2021

Sporządził:
Prezydent Miasta Pruszkowa
ul. J. I. Kraszewskiego 14/16
05-800 Pruszków

Opracowanie:
mgr inż. arch. kraj. Marta Potocka

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PRUSZKOWA POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICĄ CERAMICZNĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ, ULICĄ LIPOWĄ, POŁUDNIOWĄ GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA PRUSZKOWA I ULICĄ KOMOROWSKĄ



2021

KANON
Spółka z o.o.

Spis treści

1. Wprowadzenie ... 3

1.1. Podstawy prawne ... 3

1.2. Cel opracowania ... 3

1.3. Zakres opracowania ... 3

Zakres przedmiotowy ... 3

Zakres powierzchniowy ... 3

1.4. Metodyka ... 3

1.5. Materiały źródłowe ... 4

2. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami ... 6

2.1. Wprowadzenie ... 6

2.2. Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu ... 6

3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 15

3.1. Zakres projektowanego planu ... 15

3.2. Przeznaczenie terenów w projektowanym planie ... 15

3.3. Cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu ... 16

4. Stan i funkcjonowanie środowiska ... 16

4.1. Elementy abiotyczne środowiska ... 16

Utwory geologiczne, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby ... 16

Gleby ... 17

Wody powierzchniowe ... 17

Wody podziemne ... 17

Klimat ... 20

Powietrze ... 20

Hałas ... 20

Promieniowanie elektroenergetyczne ... 20

4.2. Elementy biotyczne środowiska ... 21

Szata roślinna ... 21

Fauna ... 21

Walory krajobrazowe i kulturowe ... 21

Formy ochrony przyrody ... 22

4.3. Uwarunkowania ekofizjograficzne ... 23

4.4. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa ... 24

4.5. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu w odniesieniu do obszaru objętego projektem miejscowego planu ... 24

5. Istniejące zagrożenie dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska . 24

6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień projektu planu .. 25

7. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko 26

7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowia ludzi 26
7.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę 28
7.3. Wpływ na powierzchnię ziemi i gleby 29
7.4. Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne 29
7.5. Wpływ na atmosferę, klimat i klimat akustyczny 30
7.6. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym 31
7.7. Wpływ na zabytki i dobra materiale 32
7.8. Wpływ na krajobraz 32
7.9. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną 34
7.10. Wpływ na gospodarowanie odpadami 35

8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 35

9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne oddziaływanie na środowisko 35

10. Propozycje rozwiązań alternatywnych 36

11. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu 37

12. Zgodność projektu planu z innymi dokumentami kształtującymi przestrzeń gminy 37

13. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu 38

14. Streszczenie 38

Załącznik: Oświadczenie kierującego zespołem 40

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z obowiązującą 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 wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w przypadku sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzania ich zmian.

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.

Przedmiotowy obszar jest w części objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru nie jest objęta planem. Zadaniem nowego planu miejscowego jest umożliwienie racjonalnego wykorzystania działek.

1.3. Zakres opracowania

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 powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjna Miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską.

1.4. Metodyka

Metodyka prognozy wyznaczona jest przez ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z niniejszą ustawą dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia 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 – tych negatywnych i pozytywnych, 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. Istotnym jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie, ze szczególnym uwzględnieniem form ochrony przyrody. Końcowym etapem opracowania jest sformułowanie wniosków i ustalenie ewentualnych zmian, których wprowadzenie do projektu planu może skutkować zmniejszeniem presji.

Z uwagi na fakt, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzeni stanowi zespół zasad i wytycznych do zagospodarowania przestrzeni (nie jest natomiast pełnym i docelowym obrazem poszczególnych inwestycji) w prognozie dokonuje się przede wszystkim diagnozy prawdopodobnych, głównych zmian w środowisku, opierając się na analogii zachodzących przeobrażeń w środowisku. 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz formy użytkowania terenu. Rodzaj zagospodarowania jest czynnikiem determinującym największe przekształcenia środowiska.

1.5. Materiały źródłowe

Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. *Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa* 2006;
2. Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody [online] www.crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/index.jsf [dostęp: 11.04.2019];
3. Duda Robert, Witczak Stanisław, Żurek Anna 2011 *Mapa wrażliwości wód podziemnych Polski na zanieczyszczenie 1:500 000*. Kraków: Akademia Górniczo-Hutniczo im. Stanisława Staszica w Krakowie, Wydział Geologii, Geofizyki i Ochrony Środowiska. ISBN 13 978-83-88927-24-9;
4. Green Key Joanna Masiota-Tomaszewska : mgr Joanna Walkowiak, Andrzej Karkowski, mgr Wojciech Pająk. Luty 2016.
5. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Pruszków na lata 2016 – 2019 z perspektywą do roku 2023;
6. Geoserwis GDOŚ [online] www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ [dostęp: 11.04.2019];
7. *JCWPd nr 65 – karta informacyjna* [w:] Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy [online] www.pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpd.html [dostęp 11.04.2019];
8. Kondracki Jerzy 1994 *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne.* Warszawa: PWN. ISBN 83-01-11422-3;
9. *Mapa hydrogeologiczna* [w:] Centralna Baza Danych Geologicznych [online] www.dm.pgi.gov.pl [dostęp: 11.04.2019];
10. *Monitoring rzek w 2017 roku* WIOŚ [online] www.wios.warszawa.pl/pl/monitoring-srodowiska/monitoring-wod/monitoring-rzek/1480,Monitoring-rzek-w-2017-roku.html [dostęp: 12.04.2019];

11. *Raport o stanie środowiska w województwie mazowieckim w 2017* 2018r. Warszawa: WIOŚ;
12. *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2019* 2020. Warszawa: WIOŚ;
13. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa – projekt 2021;
14. Woś Alojzy 1993 *Regiony klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody* [w:] Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN nr 20. Warszawa: IGIZ PAN. ISSN 0867-6836;
15. Woś Alojzy 1999 *Klimat Polski*. Warszawa: PWN. ISBN 83-01127805.

