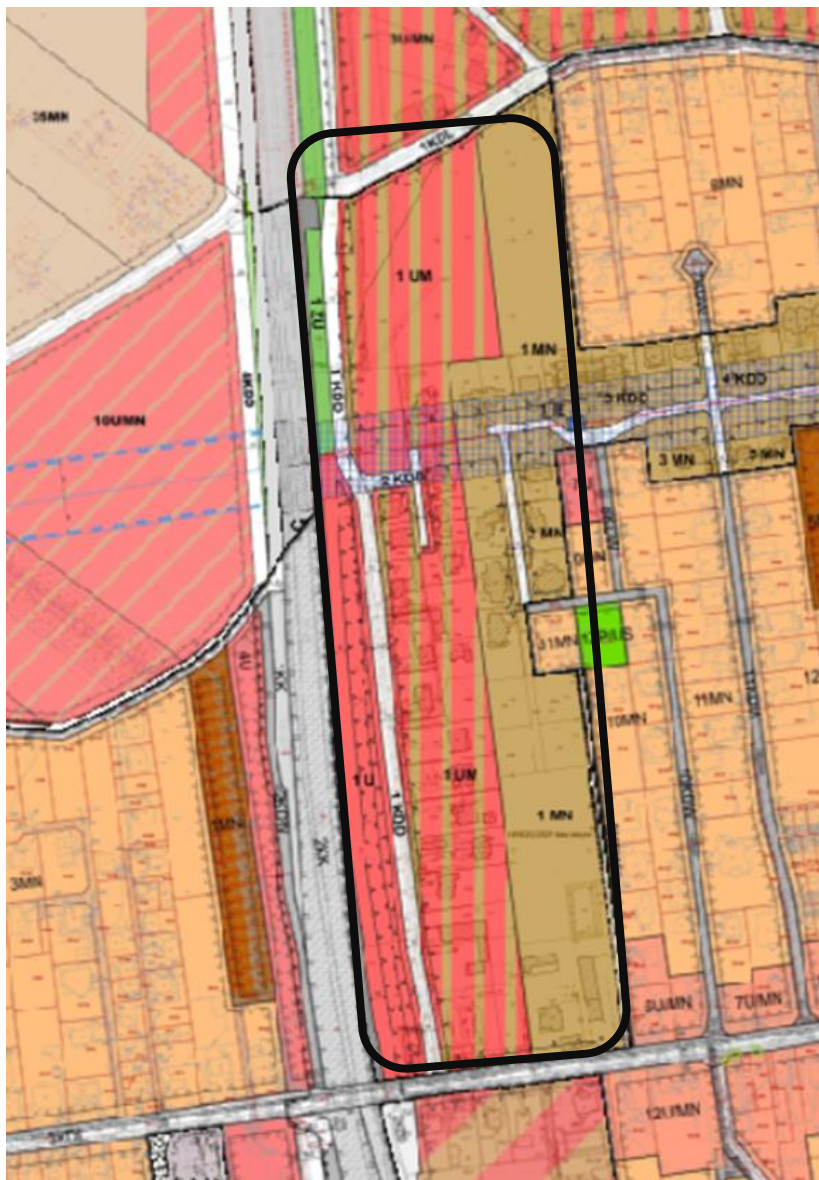
W granicach projektowanego planu miejscowego obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalony uchwałą 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2016 r.;

<sup>37</sup> Tamże

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNOWOLA DLA CZĘŚCI OBRĘBU NOWA IWICZNA I CZĘŚCI OBRĘBU ZGORZAŁA (OBSZAR POŁOŻONY POMIĘDZY UL. KRASICKIEGO, UL. TARNINY, UL. GRANICZNĄ ORAZ TORAMI KOLEJOWYMI)

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowa Iwiczna dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalony uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r.



Rys. 4 Obowiązujące ustalenia planistyczne dla obszaru opracowania (źródło: własne, na podstawie danych z Urzędu Gminy Lesznowola)

Większość terenów objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna i części obrębu Zgorzała, uchwalonym uchwałą Nr 368/XXIV/2016 Rady Gminy Lesznowola z dnia 29 listopada 2016 r. Według ustaleń planu miejscowego, teren objęty analizą przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej i zieleni urządzonej, co jest w dużej mierze zgodne z rekomendacjami niniejszego opracowania. Pozostałe tereny objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna, uchwalonym uchwałą Nr 648/LII/2022 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 lipca 2022 r. Część terenów objętych powyższym planem przeznaczona jest na cele zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni urządzonej i usług. Sporządzenie nowego dokumentu wynika z potrzeby modyfikacji planu

ze względu na zamierzenie inwestycyjne PKP oraz dostosowanie do prawomocnej decyzji ZRID dotyczącej ul. Torowej.

Dla większości obszaru minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na 30 lub 50%. Wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (50%) jest stosunkowo wysoka – zaleca się dalsze kształtowanie jego wymaganej wartości na podobnym poziomie zbliżonym do 50%.

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

### 6.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi

Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi dotyczy zarówno erozji, jak zanieczyszczeń gleby. Zagrożenie zanieczyszczeniem jest związane ze sposobem użytkowania terenu oraz z ogólnym stanem środowiska. Zanieczyszczenie wód, powietrza i gleby są ze sobą wzajemnie powiązane.<sup>38</sup>

Gleby występujące na obszarze opracowania są kwaśne. Do zakwaszenia przyczynia się przewaga opadów atmosferycznych nad parowaniem, prowadząca do wypłukiwania przez przesiąkające wody opadowe zasadowych składników (wapnia i magnezu) w głąb profilu glebowego, jak również emisja kwasotwórczych zanieczyszczeń w przeszłości i zwiększony udział azotu w nawożeniu rolniczym. Obniża to odporność gleby na degradację niosąc za sobą negatywne konsekwencje.<sup>39</sup>

Zawartość próchnicy w glebie wynosi 1-2%. Zawartość substancji organicznej w glebie jest podstawowym wskaźnikiem jakości gleb decydującym o ich właściwościach fizykochemicznych. Gleby na przedmiotowym obszarze, ze względu na niewielką zawartość próchnicy, są podatne na zagęszczenie i degradację w wyniku erozji wodnej i wietrznej. Postępujące zmiany klimatyczne, niosące za sobą wzrost intensywności i częstotliwości suszy, doprowadzają do zmniejszania zawartości materii organicznej w glebie.<sup>40</sup>

Na obszarze opracowania zanieczyszczenie gleb może być spowodowane spływami deszczowymi i roztopowymi z nawierzchni dróg, zanieczyszczonymi gazami spalinowymi, produktami ścierania opon i zużycia elementów pojazdów czy, sporadycznie, niebezpiecznymi substancjami uwalnianymi się na skutek wypadków drogowych. Do zanieczyszczenia gleb bezpośrednio może przyczyniać się również pozostawianie odpadów, w tym odpadów budowlanych, w miejscach do tego nieprzeznaczonych.<sup>41</sup>

Mimo że teren niemal w całości wyposażony jest w sieć kanalizacyjną, pojawić mogą się również lokalne zanieczyszczenia chemiczne lub skażenia bakteriologiczne. Ich występowanie może być spowodowane przez infiltrację zanieczyszczeń socjalno-bytowych z użytkowanych w kilku miejscach zbiorników bezodpływowych (szamb) lub na skutek ewentualnej awarii czy rozszczelnienia instalacji kanalizacyjnej.<sup>42</sup>

Degradacja gleb może zachodzić również na skutek świadomego działania człowieka, to jest przez realizowane inwestycje. Realizacja budynków czy innych obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, trwale zmienia ukształtowanie terenu, wpływa na stosunki wodne i strukturę gleby. Zniszczenie powierzchni ziemi może wystąpić też z powodu ekstremalnych zjawisk pogodowych. Obfite opady deszczu, i powodzie mogą powodować erozję wodną, degradacja gleb może postępować również przez susze.<sup>43</sup>

<sup>38</sup> Tamże

<sup>39</sup> Tamże

<sup>40</sup> Tamże

<sup>41</sup> Tamże

<sup>42</sup> Tamże

<sup>43</sup> Tamże

## 6.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych

Poszczególne elementy środowiska są ze sobą nierozdzielnie związane i połączone siecią wzajemnych zależności. W związku z tym, mimo że wody powierzchniowe właściwie nie występują na obszarze opracowania, opis stanu wód powierzchniowych w rejonie przedmiotowego obszaru jest niezbędny dla rzetelnego przeanalizowania stanu całego środowiska i zdefiniowania potencjalnych zagrożeń. Stan ten diagnozuje się przez opisanie tzw. stanu lub potencjału ekologicznego, który rozumie się jako jakość struktury i funkcjonowania ekosystemu wód powierzchniowych, określoną na podstawie wyników badań elementów biologicznych i wspierających je wskaźników fizykochemicznych i hydromorfologicznych. Ocena ta została przeprowadzona po raz pierwszy w 2017 r., w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2016 w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych. W przeprowadzonym monitoringu jakość wód stwierdzono, że stan ekologiczny w województwie mazowieckim jest niekorzystny, mimo to obserwowana jest poprawa jakości wody. W rejonie obszaru opracowania ogólny stan jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych określono jednak jako zły, co może być związane m.in. z klasyfikacją stanu chemicznego JCWP na poniżej dobrego.<sup>44</sup>

Monitoring stanu wód podziemnych prowadzony jest w oparciu o kryteria ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych.