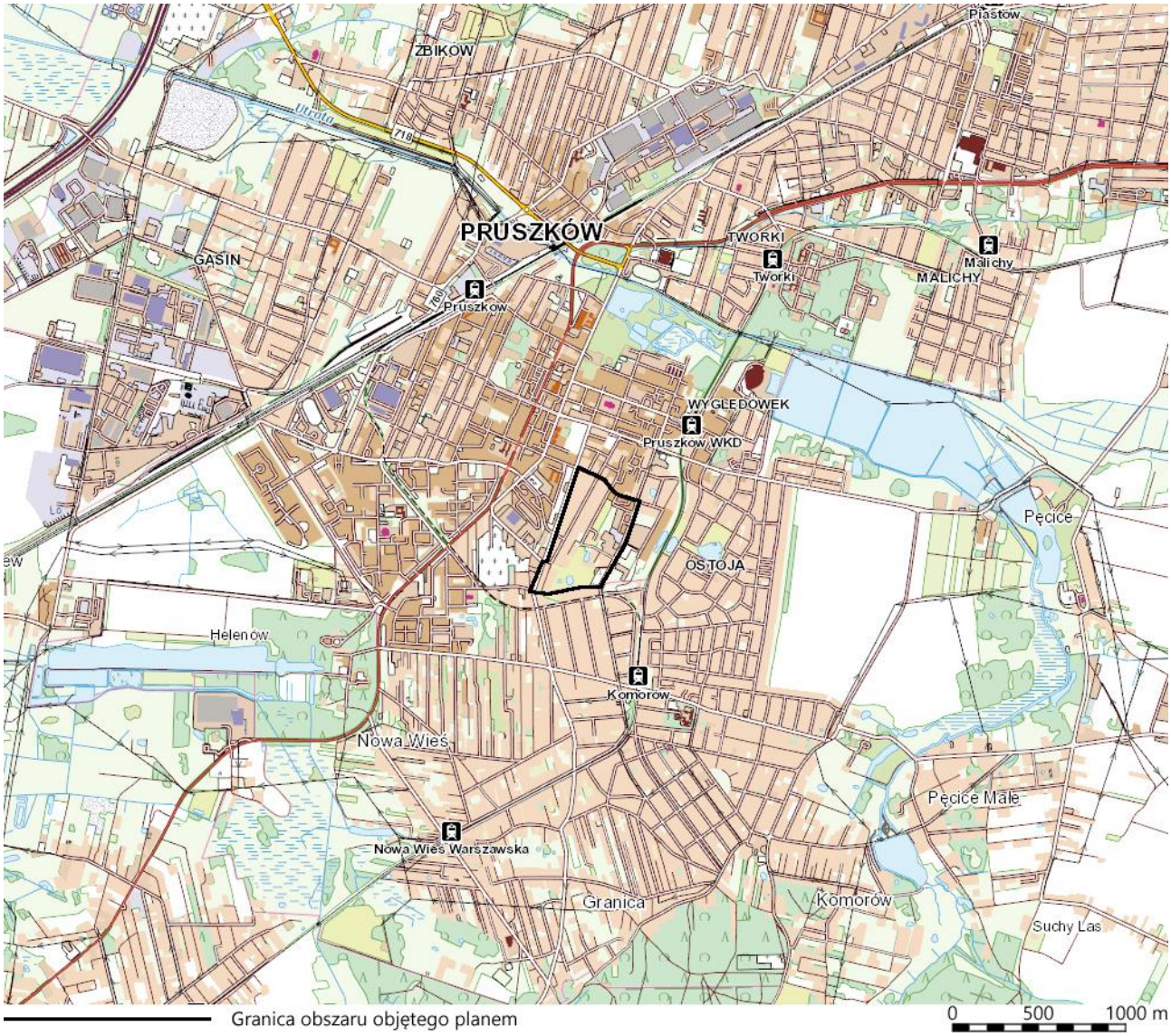
Podstawę prawną i źródła prawne stanowiło:

1. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, nr rejestru zabytków 1339;
2. Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego 1997 Nr 43 poz. 149);
3. Uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa;
4. Uchwała Nr XXVI/288/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Pruszkowa (Dz. Urz. Woj. Maz. 2004 nr 305 poz. 8893);
5. Uchwała Nr XLV/501/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa;
6. Uchwała Nr XLV.517.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską;
7. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1947);
8. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1439);
9. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1219 z późn. zm.);
10. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741);
11. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2020 poz. 55 z późn. zm.);
12. 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 (t.j. Dz. U. 2021 poz. 247);
13. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2021 poz. 779).

2. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

2.1. Wprowadzenie

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w mieście Pruszkowie pomiędzy ulicą Ceramiczną i Lipową, południową granicą miasta i ulicą Komorowską [Rysunek 1].



Rysunek 1. Położenie obszaru opracowania
Opracowanie własne na podst.: mapa topograficzna Geoportal

2.2. Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu

Plan opracowywany jest na podstawie uchwały Nr XLV.517.2018 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską.

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 do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Pruszkowa jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.

W obowiązującym studium obszar objęty projektem planu miejscowego to:

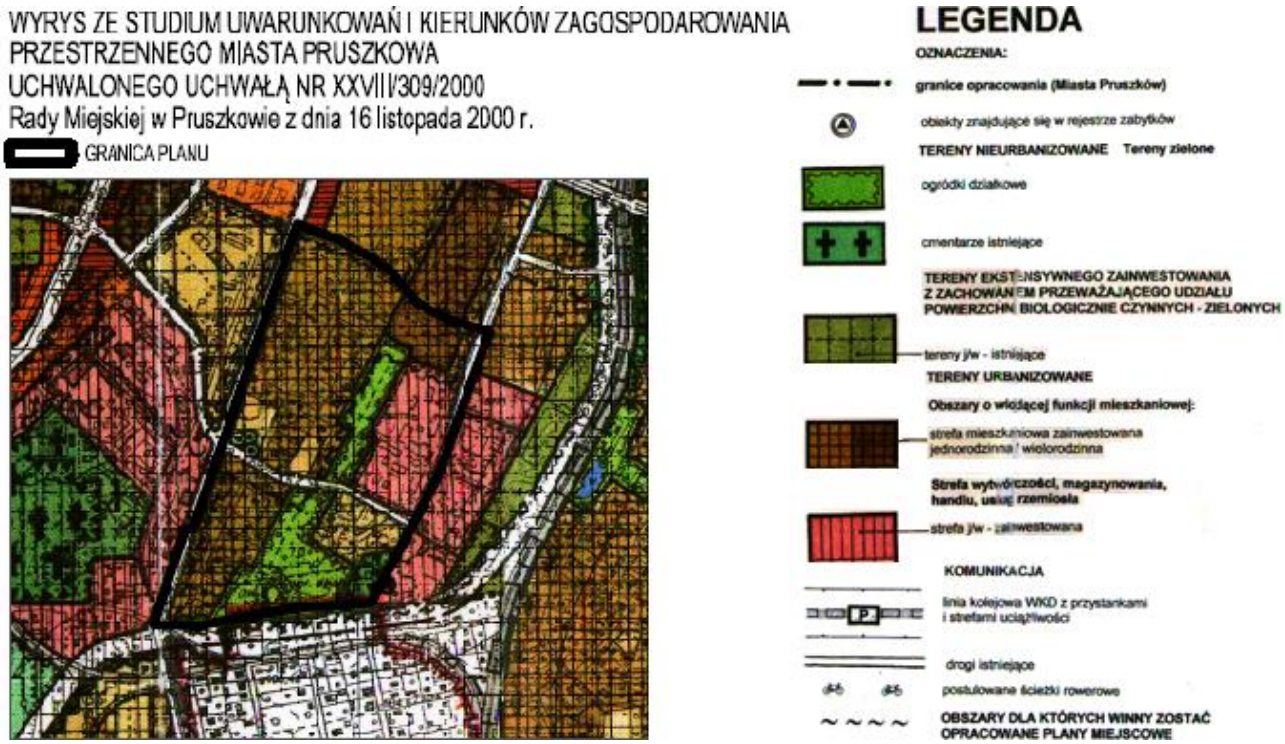
- obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej:
  - strefa mieszkaniowa zainwestowana jednorodzinna,
  - strefa mieszkaniowa zainwestowana wielorodzinna,
- strefa wytwórczości, magazynowania, handlu, usług, rzemiosła – niezainwestowana przewidywana ustaleniami dotychczas obowiązujących planów miejscowych, do zainwestowania,
- ogródki działkowe,
- cmentarz istniejący,
- drogi istniejące.

Studium ustala, że teren ogródków działkowych oraz cmentarzy istniejących to podstawowe tereny chronione przed urbanizacją. Tereny te wraz z innymi terenami zieleni oraz terenami ekstensywnej zabudowy tworzą system przyrodniczy miasta.

Studium przewiduje rozwój obszaru m.in. w następujący sposób:

- *tworzący skoordynowany z gminami sąsiednimi spójny układ funkcjonalno-przestrzenny,*
- *w maksymalnym stopniu kontynuujący dotychczasowe prawidłowe przesądzenia planistyczne dla obszaru Miasta Pruszkowa,*
- *eliminujący kolizje funkcjonalne, między innymi poprzez wytworzenie stref urbanizacji o zdefiniowanych funkcjach: przemysłowych, produkcyjnych, obsługi komunalnej, usługowych, magazynowanych, handlu hurtowego, wytwórczych, mieszkaniowych, handlowo-usługowych, centrotwórczych, rekreacyjnych,*
- *tworzący system hierarchicznego układu komunikacyjnego, uwzględniający potrzebę wytworzenia bezkolizyjnych tras obwodowych Miasta, tras dojazdu do głównych generatorów ruchu towarowego (eliminacja uciążliwości ruchu ciężarowego) i nowych bezkolizyjnych z linią kolejową PKP powiązań północnej i południowej części Pruszkowa*[1].