Stan wód JCWPd 65, w granicach której położony jest obszar opracowania, sklasyfikowano jako należący do IV klasy jakości, wskazując je jako wody klasy słabej ze względu na obecność arsenu. Mimo to, ocena JCWPd nr 65 z 2012 roku wykazała, że stan ilościowy i chemiczny są dobre. Obszar nie jest zagrożony ryzykiem niespełnienia celów środowiskowych. JCWPd 65 w ograniczonym stopniu dotyczy problem antropopresji, nie występuje tu ingresja lub ascenzja wód słonych do wód podziemnych, a leje depresji (związane z poborem wód podziemnych i wpływem aglomeracji) mają charakter lokalny.<sup>45</sup>

W skali lokalnej na czystość wód bezpośrednio wpływać może działalność człowieka. Źródła zanieczyszczeń wód są również źródłami zanieczyszczeń gleb. Podobnie jak w przypadku gleby, potencjalnym zagrożeniem jest nieszczelność zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe awaria i rozszczelnienie sieci kanalizacyjnej. Zanieczyszczenie wód może być powodowane też splukiwaniem zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych i użytkowanych rolniczo oraz z terenów dróg czy linii kolejowych. Wody podziemne na obszarze opracowania, ze względu na stosunkowo dużą głębokość występowania pierwszego poziomu wód podziemnych, nie są jednak w wysokim stopniu podatne na zanieczyszczenia.<sup>46</sup>

## 6.3. Zagrożenie powodzią

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego sporządzonymi w ramach programu ISOK (Informatycznego Systemu Osłony Kraju) działki objęte opracowaniem nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ani w obszarze, na którym prawdopodobieństwo jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.<sup>47</sup>

## 6.4. Zagrożenie dla klimatu

Klimat obszarów zabudowanych z reguły różni od klimatu terenów je otaczających. W aspekcie klimatycznym urbanizacja wiąże się przede wszystkim z lokalnym wzrostem temperatury powietrza. Taka tendencja związana jest zarówno ze zwiększonym stopniem pochłaniania promieniowania

<sup>44</sup> Tamże

<sup>45</sup> Tamże

<sup>46</sup> Tamże

<sup>47</sup> Tamże



słonecznego przez nawierzchnie utwardzone i pokrycia dachowe budynków, jak i z ograniczonymi możliwościami przewietrzania terenu. Mniejsza prędkość wiatru i utrudniona wymiana powietrza z terenami pozamiejskimi sprzyja także utrzymywaniu się pyłów i innych zanieczyszczeń. Ponadto często w mieście, szczególnie latem, obserwuje się częstsze występowanie intensywnych opadów, np. burzowych, niż na terenach otwartych. Struktury miejskie cechuje przy tym mniejsza odporność na gwałtowne zjawiska atmosferyczne, m.in. przez uszczelnienie powierzchni. Skutki gwałtownych zjawisk atmosferycznych są bardziej odczuwalne również dlatego, że stanowią większe zagrożenie dla mienia i dla funkcjonowania miasta (nieprzejezdność dróg, zerwanie kabli elektroenergetycznych itp.)

Ze względu na duży stopień zabudowania obszaru Nowej Iwicznej, oraz bezpośrednie sąsiedztwo innych terenów zurbanizowanych, typowe dla miast negatywne zjawiska klimatyczne w pewnym stopniu dotyczą też terenów położonych w granicach projektowanego planu miejscowego. Ze względu na przeważający typ zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna, której towarzyszą ogrody przydomowe, lokalne zmiany klimatyczne mają mniejszą intensywność niż na terenach np. zwartej zabudowy wysokościowej. Zagrożeniem dla klimatu jest jednak dalsze uzupełnianie zabudowy, jej intensyfikacja i zmiany w strukturze zieleni, w szczególności ograniczenie występowania zieleni wysokiej.

Przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom powinno polegać przede wszystkim na zachowaniu w przestrzeni terenów niezabudowanych i pasm zieleni, także w formie wysokiej zieleni przyulicznej. Skutki gwałtownych zjawisk atmosferycznych należy ograniczać przez zwiększanie retencji wodnej i wprowadzanie systemów gospodarowania wodami deszczowymi, np. zbiorników retencyjnych i ogrodów deszczowych. Zmniejszeniu temperatury w mieście może służyć też wykorzystanie materiałów o jasnej barwie, odbijającej promieniowanie słoneczne.

#### 6.5. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza

Według oceny jakości powietrza dla województwa mazowieckiego gmina Lesznowola należy do strefy mazowieckiej. W strefie tej, wedle kryteriów ochrony zdrowia, standardy emisyjne dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), tlenku węgla (CO), benzenu (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zawartych w pyle: ołowiu (Pb(PM<sub>10</sub>)), arsenu As(PM<sub>10</sub>), kadmu (Cd(PM<sub>10</sub>)), niklu (Ni(PM<sub>10</sub>)), pyłów zawieszonych PM<sub>2,5</sub>, benzo(a)pirenu w pyle (B(a)P(PM<sub>10</sub>)) oraz ozonu (O<sub>3</sub>) nie zostały przekroczone. Pomiarzy stężenia dwutlenku azotu (NO<sub>2</sub>), pyłów zawieszonych PM<sub>10</sub> wykazały przekroczenia poziomów dopuszczalnych. Natomiast według kryteriów ochrony roślin standardy emisyjne dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), tlenków azotu (NO<sub>x</sub>) i ozonu (O<sub>3</sub>) nie zostały przekroczone. W przypadku ozonu nie został dotrzymany poziom długoterminowy.<sup>48</sup>

Na obszarze opracowania główne źródła zanieczyszczeń, powodujące zagrożenie dla stanu powietrza, to źródła typowe dla terenów zurbanizowanych. Zagrożenie powoduje emisja powierzchniowa – tak powierzchniowa, jak liniowa. Występujące zanieczyszczenia związane są przede wszystkim z emisją niską, pochodzącą z indywidualnych instalacji grzewczych, pieców i kotłowni. Istotnym źródłem zanieczyszczenia jest też komunikacja samochodowa. Wznoszeniu i utrzymywaniu się pyłów sprzyjać może intensyfikacja zabudowy, z jednej strony zmniejszająca udział powierzchni biologicznie czynnej i utrudniająca przepływ mas powietrza, z drugiej – wiążąca się ze wzmożeniem ruchu samochodowego oraz prac budowlanych, powodujących emisję pyłów.<sup>49</sup>

#### 6.6. Zagrożenia dla flory i fauny

Dla występującej naturalnie czy seminaturalnie roślinności i populacji dzikich zwierząt, niekorzystna jest postępująca urbanizacja, wiążąca się z przekształcaniem i fragmentaryzacją dotychczasowych ekosystemów. Wypieranie rodzimych gatunków i zaburzanie łączności przyrodniczej może prowadzić do ograniczenia bioróżnorodności. Grodzenie posiadłości, często prowadzone przy realizacji

<sup>48</sup> Tamże

<sup>49</sup> Tamże

zabudowy, oraz rozwój układu drogowego, może być barierą i zagrożeniem zwłaszcza dla małych zwierząt gatunków synantropijnych, takich jak jeże czy żaby. Dla nielicznej naturalnej populacji dzikich zwierząt niebezpieczeństwo stanowić może obecność występujących zwierząt domowych, takich jak koty czy chodzące bez smyczy psy.<sup>50</sup>

Zarówno dla fauny, jak i dla flory zagrożeniem są również globalne i lokalne zmiany klimatyczne. Dla szaty roślinnej największym zagrożeniem są susze i inne gwałtowne zjawiska pogodowe. Niekorzystna może być też zachodząca na skutek działań człowieka zmiana stosunków wodnych, w tym obniżanie się poziomu wód gruntowych. Inne zagrożenia dla szaty roślinnej wynikają z zanieczyszczenia środowiska, w szczególności zakwaszania gleb, a także z przenikania zanieczyszczeń do wód, gleby i powietrza. Szczególnym zagrożeniem jest emisja zanieczyszczeń związana z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego – zanieczyszczenia te pozostają w powietrzu atmosferycznym i przedostają się do środowiska gruntowego, więc i do systemu korzeniowego roślin, wraz z opadami atmosferycznymi lub przez spływ z powierzchni utwardzonych.<sup>51</sup>

### 6.7. Zagrożenie hałasem

Hałas to czynnik stresogenny, który przy długotrwałej ekspozycji może powodować między innymi choroby układu krążenia, choroby psychiczne i zaburzenia snu.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w zależności od funkcji terenu i źródła hałasu, określone są w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zgodnie z rozporządzeniem prowadzeniu długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem służyć mają wskaźniki LDWN i LN, oznaczające odpowiednio poziom dźwięku w dB w przedziale czasu odniesienia równym: wszystkim dobom w roku i wszystkim porom nocy. W rozporządzeniu określono również dopuszczalne wielkości wskaźników LAeqD i LAeqN, oznaczających odpowiednio poziom dźwięku w decybelach w przedziale czasu odniesienia równym 16 i równym 8 godzinom, służące do ustalenia i kontroli warunków korzystania ze środowiska. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dominującym na terenie opracowania, dopuszczalne wartości tych wskaźników wynoszą:

- LDWN – 64 dB, LN – 59 dB, LAeqD – 61 dB LAeqN – 56 dB – dla hałasu powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne,
- LDWN – 60 dB, LN – 50 dB, LAeqD – 60 dB LAeqN – 50 dB – dla hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne.