[1] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa 2000 s. 42.



Rysunek 2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa

Obecnie trwają prace projektem nowego Studium. Sporządzane jest ono na podstawie uchwały Nr XLIV/501/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa. W projekcie prace nad nowym dokumentem uzasadniane są w następujący sposób: *ustalenia obowiązującego Studium miasta Pruszkowa umożliwiają sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak szczegółowa analiza jego treści i załączników graficznych wskazuje na brak odniesień do zmienionych przepisów ustaw i aktualnego określania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Zakres rzeczowy przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. potwierdza niezbędność zmiany studium i dostosowania jego treści do obowiązujących wymogów prawa oraz określonych w ustawie (...) zagadnień. Sporządzający Studium uznał, że należy dostosować zakres i formę Studium do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) jednak poprzez sporządzenie nowego Studium, a nie tylko zmiany. Sporządzone Studium stanowić będzie kompletny dokument, który zastąpi Studium (...) zatwierdzone uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.*[2]

W projektowanym studium obszar objęty projektem planu miejscowego to:

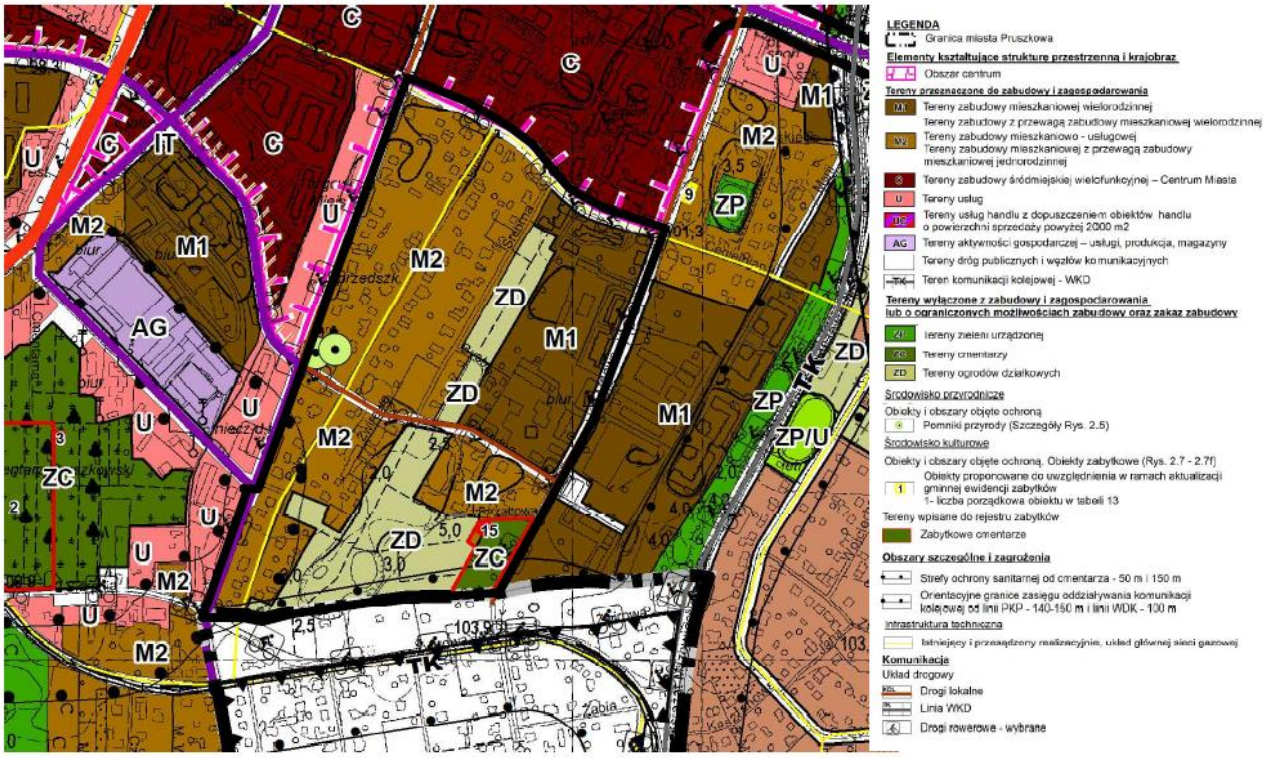
- tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (M1),
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2),

[2] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – projekt 2021, .

  - tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych (KD),
- tereny wyłączone z zabudowy i zagospodarowania lub o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz zakaz zabudowy:
  - tereny cmentarzy (ZC),
  - tereny ogrodów działkowych (ZD).

Ponadto w projektowanym studium wskazano:

- środowisko przyrodnicze: obiekty i obszary objęte ochroną – pomniki przyrody,
- środowisko kulturowe: tereny wpisane do rejestru zabytków – zabytkowe cmentarze,
- obszary szczególne i zagrożenia – w tym (sięgającą w granice obszaru objętego projektowanym planem) strefę ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m,
- infrastruktura techniczna: istniejący i przesądzony realizacyjnie układ głównej sieci gazowej.



Rysunek 3. Wyrys z projektowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa
Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – projekt 2021

Ustalone w projektowanych studium podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia, wytyczne zagospodarowania i użytkowania oraz parametry zabudowy i zagospodarowania, a także ograniczenia w zagospodarowaniu i wytyczne do planów miejscowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych przedstawiono w tabeli [Tabela 1].

Tabela 1. Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów według projektowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa

Symbol terenu i kierunki rozwoju	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (M1)
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, – drogi dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe;

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, – usługi nieuciążliwe, w szczególności: administracyjno-biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku, – usługi publiczne, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – zachowana nieuciążliwa produkcja, – inne funkcje niekolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu;
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – zabudowy wielorodzinnej – 15%, – zabudowy jednorodzinnej – 20%, – zabudowy usług – 5%, – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: – z zabudową wielorodzinną – 500 m^2, – z zabudową jednorodzinną – budynki wolno stojące, bliźniacze i szeregowe – odpowiednio 400, 300, 200 m^2, – z usługami 400 m^2, – parametry dotyczące usług wbudowanych lub wolno stojących: – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży – do 500 m^2, – usługi w oddzielnych budynkach do 20% powierzchni zabudowy na wyznaczonym w Studium terenie M1 lub jako usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku, – dopuszczalna zamiana lokali mieszkalnych na usługowe (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego), – wydzielone drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy: – mieszkaniowej – minimum 6 m w liniach rozgraniczających, – usługowej – minimum 8 m w liniach rozgraniczających;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponadlokalnych, – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
Wytyczne do planów miejscowych	– kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów, – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy, – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań, – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów, – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z zaleceniem adaptacji na ogólnodostępną zieleń urządzoną; – podwyższenie powierzchni biologicznie czynnej ze względu na ochronę wartościowej zieleni, – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych, – uzupełnianie istniejących lub wykształcenie nowych centrów usługowych (dzielnicowych i lokalnych) połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych; – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych, – relokacja uciążliwych i terenochłonnych obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i baz transportowych, – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg

	dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych, – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach należy: – wyznaczyć tereny pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodzinną lub pod wydzielone usługi, – określić przeznaczenie dopuszczalne terenu niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków, – w planach zagospodarowania należy określić: – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych;
Symbol terenu i kierunki rozwoju	**tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2)**
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, – zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zielenią izolacyjną, stawami, oczkami wodnymi, – garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, – drogi dojazdowe i wewnętrzne, drogi rowerowe;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, – usługi nieuciążliwe, w szczególności: administracyjno-biurowe, banki, usługi poczty, usługi telekomunikacji, usługi handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku, – usługi publiczne, – zachowana nieuciążliwa produkcja, – zachowanie ogrodów działkowych, – inne funkcje niekolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu, – urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej;
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%, – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: – z zabudową wielorodzinną – nie określa się, – z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – budynki wolno stojące, bliźniacze i szeregowe – odpowiednio 450, 300, 200 m^2, – z usługami – 400 m^2, – parametry dotyczące usług: – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży do 500 m^2, – usługi w oddzielnych budynkach do 20% powierzchni zabudowy na wyznaczonym w Studium terenie M2 lub jako usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku, – dopuszczalna zmiana lokali mieszkalnych na usługowe (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego), – wydzielone drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do: – zabudowy mieszkaniowej – minimum 6 m w liniach rozgraniczających, – zabudowy usługowej – minimum 8 m w liniach rozgraniczających;

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego gminnych i ponadlokalnych, – zakaz degradacji środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizacje usług konfliktowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz lokalizacji usług, stwarzających zagrożenia dla zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania, – kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przypisanie do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, – uwzględnienie uwarunkowań w strefie sanitarnej wokół cmentarzy;
Wytyczne do planów miejscowych	– kształtowanie zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur urbanistycznych o miejskim charakterze, harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową, przede wszystkim poprzez zabudowę wzdłuż ulic i placów, – indywidualizacja przestrzeni poprzez zachowanie lub wprowadzenie charakterystycznych elementów zabudowy, – uzupełnianie i podniesienie jakości układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań, – modernizacja i uzupełnianie zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru oraz z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów, – rewaloryzacja, ochrona i modernizacja wartościowej zieleni, parków, cennych drzew, z zaleceniem adaptacji na ogólnodostępną zieleń urządzoną, – intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych, – uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych centrów usługowych (dzielnicowych i lokalnych) połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych, – restrukturyzacja i modernizacja obszarów zdegradowanych, z priorytetem dla lokalizacji obiektów usługowych i mieszkaniowych, – relokacja uciążliwych i terenochłonnych obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i baz transportowych, – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: ciepło, wodociąg, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z systemu miejskiego lub źródeł indywidualnych, z układem dróg dojazdowych i wewnętrznych – osiedlowych, – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach, należy: – wyznaczyć tereny pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodzinną lub pod wydzielone usługi, – określić przeznaczenie dopuszczalne terenu niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – ustalając przeznaczenie terenu, przebieg dróg oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków, – w planach zagospodarowania, należy określić: – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie ze względu na potencjalną uciążliwość dla otoczenia, – warunki lokalizacji obiektów handlowych, uwzględniając w szczególności obsługę w zakresie komunikacji, w tym zapewnienia, odpowiedniej powierzchni działki pod parkingi, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz inne dopuszczalne funkcje terenów, – hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – zasady dopuszczenia budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych gospodarczych przy granicy, jako docelowej zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zasięgu oddziaływania obiektów i terenów, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej i działek plombowych;
Symbol terenu i kierunki	**tereny dróg publicznych i węzłów komunikacyjnych (KD)**