Cały obszar opracowania znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie. Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie obwiedni izolacji równoważnego poziomu dźwięku A LAeqN = 45 dB i izolacji LAeqD = 55 dB w przypadku, gdy izolacja LAeqN = 45 dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolacją LAeqD = 55 dB. Na terenach położonych w rejonie granicy obszaru ograniczonego użytkowania, takich jak obszar opracowania, funkcjonowanie portu lotniczego z reguły nie powinno powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, może jednak powodować uciążliwości. W porze nocnej, ze względu na „ciszę nocną” – zakaz planowania operacji lotniczych z wyjątkiem państwowych, wojskowych czy ratowniczych, wprowadzony przez zarząd lotniska w godzinach 23:30-5:30, uciążliwości te są znacząco zmniejszone.

Mimo braku danych dotyczących uciążliwości akustycznych innych obiektów i elementów zagospodarowania, na podstawie analogii do podobnie funkcjonujących terenów zabudowanych można stwierdzić, że na obszarze opracowania głównym źródłem hałasu jest układ komunikacyjny,

<sup>50</sup> Tamże

<sup>51</sup> Tamże

emitujący hałas drogowy i kolejowy. Można przypuszczać, że szczególnie obciążona ruchem samochodowym, więc i stanowiąca największe źródło hałasu, jest ul. Krasickiego.

#### 6.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego na przedmiotowym obszarze mogą być przede wszystkim napowietrzne linie elektroenergetyczne, w szczególności linia najwyższego napięcia 220 kV, biegnąca w rejonie ulicy Przebiśniewów. Ochronę przed promieniowaniem należy realizować poprzez separowanie przestrzenne miejsc przebywania człowieka i obszarów o zbyt intensywnym poziomie wypromieniowanych pól.<sup>52</sup>

#### 6.9. Zagrożenie poważnymi awariami

Informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o zwiększonym ryzyku znajdują się na stronie internetowej Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie.

Zgodnie z „Wykazem zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego” (stan na dzień 11.09.2023) na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują takie zakłady. Nie występują tu także zakłady o zwiększonym ryzyku – zgodnie z „Wykazem zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego”. Dla terenu objętego projektem planu miejscowego nie obowiązują zatem ustalenia dokumentów związanych z poważnymi awariami (np. zewnętrznych planów operacyjno-ratowniczych albo instrukcji postępowania mieszkańców na wypadek poważnej awarii).

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

W przypadku braku uchwalenia i realizacji postanowień projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na całości obszaru realizowane będą ustalenia obecnie obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na większości terenów zachowano wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej mieszczący się w przedziale 30%-50%. Dla części terenów zmniejszono maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, co może przyczynić się do zachowania jeszcze większej powierzchni biologicznie czynnej. Zagospodarowanie terenów zabudowy usługowej i jednorodzinnej będzie miało maksymalną dopuszczalną intensywność zabudowy mniejszą po uchwaleniu projektu planu miejscowego, dla większości obszaru. Należy jednak pamiętać, że intensywność zabudowy w jednym z obowiązujących dokumentów określono wyłącznie dla kondygnacji nadziemnych, co jest niezgodne z obecnymi standardami sporządzania planów miejscowych. Dlatego też uważa się to za pozytywną zmianę w projekcie planu.

Na części obszaru będzie mogła rozwijać się zabudowa o mniejszej intensywności – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Jako że obszary w granicach obowiązujących planów miejscowych wyznaczone na cele rozwoju takiej zabudowy, w większości zostały zainwestowane, realizacja inwestycji mieszkaniowych o mniej intensywnym charakterze może dotyczyć przede wszystkim terenów obecnie niezagospodarowanych.

Przypuszczalnie postępować będzie dalsza urbanizacja obszaru. Należy spodziewać się sukcesywnego uzupełniania istniejącej struktury osadniczej i zabudowywania terenów niezagospodarowanych. W oczywisty sposób ten kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiązać się będzie z uszczuplaniem zasobu fauny i flory, będzie mieć też znaczący, pośredni i bezpośredni wpływ na stan i

<sup>52</sup> Tamże

funkcjonowanie innych elementów środowiska. Powstawanie nowych obiektów budowlanych i zwiększenie liczby mieszkańców obszaru wpłynie na dalsze obniżanie wód gruntowych, zwiększenie stopnia zanieczyszczenia powietrza oraz zmiany klimatyczne, m.in. wzrost temperatury powietrza.<sup>53</sup> Wzrost udziału terenów zabudowanych w strukturze użytkowania terenu przewidziano też w omawianym projekcie planu miejscowego, zmniejszono tam jednak maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do części zapisów obowiązujących planów. Z uwagi na to, zachowanie obecnych dokumentów planistycznych może być mniej korzystne dla stanu środowiska niż realizacja postanowień projektowanego planu.

Niewdrożenie ustaleń projektowanego planu miejscowego może mieć niewielki negatywny wpływ na elementy środowiska. Jeden z obowiązujących na obszarze planów nie wprowadza tak szczegółowych regulacji w zakresie ochrony elementów środowiska, a także wpływu na warunki życia i zdrowia ludzi jak projektowany dokument. Jednakże wpływ na większość elementów nie zmieni się ani w sposób znacząco pozytywny ani negatywny po uchwaleniu projektowanego planu.

## 8. Przewidywane skutki ustaleń projektu planu dla środowiska

### 8.1. Wpływ na warunki życia i zdrowia ludzi

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odgrywają znaczącą rolę w kształtowaniu środowiska i jakości życia. Skutki realizacji dokumentu i wdrożenia jego ustaleń w zakresie zasad i możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, będą miały bezpośrednie przełożenie na warunki życia i zdrowie ludzi. Z uwagi na to, że zagospodarowanie obszaru objętego projektowanym planem miejscowym w całości regulowane jest zapisami obowiązujących dokumentów planistycznych, wpływ projektowanego planu na środowisko należy analizować w odniesieniu do ich ustaleń.

Zapisy proponowane w projekcie planu miejscowego w większości utrzymają przeznaczenie terenu przewidziane w obowiązujących dokumentach, regulując możliwość inwestowania na obszarze planu miejscowego. W projektowanym planie miejscowym, podobnie jak w obowiązujących planach, przewiduje się dalszy rozwój zabudowy przez zagospodarowanie obecnych terenów niezagospodarowanych. W celu ochrony zdrowia i ograniczenia negatywnego oddziaływania na ludzi źródeł potencjalnych uciążliwości – w tym m.in. linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, linii kolejowej czy ul. Krasickiego, w sporządzanym planie w ich sąsiedztwie, na większości obszaru, kontynuowana jest możliwość zmniejszania udziału zabudowy mieszkaniowej na rzecz usług. Główne zmiany, polegają na uporządkowaniu przebiegu ulicy Torowej oraz ograniczeniu możliwości realizowania wolnostojącej zabudowy usługowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. W planie ograniczono również dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w projektowanym planie nieznacznie zwiększono teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej rezygnując z małego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Krasickiego oraz wprowadzono jeden dodatkowy teren komunikacji drogowej wewnętrznej który poprawi obsługę komunikacyjną obszaru.

W ujęciu krótkoterminowym szkodliwe dla jakości życia mogą być modernizacje, rozbudowy, remonty i budowy nowych domów lub przebudowy urządzeń infrastruktury technicznej. Uciążliwości z tym związane to głównie oddziaływania akustyczne i pyłowe, wynikające ze zwiększonego ruchu pojazdów i maszyn prowadzących niezbędne prace ziemne i budowlane. Zwiększone będzie też wytwarzanie odpadów i ścieków komunalnych. Będą to jednak uciążliwości, które ustaną po zakończeniu prac, ponadto nie będą odbiegać skalą czy charakterem od innych tego rodzaju prac. Ich zasięg będzie

<sup>53</sup> Tamże



dotyczyć terenu inwestycji oraz najbliższego sąsiedztwa. Ponadto powyższe uciążliwości powstałyby również w przypadku obowiązujących planów.

Pozytywny wpływ na warunki życia i zdrowia ludzi będzie miało za to m.in. pozostawienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych projektowanym planem. Na części terenów obniżono maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do obowiązujących ustaleń planistycznych, co może zwiększyć potencjał retencyjny obszaru. Mimo że zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy może stanowić pewne ograniczenie inwestycyjne, możliwym jest że zapewnienie to większy udział terenów zieleni w zagospodarowaniu obszaru będzie miało korzystny wpływ na jakość przestrzeni, stan powietrza, w tym jego wilgotność i stężenie pyłów, i inne czynniki oddziałujące na kondycję fizyczną i psychiczną ludzi.