rozwoju	
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, – tereny obsługi transportu samochodowego, w tym parkingi, miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw wraz z zapleczem, stacje obsługi pojazdów;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– urządzenia budowlane, zatoki postojowe, ścieżki rowerowe, – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, – obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, – inne funkcje niekolidujące z podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu, – do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium zachowanie funkcji w istniejących obiektach;
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– wielkości dopuszczalnych powierzchni sprzedaży dla usług handlu – kioski do 10 m^2;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie wokół drzew pomników przyrody, – w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków budowa, przebudowa, rozbudowa, dopuszczenie zgodnie z zasadami ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, – ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego: należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
Wytyczne do planów miejscowych	– wyposażenie w infrastrukturę techniczną, – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury i zabytków, – w planach zagospodarowani, należy określić: – linie rozgraniczające dróg w zależności od funkcji drogi, – zasady zagospodarowania zapewniające ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem, – które z dopuszczalnych kierunków przeznaczenia mogą być realizowane na danym terenie, – w zależności od potrzeb – rozgraniczenie terenów przeznaczonych pod inne dopuszczalne funkcje terenów, – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego i kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych i publicznych, – należy określić parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz inne zasady kształtowania zabudowy wynikające z ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez drogi, – dopuszcza się w planach miejscowych obniżenie lub podniesienie określonej klasy ulicy (o jedną klasę), jeżeli będzie to podyktowane względami funkcjonalno-komunikacyjnymi;
Symbol terenu i kierunki rozwoju	**tereny cmentarzy (ZC)**
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– teren cmentarza nieczynnego – Kirkut, – zieleń urządzona;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza, obiekt kremacji), urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych;
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%, – wydzielone drogi wewnętrzne stanowiące dostęp do zabudowy – 6 m w liniach rozgraniczających;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	– obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków – przebudowa, rozbudowa i dopuszczenie budowy wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, a także należyte wyeksponowanie zabytku,

	poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy, – zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z podstawową funkcją i infrastrukturą techniczną
Wytyczne do planów miejscowych	– przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury, – w planach zagospodarowania, należy określić: – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni terenu, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej;
Symbol terenu i kierunki rozwoju	**tereny ogrodów działkowych (ZD)**
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu	– tereny rodzinnych ogrodów działkowych – urządzenia użyteczności publicznej, służące zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych oraz działki do prowadzenia upraw ogrodniczych na własne potrzeby, a także podniesienie standardów ekologicznych otoczenia;
Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu	– obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (w szczególności: altanki, dom ogrodowy, usługi handlu), – urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, – urządzenia służące ochronie środowiska;
Wytyczne zagospodarowania i użytkowania terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	– minimalna liczba działek w ogrodzie – 50, – maksymalna powierzchnia zabudowy altanki i obiektów gospodarczych 25m^2, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna ogrodu – 70%, – budynek usług handlu do 20 m^2 powierzchni sprzedaży, – maksymalna powierzchnia działek 500 m^2;
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	–
Wytyczne do planów miejscowych	– zagospodarowanie ogrodów jako założeń parkowych z nasadzeniami szpalerowymi zieleni wysokiej izolującej wzdłuż ogrodzenia terenu oraz wzdłuż głównych alei ze stawami, oczkami wodnymi i wodami płynącymi, – wyposażenie w infrastrukturę techniczną: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację, oświetlenie z systemu gminnego lub ze źródeł indywidualnych, – przy formułowaniu ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach, należy utrzymać lub określić, co najmniej: – przeznaczenie podstawowe terenu, – przeznaczenie dopuszczalne terenu niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, – ustalając przeznaczenie terenu należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań ochrony środowiska, – w planach zagospodarowania, należy określić: – warunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ładu przestrzennego, – dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analiz istniejącego stanu prawnego i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie: powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni działek, w tym powierzchni działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

Opracowanie własne na podst.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – projekt 2021

3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

3.1. Zakres projektowanego planu

W planie, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. zasady kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
6. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
7. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
8. sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
9. sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3.2. Przeznaczenie terenów w projektowanym planie

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące tereny funkcjonalne:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10,MN-11, MN-12,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone symbolami: MNs-1, MNs-2,
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4,MNU-5,
4. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: MW-1, MW-2, MW-3,
5. teren ogródków działkowych oznaczony symbolem: ZD-1,ZD-2, ZD-3
6. teren cmentarza oznaczony symbolem: ZC-1,
7. teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem: IT-1,
8. tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4,
9. tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5,
10. tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5.

3.3. 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 województwa mazowieckiego do roku 2022.

W projekcie planu zostały uwzględnione zapisy w odniesieniu do celów i zadań ochrony środowiska w zakresie między innymi: ochrony zdrowia i warunków życia ludzi, ochrony bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi i gleby, środowiska wodno-gruntowego, atmosfery, klimatu akustycznego, zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym oraz gospodarki odpadami.

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

- utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych określonych w przepisach: prawa ochrony środowiska oraz o ochronie przyrody,
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej określonych w prawie wodnym, prawie ochrony środowiska, ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ramowej Dyrektywy Wodnej oraz Programu ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- ochrony powietrza realizowanej zgodnie z prawem ochrony środowiska oraz Programem ochrony środowiska województwa mazowieckiego,
- właściwej gospodarki odpadami określonej w przepisach ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- zachowania norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w prawie ochrony środowiska oraz powiązanych z nią rozporządzeniami,
- ochrony różnorodności biologicznej, właściwego stanu siedlisk zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie przyrody i prawie ochrony środowiska oraz zgodnie z Polityką ekologiczną Państwa, Krajową strategią ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Konwencją o różnorodności biologicznej sporządzoną w Rio de Janeiro w 1992 roku.

4. Stan i funkcjonowanie środowiska

4.1. Elementy abiotyczne środowiska

Utwory geologiczne, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby

Według podziału fizyczno-geograficznego Kondrackiego [1994] miasto Pruszków położone jest we wschodniej części mezoregionu Równina Łowicko-Błońska. Jest to morenowa równina denudacyjna, która tworzy jeden z najbardziej płaskich krajobrazów na Mazowszu[3]. Rzeźba terenu i budowa geologiczna utworów

[3] Kondracki J. 1994 *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*.

przypowierzchniowych są konsekwencją zlodowaceń w czwartorzędzie oraz procesów zachodzących podczas ustępowania lodowca, okresach interglacjalnych i w okresie holoceńskim[4].

Wysokości bezwzględne miasta wahają się między 90 a 101 m n.p.m. Spadki terenu nie są większe niż 3%. W rzeźbie wyróżnia się jedynie dolina rzeki Utraty, a także słabiej zarysowana boczna dolina rzeki Żbikówki i rowu U1 (Regułki) oraz nieliczne zagłębienia bezodpływowe. Tereny miasta zostały poddane silnej urbanizacji, a więc większość pierwotnych form terenowych uległa przekształceniu (zniwelowanie wzniesień i zagłębień bezodpływowych, zabudowa). Teren niekiedy jest sztucznie wyrównany lub nadsypany[5].

Podłoże tworzą głównie utwory mineralne. Południową część miasta, w której znajduje się teren objęty projektem miejscowego planu, budują piaski i mułki wodnolodowcowe oraz gliny zwałowe, a także izolowane powierzchnie piasków i kemów. To grunty nośne, na ogół przydatne dla zabudowy[6].

Gleby

Wskutek intensywnej urbanizacji gleby zostały zdegradowane. Największe powierzchnie zajmują gleby brunatne wyługowane i kwaśne, jak również bielicowe i pseudobielicowe, lokalnie czarne ziemie właściwe. Są one okresowo suche i dość ubogie w składniki pokarmowe[7].

Wody powierzchniowe

Obszar objęty projektem miejscowego planu położony jest w zlewni rzeki Utraty. Jej całkowita powierzchnia wynosi 792 km^2, a długość – 76,5 km. Zlewnia obejmuje swym zasięgiem tzw. Pasmo Zachodnie Warszawskiej Aglomeracji Miejskiej. Podstawowy układ hydrograficzny w mieście tworzy – poza rzeką Utratą, również prawostronny dopływ rzeki Bzury oraz rzeki Żbikówka i ciek Regułka (rów U1). Wody Utraty są zanieczyszczone, zaobserwować można nienaturalną barwę oraz zapach. Ich stan oceniany jest jako zły[8]. Nie przepływają one przez przedmiotowy obszar. W granicach objętych projektem miejscowego planu znajdują się natomiast zbiorniki wodne – w południowej części na terenie ogrodów działkowych oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zbiorniki poza obszarem to przeważnie wypełnione wodą dawne wyrobiska po eksploatacji gliny[9].

Wody podziemne

Miasto położone jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o numerze 2151 – subniecka warszawska – część centralna. Zbiornik ten jest nieudokumentowany (wstępnie rozpoznany). Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 tys. m^3/dobę, natomiast średnia głębokość ujęć – 180 m[10]. To

[4] *Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa* 2006.

[5] Tamże.

[6] Tamże.

[7] Tamże.

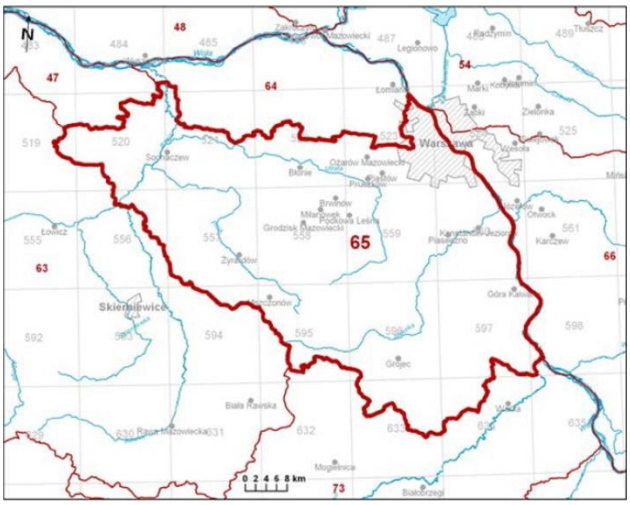
[8] Monitoring rzek w 2017 roku WIOŚ.