Korzystny wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi będą miały także proponowane ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem. Projektowany plan miejscowy uwzględnia położenie całości obszaru w granicach Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, wyznaczonego ze względu na potencjalne zagrożenie zwiększonym hałasem lotniczym. Obecnie obowiązujące plany miejscowe również uwzględniają występowanie tego zagrożenia. Ponadto, w projektowanym planie miejscowym, podobnie jak w planach obowiązujących, uwzględniono konieczność ochrony użytkowników budynków przed hałasem kolejowym, poprzez pozostawienie odsuniętych nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic terenów kolejowych. W projekcie planu dodano natomiast dodatkowe ograniczenia na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi - zredukowano katalog możliwych sposobów zagospodarowania chronionych akustycznie (wykluczono takie funkcje jak usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji oraz sportu i rekreacji i placów zabaw).

Proponowane w sporządzanym planie ustalenia mogą zmniejszyć negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W projekcie planu miejscowego, podobnie jak w planach obowiązujących, wyznaczono strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV. Dla terenów położonych w granicach tych stref sformułowano ustalenia służące ochronie zdrowia i zabezpieczeniu odpowiednich warunków życia ludzi, m.in. zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Projektowany plan miejscowy zawiera również zapisy korzystniejsze dla warunków życia i zdrowia ludzi niż ustalenia jednego z obecnie obowiązujących dokumentów. Podczas gdy w jednym z obowiązujących planów miejscowych stwierdzono, że preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym, sporządzany plan miejscowy określa, że sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną. Proponowane zapisy sprzyjają ochronie przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz skutkami ewentualnych awarii. Ponadto, sporządzany plan miejscowy wprowadza zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W projekcie planu miejscowego utrzymano również inne zapisy mające pozytywny wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi. Do takich zapisów należy m.in. zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.

Inne zapisy korzystnie wpływające na komfort i warunki życia mieszkańców terenu, przewidziane w projekcie planu miejscowego, to zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, składów i magazynów, składów budowlanych oraz nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych, wprowadzony na

całym obszarze planu. Takie ograniczenia uwzględnia tylko jeden z obowiązujących dokumentów planistycznych, obejmujący niewielką część terenu.

Ponadto, w projekcie planu miejscowego na całym obszarze objętym planem zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, oraz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Zakazano także lokalizacji składowisk odpadów i obiektów służących przetwarzaniu odpadów. Takie zapisy obowiązywały jedynie dla części terenów objętych obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Wymienione wyżej zapisy chronią warunki życia i zdrowie ludzi.

## 8.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę

Plany miejscowe regulują możliwości i warunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, w tym terenów przewidzianych pod zabudowę. Ich ustalenia obejmują wiele aspektów funkcjonowania obszaru, m.in. ochronę środowiska i ochronę przyrody, realizacja tych ustaleń ma więc znaczący – bezpośredni i pośredni – wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę.

Ustalenia sporządzanego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów w większości utrzymują zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych. W planie kontynuuje się zagospodarowanie terenu otwartego na cele zabudowy i dalszą urbanizację Nowej Iwicznej, co także obecnie stanowi istotne zagrożenie dla bioróżnorodności obszaru oraz dla występujących w jego granicach zwierząt i roślin. Przy dalszym zabudowywaniu terenów objętych planem miejscowym wyraźnie negatywny wpływ na faunę i florę może mieć fragmentaryzacja lub przekształcenie istniejących ekosystemów oraz powstanie obiektów stanowiących bariery migracyjne, takich jak ogrodzenia czy drogi. Takie przekształcenia są jednak typowe dla obszarów zurbanizowanych, ponadto są przewidziane również w obecnie obowiązujących planach miejscowych, nie będą zatem skutkiem wyłącznie uchwalenia sporządzanego planu.

Mimo utrzymania przeznaczenia terenów na cele zabudowy, ustalenia projektowanego dokumentu mogą złagodzić zmiany w środowisku w porównaniu do tych będących skutkiem realizacji zapisów obowiązujących planów miejscowych. Projekt planu miejscowego przewiduje utrzymanie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działce w wysokości 30%-50% na terenach objętych planem. Kształtowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest korzystne nie tylko ze względu na zwiększenie różnorodności flory, ale też na faunę, w szczególności synantropijne gatunki ptaki i drobnych ssaków.

W granicach przedmiotowego planu nie wskazuje się obszarów występowania gatunków chronionych gatunków zwierząt, roślin lub grzybów, ustalenia planu nie będą więc miały wpływu na funkcjonowanie takich obszarów.

Pełna realizacja sporządzanego planu miejscowego, podobnie jak obowiązujących dokumentów planistycznych, może negatywnie wpłynąć na bioróżnorodność, faunę i florę. Przy ostatecznej ocenie przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego należy uwzględnić zasadność przeznaczenia terenów objętych planem miejscowym na cele zabudowy. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze – brak unikalnych walorów przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych, brak łączności z terenami cennymi przyrodniczo, oraz ze względu na powiązania funkcjonalne obszaru opracowania – przynależność do Aglomeracji Warszawskiej i lokalizację wydajnego transportu zbiorowego (linia i przystanek kolejowy), rozwój struktur osadniczych w granicach planu miejscowego należy uznać za uzasadniony. Doінwestowanie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie innych obszarów zabudowanych będzie sprzyjać tworzeniu zwartych jednostek urbanistycznych oraz ograniczeniu zabudowywania wielko powierzchniowych terenów otwartych i

fragmentaryzacji terenów rolnych. W świetle powyższego, a także biorąc pod uwagę proponowane ustalenia projektowanego planu względem planów obowiązujących, należy uznać że uchwalenie sporządzanego planu miejscowego nie zmieni wpływu na bioróżnorodność, faunę i florę obszaru Nowej Iwicznej.

### 8.3. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary Natura 2000 lub inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody. Specjalny Obszar Ochrony Stawy w Żabiańcu oddalony jest o ponad 5 km, a od obszaru opracowania oddzielają go tereny intensywnie zainwestowane – mieszkaniowe, usługowe i komunikacyjne. Inne obiekty i obszary chronione, jak opisano w podrozdziale 5.2.4, położone są w odległości ponad 3,5 km od terenów objętych sporządzanym planem miejscowym i nie mają z nim przyrodniczego lub przestrzennego powiązania. Ponadto, realizacja ustaleń projektowanego planu nie będzie wiązała się ze znacznymi zmianami w istniejącym i potencjalnym zagospodarowaniu terenów położonych w jego granicach. Sporządzany plan miejscowy obejmuje w większości obszary już zainwestowane. W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się inwestycji przemysłowych lub infrastrukturalnych, mogących oddziaływać na obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody, znajdujące się w znacznym oddaleniu od ich granic.

W związku z powyższym prognozuje się, że przyjęte w projektowanym dokumencie rozwiązania nie będą ingerować w obszary lub obiekty objęte ochroną przyrody, w tym w integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000.

### 8.4. Wpływ na ziemię i gleby

Zapisy projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego potwierdzają możliwość zabudowania większości terenów położonych w jego granicach, ustaloną w obecnie obowiązujących planach miejscowych. Zainwestowanie terenów dotąd niezabudowanych będzie wiązało się z przekształceniami powierzchni terenu, oraz lokalną zmianą stanu ziemi i gleby., jednakże zaistniałoby również w przypadku realizacji zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych.

Podczas prowadzenia prac budowlanych wystąpi oddziaływanie bezpośrednie krótkoterminowe. Ingerencja w glebę i ziemię polegać będzie przede wszystkim na przemieszaniu ich mas, wymianie gruntów lub ich zagęszczeniu. Zmiana struktury gleby prowadzi zwykle do zwiększenia jej zwięzłości oraz zmniejszenia uwilgotnienia i ilości tlenu. Dojdzie również do częściowego uszczelnienia podłoża. Może się także nieznacznie zwiększyć natężenie ruchu pojazdów, a w efekcie – emisja zanieczyszczeń. Szkodliwe substancje, pyły, metale ciężkie, mogą również przedostawać się do gleby przez osiadanie oraz spływ powierzchniowy z terenów utwardzonych, zwłaszcza terenów dróg. Przekształcenie powierzchni ziemi, związane ze zmianą sposobu użytkowania terenu, nastąpi też na terenach położonych w zasięgu gleb chronionych – gruntów rolnych klasy bonitacyjnej IIIa – w północnej części obszaru. Tego typu oddziaływanie i zmiany mogą nastąpić jednak również w przypadku nieuchwalenia sporządzonego planu miejscowego, na podstawie obecnie obowiązujących ustaleń planistycznych.

W projekcie planu miejscowego zawarto ustalenia pozwalające na zmniejszenie negatywnego wpływu na poszczególne elementy środowiska realizacji i użytkowania nowej zabudowy. Do takich zapisów należą przede wszystkim te wprowadzające ograniczenia w realizacji poszczególnych typów inwestycji, w tym inwestycji potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych, składów, magazynów i składów budowlanych oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Korzystne są również zapisy w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych. Realizacja tych ustaleń pozwoli na ograniczenie infiltracji zanieczyszczeń do gleby. Zapisy o charakterze podobnym do wyżej wymienionych obejmują jedynie część terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Na stan i funkcjonowanie ziemi i gleb wpływ ma także gęstość i zróżnicowanie roślinności. Kształtowaniu szaty roślinnej sprzyja określony w projekcie planu miejscowego wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Roślinność chroni glebę przed erozją wietrzną, ma też znaczący wpływ na regulowanie gospodarki wodnej w strefie powierzchniowej.

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

Podobnie jak w przypadku ziemi i gleb, pełna realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne. Środowisko wód pozostaje w bezpośredniej styczności z gruntem lub podglebiem, więc wpływ na nie będzie podobny do oddziaływania na ziemię i gleby. Ze względu na stosunkowo dużą głębokość występowania pierwszego poziomu wód podziemnych oraz brak występowania cieków i zbiorników wód powierzchniowych, prognozowane oddziaływanie potencjalnych inwestycji na środowisko wodno-gruntowe będzie jednak cechować się mniejszą intensywnością. Warto również podkreślić, że wystąpiłoby ono również przy realizacji zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych.

W stan środowiska wodno-gruntowego, wód powierzchniowych i podziemnych ingerować będą prace ziemne prowadzone podczas realizacji nowej zabudowy i infrastruktury technicznej. Wraz z nowymi inwestycjami nastąpi przeobrażenie środowiska wodno-gruntowego, lokalna zmiana stosunków wodnych, a być może także zmiana kierunków spływu powierzchniowego. Dojdzie także do częściowego uszczelnienia podłoża. Roboty ziemne skutkować mogą przesuszaniem gruntów i lokalnym obniżeniem poziomu wód gruntowych. Zakres i skala zmian będzie uzależniona od przyjętych rozwiązań architektoniczno-inżynierskich.

Utrzymanie w większości obecnego przeznaczenia terenów zabudowanych i zainwestowanie terenów przyczyniać się może również do niewielkiego wzrostu stopnia zanieczyszczenia wód, związanego m.in. ze zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego, pracami budowlanymi czy ewentualnymi awariami czy rozszczelnieniem sieci kanalizacyjnej. Tego typu negatywne oddziaływanie zachodzić może też przy obecnym sposobie zagospodarowania terenu oraz w przypadku realizacji postanowień obowiązujących dokumentów planistycznych. Jest ono typowe dla terenów zurbanizowanych oraz przeznaczanych na cele zabudowy. W zakresie ochrony środowiska zadaniem planu miejscowego obejmującego tereny zabudowane i tereny rozwoju zabudowy jest przede wszystkim zmniejszenie negatywnego oddziaływania realizowanych inwestycji i określenie takich zasad ich użytkowania, by zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska.

Jednym z najważniejszych zagadnień regulowanych przez zapisy projektowanego planu miejscowego jest gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi. W projekcie planu ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, oraz przy dopuszczeniu odprowadzania tych wód do sieci kanalizacji deszczowej. Dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych ustala się nakaz realizacji systemu zapewniającego retencjonowanie wód umożliwiających przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu nie mniejszym niż 150 litrów / sekundę / 1 ha terenu w czasie 15 minut. Dopuszczono przy tym realizację zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania



wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, a także wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych. W planie nakazano również zachowanie ciągłości istniejących urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych – rowów i sieci drenarskich, przy czym dopuszczono przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej. Odpowiednie zarządzanie wodami opadowymi i roztopowymi na terenach zabudowanych umożliwi także proponowany w projekcie planu miejscowego wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na cele zabudowy. Takie zapisy pozwolą na zwiększenie potencjału retencyjnego obszaru i ograniczenie spływu powierzchniowego, a przez to – złagodzenie skutków gwałtownych zjawisk atmosferycznych.

Ochronie stanu wód gruntowych i powierzchniowych służyć też będą te zapisy projektowanego planu, które sprzyjają ogólnej ochronie poszczególnych elementów środowiska oraz życia i zdrowia ludzi – zakaz lokalizacji inwestycji potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych, składów, magazynów i składów budowlanych oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Zapisy o charakterze podobnym do wyżej wymienionych znajdują się także w obowiązujących planach miejscowych.

#### 8.6. Wpływ na stan powietrza

Realizacja ustaleń sporządzanego planu miejscowego i powstanie nowej zabudowy wpłynie na stan powietrza zarówno czasowo, jak długofalowo. Rozwój zabudowy może pogłębić obecne tendencje i problemy, jednak prognozować można, że ze względu na charakter zabudowy przewidzianej w projekcie planu i duży stopień zainwestowania obszaru, negatywne oddziaływanie nie będzie intensywne. Co więcej, mogłoby wystąpić również w przypadku nieuchwalenia sporządzanego planu miejscowego, na mocy obowiązujących dokumentów planistycznych.

Największy wpływ nowych inwestycji na stan powietrza będzie zachodził na etapie budowy, gdy nastąpi czasowa zwiększona emisja zanieczyszczeń, w tym spalin z maszyn budowlanych i pyłów. Oddziaływanie to będzie miało charakter czasowy i lokalny.

Długofalowy wpływ realizacji zabudowy, na terenach dotąd niezainwestowanych, na stan powietrza może wystąpić przede wszystkim na skutek niewielkiego zwiększenia natężenia ruchu samochodowego. Wiązać się z tym będzie emisja do powietrza szkodliwych substancji takich jak: węglowodory, tlenki azotu, pyły i metale ciężkie.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano zapisy ograniczające powstawanie nowych, stałych źródeł zanieczyszczeń powietrza. Do takich zapisów należy przede wszystkim zakaz lokalizacji inwestycji potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych, składów, magazynów i składów budowlanych oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Dla poprawy jakości powietrza atmosferycznego i ograniczenia emisji zanieczyszczeń szczególnie istotne są zapisy projektu planu miejscowego w zakresie zaopatrzenia w ciepło. W planie dopuszczono dostarczanie ciepła do budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu ciekłego, a także energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW (z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących energię wiatru). Dopuszczono również stosowanie innych nośników

energetycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z przepisami odrębnymi (Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego).

Zapisy o charakterze podobnym do wyżej wymienionych znajdują się także w obowiązujących planach miejscowych. Ocenia się, że przy wypełnieniu wymogów zawartych w projekcie planu miejscowego oraz respektowaniu przepisów odrębnych, wskutek realizacji dokumentu nie nastąpi pogorszenie stanu powietrza atmosferycznego, w którym zanieczyszczenia przekraczałyby przyjmowane normy.

#### 8.7. Wpływ na klimat i adaptację do zmian klimatu

W projekcie planu przewiduje się w większości utrzymanie obecnej funkcji terenów zabudowanych. Zabudowa ma jednak głównie przyjąć formę ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu obszaru. Konsekwencją zabudowania terenów niezainwestowanych może być nieznaczne pogorszenie lokalnych warunków klimatycznych, biorąc pod uwagę rodzaj przewidywanej zabudowy i wysoki udział terenów już zabudowanych w obecnej strukturze użytkowania terenu można jednak prognozować, że oddziaływanie to nie będzie znaczące oraz, że wystąpiłoby na skutek realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi.

Wpływ ustaleń projektowanego planu miejscowego na klimat i adaptację do zmian klimatu należy rozpatrywać również w odniesieniu do struktur przyrodniczych i urbanistycznych położonych w zasięgu oddziaływania planu miejscowego. Obszar opracowania nie leży w zasięgu lub w sąsiedztwie obszarów chronionych ze względu na wysokie walory przyrodnicze, ponadto w samych jego granicach nie ma struktur przyrodniczych stanowiących lokalne czy ponadlokalne ciągi ekologiczne. Rozwój zabudowy na terenach objętych sporządzanym planem miejscowym nie będzie stanowił zagrożenia dla funkcjonowania struktur przyrodniczych, nie wpłynie również na klimat pobliskiego miasta Piaseczna czy Aglomeracji Warszawskiej, ponadto może wystąpić również na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Jednym z największych zagrożeń dla klimatu jest ograniczenie przemieszczania się mas powietrza, z jednej strony powodujących lokalny wzrost temperatury na terenach zurbanizowanych (tzw. zjawisko miejskiej wyspy ciepła), a z drugiej strony utrudniające regenerację powietrza i sprzyjające utrzymywaniu się zanieczyszczeń. Realizacja zapisów projektowanego planu miejscowego, polegająca na powstaniu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o niskiej intensywności – niskiej, w otoczeniu zieleni – nie będzie miała jednak znaczącego wpływu na przewietrzanie obszaru opracowania i terenów położonych w jego sąsiedztwie.

Prognozuje się, że wdrożenie ustaleń sporządzanego planu miejscowego będzie miało niewielki wpływ głównie na klimat lokalny. Powstanie nowych obiektów kubaturowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wiąże się z lokalnym wzrostem temperatury powietrza oraz zmniejszeniem potencjału retencyjnego obszaru, który również mógłby wystąpić w związku z realizacją zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych.

W projekcie planu miejscowego przewidziano ustalenia pozwalające na redukcję wpływu nowej zabudowy na klimat oraz ograniczenie negatywnych skutków zachodzących globalnie zmian klimatycznych. Do takich ustaleń należy przede wszystkim wysoka wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych i terenów. W projektowanym planie miejscowym utrzymano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu w odniesieniu do obowiązujących zapisów planistycznych. Utrzymanie terenów biologicznie czynnych wpływa na obniżenie temperatury powietrza oraz poprawę lokalnych stosunków wodnych. Występowanie terenów zieleni jest również kluczowe dla zmniejszenia skutków gwałtownych zjawisk atmosferycznych, takich jak susze czy ulewne deszcze.

Zapisami służącymi mitygacji i adaptacji do zmian klimatu są także ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Najistotniejsze zapisy projektowanego planu miejscowego dotyczące tego zagadnienia to nakaz zachowania ciągłości istniejącego układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych (rowy, sieć drenarska). W planie dopuszczono co prawda przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej. Zwiększeniu potencjału retencyjnego obszaru sprzyjają także inne ustalenia przedmiotowego planu w omawianym zakresie. W sporządzanym planie ustalono zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Korzystne w zakresie adaptacji do zmian klimatu oraz kształtowania świadomości ekologicznej mogą być również zapisy projektowanego planu miejscowego zgodnie z którymi dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Podobne zapisy znajdują się również w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Ważnym zagadnieniem, sprzyjającym adaptacji do zmian klimatu i ograniczeniu skutków gwałtownych zjawisk atmosferycznych, jest również sposób realizacji elementów sieci elektroenergetycznej. Konsekwencją wykonywania linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej jest zwiększone ryzyko awarii, a nawet zagrożenie dla życia i zdrowia oraz mienia ludzi w przypadku występowania silnych opadów lub wiatrów o dużej prędkości. W sporządzanym planie miejscowym ustalono, że sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną co ogranicza ryzyko uszkodzeń tych urządzeń na skutek wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Adaptację do zmian klimatu uwzględniają także inne ustalenia projektu planu dotyczące infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrywania w ciepło projektowany dokument dopuszcza zasilanie paliwem gazowym z sieci gazowej albo instalowanie na stałe urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej. Ponadto, dopuszcza stosowanie odnawialnych źródeł energii.

#### 8.8. Wpływ na zabytki i dobra materialne

Przewiduje się, że projektowany plan miejscowy będzie miał pozytywny wpływ na dobra materialne. Ochrona dóbr materialnych w planie w pojęciu ogólnym polega przede wszystkim na ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zabezpieczenia ich funkcjonowania poprzez czytelne rozmieszczenie funkcji oraz dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, a także modyfikacja planu ze względu na zamierzenie inwestycyjne PKP oraz dostosowanie do prawomocnej decyzji ZRID dotyczącej ul. Torowej. Główne zmiany, polegają na uporządkowaniu przebiegu ulicy Torowej oraz ograniczeniu możliwości realizowania wolnostojącej zabudowy usługowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. W planie ograniczono również dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ochrona dóbr materialnych została uwzględniona również przez określenie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikających z występowania obiektów infrastruktury technicznej – napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV i linii kolejowej. Granice stref objętych ograniczeniami w zainwestowaniu określono lub wskazano na projekcie planu miejscowego oraz uwzględniono je przy projektowaniu przeznaczenia terenu i przebiegu linii zabudowy. Ponadto, w sporządzanym planie miejscowym ustalono, że sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną, co stanowi istotną zmianę dla części terenów względem obowiązujących zapisów planistycznych. Rezygnacja z prowadzenia linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej umożliwi zmniejszenie ryzyka awarii, ochronę mienia, a nawet życia i zdrowia ludzi w przypadku wystąpienia gwałtownych zjawisk atmosferycznych.

W granicach planu nie znajdują się obiekty kulturowe o wartościach zabytkowych.

## 8.9. Wpływ na krajobraz

Krajobraz w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozumiany jest jako „postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka”<sup>54</sup>. Krajobraz Nowej Iwicznej jest silnie przekształcony przez człowieka i nie posiada cech naturalnych. Wpływ na krajobraz mają różnorodne ustalenia zawarte w projekcie planu oddziałujące na środowisko – przyrodnicze, jak i kulturowe.

Projektowany plan miejscowy, tak jak obowiązujące dokumenty planistyczne, zakłada dalsze przekształcenie krajobrazu obszaru opracowania i zabudowanie terenów niezainwestowanych. Może to mieć dwójaki wpływ na krajobraz obszaru. Z jednej strony teren otwarty, nawet nieurządzony lub o niewielkiej powierzchni, często jest uznawany za atrakcyjny widokowo. Z drugiej strony zainwestowanie tego obszaru może służyć uporządkowaniu przestrzeni oraz powstaniu obszarów zieleni urządzonej i obiektów – budynków, ogrodzeń, ścieżek, o wysokiej estetyce.

Znaczący wpływ na kształtowanie krajobrazu obszaru opracowania ma uporządkowanie zasad realizacji zabudowy. Na ład przestrzenny wpłyną w szczególności zapisy w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości budynków oraz ich estetyki – geometrii i pokrycia dachów oraz kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji. W projektowanym planie miejscowym ustalono realizację elewacji budynków w paletcie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, przy czym dopuszczono stosowanie materiałów naturalnych jak kamień, metal, drewno. Dopuszczono wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi, w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane. Zakazano wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV, mogą mieć bardzo korzystny wpływ na krajobraz obszaru opracowania. Na większości terenów ustalono możliwość realizacji dachów o zbliżonej geometrii - spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45. Dla dachów spadzistych określono pokrycie: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości. Wdrożenie takich ustaleń projektu planu miejscowego na całym obszarze pozwoli na ograniczenie powstawania zabudowy dyszarmicznej z powodu agresywnej kolorystyki lub niskiej jakości materiałów wykończeniowych. Jest to pozytywna zmiana w stosunku do części obszaru dla której plan miejscowy nie doprecyzowywał powyższych kwestii.

Pozytywne oddziaływanie może mieć również przewidziany w projekcie planu miejscowego wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów.

Plany miejscowe nie stanowią szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu – na podstawie ich zapisów nie można przewidzieć jaką dokładnie formę architektoniczną przyjmie zabudowa wzniesiona w jego granicach, nie jest również przesądzone, jakiego typu roślinność może się pojawić na wyznaczonych terenach zieleni i jaki wpływ przyniesie ona na funkcjonowanie ekologiczne i efekty wizualne przestrzeni. Przewiduje się jednak, że estetyka i forma zabudowy realizowanej lub przebudowywanej podstawie sporządzanego planu miejscowego będą sprzyjać kształtowaniu ładu przestrzennego, a potencjalne zwiększenie udziału terenów zieleni podniesie jakość przestrzeni.

## 8.10. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną

W granicach projektowanego planu miejscowego oraz w jego sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną. W związku z powyższym nie prognozuje się wpływu realizacji ustaleń planu na takie obiekty lub obszary.

<sup>54</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 2 pkt 16e



### 8.11. Wpływ na klimat akustyczny

Można przypuszczać, że podstawowymi lokalnymi źródłami hałasu na obszarze objętym projektem planu są elementy układu komunikacyjnego – linia kolejowa oraz drogi, w szczególności ul. Krasickiego. Cały teren jest również dotknięty hałasem lotniczym, związanym z funkcjonowaniem Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

Konsekwencją przewidzianego w projektowanym planie miejscowym rozwoju terenów zabudowy kosztem terenów niezabudowanych może być zwiększenie emisji hałasu. Wzrost hałasu o charakterze czasowym będzie miał miejsce przede wszystkim podczas prowadzenia robót budowlanych – budowie lub modernizacji dróg, rozbudowie sieci infrastruktury technicznej i wznoszeniu nowej zabudowy. Największymi źródłami takiego hałasu mogą być maszyny i urządzenia, w tym służące do transportu materiałów budowlanych, oraz samo prowadzenie prac. Długoterminowo emisja hałasu może wzrosnąć w rezultacie użytkowania nowych obiektów oraz niewielkiego zwiększenia natężenia ruchu samochodowego generowanego przez nowych mieszkańców terenu.

Źródłem hałasu mogą być również usługi, dopuszczone w projekcie planu miejscowego. Proponowane zapisy dokumentu sprzyjają jednak kształtowaniu zabudowy w sposób redukujący tego typu uciążliwości. Na obszarze planu zakazano realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Zakazano również lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, składów i magazynów, składów budowlanych oraz nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych. Sporządzany plan miejscowy ustala także, że hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Ustalenia o podobnym charakterze znajdują się też w obowiązujących dokumentach planistycznych, przy czym dla części obszarów z nich nie została aż tak dokładnie i obszernie sprecyzowana.

Zmniejszenie udziału zabudowy usługowej w zagospodarowaniu terenu w sposób zaproponowany w projekcie planu miejscowego należy jednak uznać za racjonalne i uzasadnione, także rozpatrując je w odniesieniu do ograniczenia negatywnego oddziaływania hałasu na zabudowę. W sporządzanym planie miejscowym przewidziano lokalizowanie zabudowy usługowej przede wszystkim w rejonie źródeł potencjalnych uciążliwości, to jest w rejonie linii kolejowej oraz części ul. Krasickiego. Zabudowę usługową cechuje mniejsza wrażliwość na uciążliwości hałasowe, a ponadto obiekty usługowe mogą osłaniać przed hałasem budynki mieszkalne położone w większym oddaleniu od jego źródeł.

Zapisy jednego z obecnie obowiązujących planów miejscowych uwzględniają w pełni zagrożenia hałasem, w tym hałasem lotniczym. Projektowany plan miejscowy uwzględnia położenie całości obszaru w granicach Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie oraz formułuje odpowiednie zapisy w zakresie ograniczenia jego wpływu na warunki życia i zdrowie ludzi. Ponadto, w projektowanym planie miejscowym, podobnie jak w planach obowiązujących, uwzględniono konieczność ochrony użytkowników budynków przed hałasem kolejowym, odsuwając nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów kolejowych. Projektowane ustalenia planu miejscowego wskazują również, że należy ograniczać uciążliwości akustyczne pochodzące ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne, w tym stosowane wewnątrz pomieszczeń lub zmianę technologii i urządzeń, w tym występujących w budynkach.

Ochronie klimatu akustycznego Nowej Iwicznej służy również ujęty w ustaleniach sporządzanego planu miejscowego zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W projekcie planu wprowadzono obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz poprzez dodanie dodatkowych ograniczeń na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi - zredukowano katalog możliwych sposobów zagospodarowania chronionych akustycznie (wykluczono takie funkcje jak usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji oraz sportu i rekreacji i placów zabaw).

#### 8.12. Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne

W wyniku realizacji nowej zabudowy na terenach dotąd niezainwestowanych i konieczności rozbudowy i uzupełnienia sieci infrastruktury technicznej, poziom promieniowania elektromagnetycznego może w nieznacznym stopniu wzrosnąć. Takie oddziaływanie wystąpiłoby również w przypadku realizacji zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na promieniowanie elektromagnetyczne wpływ może mieć budowa nowych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu oraz linii elektroenergetycznych dopuszczonych w planie. Tego typu oddziaływanie może zachodzić także w wyniku wdrożenia obecnych ustaleń planistycznych, ale przewiduje się, że wpływ realizacji zabudowy oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej będzie niższy w przypadku ich powstania na podstawie projektowanego planu miejscowego, niż na podstawie obowiązujących dokumentów, chociażby ze względu na obowiązek realizacji sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w formie podziemnej na całym obszarze. Pozwala to na ograniczenie oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na zdrowie ludzi. Ponadto, jeden obowiązujący plan miejscowy nie reguluje dokładnie zasad realizacji nowych obiektów i urządzeń sieci telekomunikacyjnej. W projektowanym dokumencie dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu pod warunkiem, że nie będą one wymagały realizacji wolnostojących masztów i wież antenowych.

Zmniejszeniu negatywnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego w obrębie obszaru objętego projektem planu miejscowego służy również zapis dotyczący pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV. W tej strefie w projektowanym planie miejscowym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Przewiduje się, że przy respektowaniu ustaleń projektu planu oraz przepisów odrębnych pojawienie się ewentualnych nowych obiektów będących źródłem promieniowania elektromagnetycznego nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

#### 8.13. Wpływ na gospodarkę wodno-ściekową

W przypadku pojawienia się nowej zabudowy nieznacznie zwiększy się ilość wytwarzanych ścieków komunalnych. Oddziaływanie, które pojawi się podczas realizacji inwestycji (jako oddziaływanie chwilowe) ustanie po zakończeniu prac budowlanych. Ponadto, nie będzie odbiegać skalą ani charakterem od innych tego rodzaju prac. Jego zasięg będzie dotyczyć terenu inwestycji oraz najbliższego sąsiedztwa. Oddziaływanie powstałe w wyniku funkcjonowania inwestycji będzie oddziaływaniem stałym.

W zakresie odprowadzania ścieków w projekcie planu miejscowego ustalono, że ścieki bytowe i przemysłowe mają być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Podobne zapisy zamieszczone są w obowiązujących planach miejscowych.

Jednym z najważniejszych zagadnień regulowanych przez zapisy projektowanego planu miejscowego jest gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi. W projekcie planu ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, oraz przy dopuszczeniu odprowadzania tych wód do sieci kanalizacji deszczowej. Dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych ustala się nakaz realizacji systemu zapewniającego retencjonowanie wód umożliwiającą przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu nie mniejszym niż 150 litrów / sekundę / 1 ha terenu w czasie 15 minut. Dopuszczono przy tym realizację zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, a także wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych. W planie nakazano również zachowanie ciągłości istniejących urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych – rowów i sieci drenarskich, przy czym dopuszczono przebudowę lub likwidację elementów sieci drenarskiej. Odpowiednie zarządzanie wodami opadowymi i roztopowymi na terenach zabudowanych umożliwia też proponowany w projekcie planu miejscowego wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na cele zabudowy. Takie zapisy pozwolą na zwiększenie potencjału retencyjnego obszaru i ograniczenie spływu powierzchniowego, a przez to – złagodzenie skutków gwałtownych zjawisk atmosferycznych.

Zapisy projektowanego planu miejscowego dodatkowo chroniące środowisko, to zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska. Zakazano również lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiektów przemysłowych, centrów logistycznych, hurtowni, składów i magazynów, składów budowlanych oraz nowych obiektów usługowych związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych, mogących mieć istotny wpływ na gospodarkę wodno-ściekową.

Ocenia się, że ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej zawarte w projekcie planu miejscowego są właściwe.

#### 8.14. Wpływ na gospodarowanie odpadami

W przypadku pojawienia się nowej zabudowy nieznacznie zwiększy się ilość wytwarzanych odpadów – zarówno na etapie realizacji inwestycji, jak i jej funkcjonowania. Tego typu oddziaływanie może jednak wystąpić już obecnie, na skutek realizacji ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych.

Podczas budowy mogą powstać odpady takie jak: szkło, drewno, papier, tworzywa sztuczne, odpady asfaltowe, z betonu, gruzu, gipsu czy materiałów ceramicznych, gleba i ziemia, a także odpady komunalne. Użytkowanie powstałych budynków i obiektów będzie wiązało się ze stałym, lecz nieznacznym w skali gminy, zwiększeniem ilości odpadów.

W projektowanym planie miejscowym ustalono gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazano lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów. W zakresie magazynowania odpadów dopuszczono wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Wpływ na gospodarowanie odpadami będzie mieć także zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem garaży, parkingów, zespołów parkingowych, zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.

Mimo przewidywanego niewielkiego wzrostu ilości wytwarzanych odpadów, uznaje się że zapisy projektu planu miejscowego pozwolą na prawidłowe gospodarowanie odpadami.

#### 8.15. Wpływ na stan bezpieczeństwa, w tym ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Ryzyko powstania poważnych awarii likwiduje wprowadzony w projekcie planu miejscowego zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Jest zabezpieczenie przed ryzykiem zdarzeń, takich jak emisja, pożar lub eksplozja, powstałych w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzących do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zjawiska z opóźnieniem<sup>55</sup> – zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W ramach ochrony przeciwpożarowej w projekcie planu nakazano uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych przy budowie sieci wodociągowej, w tym w szczególności wymogi w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych. Ponadto, dopuszczono wykorzystanie w celach przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych. Ustalono również, że jezdnie niewyznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych muszą spełniać warunki niezbędne dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Obszar objęty projektem planu nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, nie należy do terenów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, a także nie jest narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału powodziowego. Nie występują tu osuwiska, tereny zagrożone osuwiskami ani obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych.

Ocenia się, że przy zachowaniu standardów i norm wymaganych przez przepisy ochrony środowiska realizacja ustaleń wprowadzanych w projekcie planu miejscowego nie przyniesie za sobą ryzyka wystąpienia poważnych awarii i nie wystąpi zagrożenie dla bezpieczeństwa.

### 9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

---

<sup>55</sup> Tamże



## 10. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może prowadzić do powstania oddziaływania na poszczególne elementy środowiska. Zabudowanie terenów niezainwestowanych prowadzić będzie do trwałych zmian w środowisku i jego funkcjonowaniu. Zmiany te zachodzić mogą jednak również i obecnie, na mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, w sporządzonym dokumencie określono zasady zagospodarowania terenów, realizacji zabudowy i jej obsługi, pozwalające na ograniczenie negatywnych skutków przewidzianych zmian przestrzennych, w tym ograniczono tereny, na których dopuszcza się lokalizację wolnostojących usług. W wielu przypadkach zapisy te są bardziej korzystne dla ochrony środowiska i przyrody niż obecnie obowiązujące ustalenia planistyczne, przez co sprzyjają zrównoważonemu rozwojowi Nowej Iwicznej.

Projekt planu zawiera szereg ustaleń sprzyjających ograniczaniu negatywnego oddziaływania na środowisko, ochronie zdrowia ludzi i kształtowaniu odpowiednich warunków życia. Wprowadzenie przewidzianych w planie rozwiązań będzie też stanowiło adaptację do zmian klimatu. W tym zakresie korzystne może być jednak rozszerzenie niektórych zapisów. Nowa Iwiczna jest częścią Aglomeracji Warszawskiej i bezpośrednio graniczy z terenami miejskimi. Biorąc pod uwagę powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru, istniejącą presję inwestycyjną oraz politykę przestrzenną, wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola”, należy spodziewać się intensyfikacji zagospodarowania sąsiednich terenów i zabudowania terenów otwartych. Mimo przyjętego w projektowanym planie ekstensywnego zagospodarowania obszarów objętych sporządzanym planem miejscowym, korzystne może być umożliwienie wprowadzenia rozwiązań technologicznych i przestrzennych łagodzących zmiany klimatu w pojęciu ogólnym, a nawet – w pewnym zakresie – stanowiących ekologiczną rekompensatę intensywnego zagospodarowania terenów położonych w pobliżu obszaru planu miejscowego. Korzystne może być dopuszczenie pokrycia dachów, także spadzistych, materiałami bioaktywnymi, czyli tworzenia tzw. zielonych dachów. Właściwe może być też rozszerzenie katalogu otwartego możliwych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych o ogrody deszczowe. Wdrożenie proponowanych rozwiązań, to jest tworzenie ogrodów deszczowych jest możliwe na podstawie projektowanych ustaleń planu, wprowadzenie takich zapisów nie jest więc niezbędne. Wskazanie tych rozwiązań w tekście planu jako dopuszczalnych może jednak służyć propagowaniu dobrych praktyk w zakresie projektowania zieleni oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Jednak ustalenie dla większości terenów wyłącznie dachów spadzistych o nachyleniu połąci od 20° do 45° w praktyce uniemożliwia realizację dachów zielonych.

## 11. Propozycje rozwiązań alternatywnych

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko stanowi, że zakres prognozy oddziaływania na środowisko obejmuje również przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Iwiczna opracowano zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola” (2011).

Najważniejsze decyzje odnoszące się do ochrony środowiska zostały podjęte na etapie sporządzania „Studium” i plan nie może ich naruszać. Dotyczy to w szczególności ilości, sposobu zagospodarowania i zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obszar objęty sporządzanym planem miejscowym jest w dużej mierze zainwestowany. Ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych przewidują podobne przekształcenia środowiska do tych

mogących wystąpić na skutek realizacji projektu planu miejscowego. Co więcej, zapisy projektowanego planu miejscowego sprzyjają ograniczeniu negatywnego wpływu przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na środowisko i ludzi. Pozwalają również na poprawę warunków życia ludzi oraz właściwą ochronę dóbr materialnych. Rozwiązania wskazane w projekcie planu w zakresie ochrony środowiska są korzystne dla funkcjonowania środowiska i służą poprawie stanu jego ochrony. W związku z powyższym uznaje się, że wyznaczenie rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego nie jest zasadne.

## **12. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu**

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

## **13. Zgodność projektu planu z innymi dokumentami kształtującymi przestrzeń miasta**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola” (2011).

Zapisy zawarte w projekcie planu z zakresu ochrony środowiska oraz inne ustalenia wykazują zgodność z celami strategicznymi i nakreślonymi kierunkami działań w tych dziedzinach określonych w dokumentach strategicznych rangi wojewódzkiej (w „Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego” oraz w „Programie ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do roku 2030”).

Ponadto, ustalenia zaproponowane w dokumencie respektują obowiązujące przepisy prawa – w tym z zakresu ochrony środowiska.

## **14. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu**

Ze względu na charakter i skalę zmian, jakie niesie ze sobą realizacja planu, nie przewiduje się konieczności dokonywania szczególnej analizy skutków postanowień przedmiotowego dokumentu. Oddziaływanie na środowisko, nawet przy pełnej realizacji wszystkich zapisów planu, nie powinno zmienić się na tyle silnie, by konieczne było wprowadzenie zupełnie nowych narzędzi i metod obserwacji środowiska.

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

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

## 15. Streszczenie

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy 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. Zgodnie z tą ustawą w prognozie dokonano oceny oddziaływań na środowisko, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Iwiczna (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi).

Projekt planu miejscowego obejmuje obszar w obrębie Nowa Iwiczna, we wschodniej części gminy Lesznówola. Obszar należy do Aglomeracji Warszawskiej i jest położony w otoczeniu terenów zabudowanych. Od zachodu graniczy z linią kolejową. Brak jest bezpośredniego powiązania terenu z terenami otwartymi o dużych powierzchniach.

Bliskie powiązania przestrzenne i komunikacyjne z miastem powiatowym Piaseczno oraz z Warszawą uzasadniają intensyfikację zabudowy na tym obszarze. W granicach planu miejscowego nie ma terenów stanowiących ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym lub lokalnym.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego został scharakteryzowany poprzez opis takich elementów jak: budowa geologiczna i rzeźba terenu, wody powierzchniowe, wody podziemne, gleby, klimat, powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, fauna, flora, powiązania przyrodnicze, walory krajobrazowe i formy ochrony przyrody, a także przez zidentyfikowanie istniejących zagrożeń dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz występujących problemów ochrony środowiska. Stwierdzono, że plan miejscowy nie obejmuje terenów o wysokich walorach przyrodniczych, a środowisko już zostało silnie przekształcone. W granicach obszaru opracowania oraz w jego sąsiedztwie nie występują obszary bądź obiekty objęte formą ochrony przyrody, ponadto w jego obrębie nie występują struktury przyrodnicze stanowiące lokalne czy ponadlokalne ciągi ekologiczne. Biorąc pod uwagę powiązania funkcjonalno-przestrzenne obszaru oraz uwarunkowania przyrodnicze uznano, że uzupełnienie zabudowy w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym jest zasadne. Wnioski te znajdują swoje potwierdzenie w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola”, decydującym o przeznaczeniu terenów Nowej Iwicznej, oraz w wykonanym w 2023 r. „Opracowaniu Ekofizjograficznym podstawowym dla części obrębu Nowa Iwiczna gmina Lesznówola (obszar położony pomiędzy ul. Krasickiego, ul. Tarniny, ul. Graniczną oraz torami kolejowymi)”.

W dalszej części prognozy przeprowadzono analizę potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień analizowanego planu. Ustalono, że w przypadku nieuchwalenia projektu planu miejscowego cały obszar wciąż będzie objęty ustaleniami obowiązujących dokumentów planistycznych. Na ich podstawie postępować będzie urbanizacja obszaru. W miejsce terenów otwartych powstanie głównie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa. Możliwe obecnie przekształcenie obszaru wiązać się będzie z uszczupleniem zasobu fauny i flory, będzie mieć też odczuwalny, pośredni i bezpośredni, wpływ na stan i funkcjonowanie innych elementów środowiska.

W niniejszej prognozie dokonano wieloczynnikowej analizy wpływu ustaleń sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, z uwzględnieniem takich elementów środowiska jak: warunki życia i zdrowia ludzi, bioróżnorodność, fauna i flora, obszary objęte formami ochrony przyrody, ziemia i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i wody podziemne, stan powietrza, klimat i adaptacja do zmian klimatu, zabytki i dobra materialne, krajobraz, klimat akustyczny, promieniowanie elektromagnetyczne, gospodarowanie odpadami, gospodarka wodno-ściekowa oraz stan bezpieczeństwa, w tym ryzyko wystąpienia poważnych awarii. Jako że obszar opracowania w całości objęty jest zapisami obowiązujących dokumentów planistycznych uznano, że wpływ realizacji ustaleń sporządzanego planu na środowisko przeanalizować

należy zwłaszcza w odniesieniu do obecnych zapisów i regulacji wprowadzonych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W prognozie stwierdzono, że projekt planu miejscowego w znacznej mierze utrzyma obecnie przewidziany kierunek przekształceń, a jego realizacja może prowadzić do dalszych zmian w środowisku. Zainwestowanie działek dotąd niezagospodarowanych prawdopodobnie będzie prowadzić do nasilenia niekorzystnych zjawisk, między innymi dalszego uszczelniania powierzchni czy emisji zanieczyszczeń do powietrza. Takie zmiany już obecnie postępują wskutek realizacji obowiązujących planów miejscowych. Sporządzany plan miejscowy uwzględnia jednak wiele dodatkowych zapisów łagodzących skutki postępującej urbanizacji, sprzyjających ograniczaniu negatywnego oddziaływania na środowisko, ochronie zdrowia ludzi i kształtowaniu odpowiednich warunków życia. Istotne ustalenia to na przykład wysoka wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zabudowy bardziej ekstensywnej. Zapisy te nie tylko zmniejszą negatywny wpływ na środowisko realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej, ale też pozwolą na adaptację do zmian klimatu. Ponadto, projekt planu miejscowego uwzględnia położenie w granicach Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina, co umożliwi dodatkową ochronę terenów zabudowy przed hałasem lotniczym.

W prognozie znalazły się również informacje na temat zakresu powierzchniowego i przedmiotowego prognozy, metodyki, materiałów wejściowych, celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym w odniesieniu do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposobów w jakie zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu oraz propozycji dotyczących przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz możliwego oddziaływania na środowisko.



## Oświadczenie kierującego zespołem

Otrębusy 20.12.2023

### OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 poz. 1094 ze zm.).

oświadczam,

że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 1 i 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. 2023 poz. 1094 ze zm.).

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



*podpis*