[9] Tamże.

[10] Mapa hydrogeologiczna.

obszary o charakterze izolowanym, w których nie podaje się charakterystyki podatności na zanieczyszczenie płytkich wód podziemnych[11].

Według obowiązującego aktualnie podziału obszaru Polski na jednolite części wód podziemnych (na lata 2016-2021 wydzielono 1712 jednostki) Pruszków położony jest w jednostce o numerze 65 (PLGW2000065). JCWPd 65 ma powierzchnię 3184,3 km^2 i położony jest na fragmentach województw: mazowieckiego i łódzkiego [Rysunek 4]. W tabeli, poza położeniem administracyjnym, przedstawiono również położenie geograficzne oraz hydrologiczne i hydrogeologiczne [Tabela 2]. W JCWPd 65 występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowy i paleogeńsko-neogeński [Tabela 3].



Rysunek 4. Położenie JCWPd 65

Źródło: JCWPd nr 65 – karta informacyjna

Tabela 2. Charakterystyka JCWPd nr 65

1.	**Numer JCDPd**		65	
2.	**Identyfikator UE**		PLGW200065	
3.	**Powierzchnia [km^2]**		3184,3	
4.	**Położenie administracyjne**			
5.	**Województwo**	mazowieckie	**Powiat**	sochaczewski, m.st. Warszawa, warszawski zachodni, pruszkowski, grodziski, piaseczyński, żyrardowski, grójecki, białobrzeski, kozienicki, otwocki
6.		łódzkie		łowicki, skierniewicki, rawski
7.	**Współrzędne geograficzne**		19°55'28.3702''-21°18'25.8324'' 51°44'44.2402''-52°20'03.8977''	
8.	**Położenie geograficzne – region fizyczno-geograficzny (wg: Kondracki 2009)**			
9.	**Prowincja**		Niż Środkowoeuropejski (31)	
10.	**Podprowincja**		Niziny Środkowopolskie (318)	
11.	**Makroregion**	Nizina Środkowomazowieckie (318.7)	**Mezoregiony**	Równina Kutnowska (318.71), Równina Łowicko-Błońska (318.72), Kotlina Warszawska (318.73), Dolina Środkowej Wisły (318.75), Równina Warszawska (318.76)
12.		Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8)		Wysoczyzna Rawska (318.83)
13.	**Położenie hydrologiczne i hydrogeologiczne**			
14.	**Dorzecze**		Wisły	
15.	**Region wodny RZGW**		Środkowej Wisły, RZGW Warszawa	
16.	**Główne zlewnie (rząd zlewni)**		Wisła (I), Jeziorka, Bzura (II)	
17.	**Obszar bilansowy**		Z-18 Bzura, Z-09 Wisła (L) od Pilicy do Bzury	
18.	**Region hydrogeologiczny**		I – mazowiecki	
19.	**Zagospodarowanie terenu (wg: Corine Land Cover)**			
20.	**Obszary antropogeniczne [%]**		13,15	
21.	**Obszary rolne [%]**		71,64	
22.	**Obszary leśne i tereny zieleni [%]**		14,51	
23.	**Obszary podmokłe [%]**		0,02	
24.	**Obszary wodne [%]**		0,68	

Opracowanie własne na podst.: *JCWPd nr 65 – karta Informacyjna*

[11] Duda R., Witczak S., Żurek A. 2011 Mapa wrażliwości wód podziemnych Polski na zanieczyszczenie 1:500000.

Występowanie wód podziemnych w utworach czwartorzędowych zależne jest od budowy geologicznej i ukształtowania terenu. Poziom wód gruntowych występuje tam, gdzie w strefie przypowierzchniowej pojawiają się gliny zwałowe. To poziom o zwierciadle swobodnym, lokalnie napiętym [Tabela 3]. Przypowierzchniowa warstwa ujmowana jest zwykle płytkimi studniami wierconymi. Zasilanie poziomu polega na bezpośredniej infiltracji opadów atmosferycznych i dodatkowo w dolinach rzek drenażem z niżej położonych poziomów wodonośnych. Drenaż naturalny odbywa się przez cieki i zbiorniki powierzchniowe.

Zwierciadło wodne poziomu wgłębnego jest napięte, lokalnie swobodne [Tabela 3]. Poziom zasilany jest przez przesączanie się wód z poziomu przypowierzchniowego – poza dolinami rzek albo drenowany przez większe rzeki (Wisła, Utrata, Bzura, Jeziorka) za pośrednictwem poziomu przypowierzchniowego. Płytkie doliny małych cieków dla tego poziomu są strefą przepływu tranzytowego. Na obszarach wysoczyzn poziom ten zasila niżej zalegające poziomy miocenu i oligocenu.

Tabela 3. Charakterystyka pięter wodonośnych JCWPd nr 65

Lp	Piętro		czwartorzędowe		paleogeńsko-neogeńskie		
1.	**Poziom**		gruntowy (Q1)	wgłębny (Q2)	plioceński	mioceński	oligoceński
2.	**Stratygrafia**		czwartorzęd	czwartorzęd	neogen (pliocen)	neogen (miocen)	paleogen (oligocen)
3.	**Litologia**		piaski	piaski z domieszką żwirów	piaski	piaski	piaski
4.	**Charakterystyka wodonośna**		porowy	porowy	porowy	porowy	porowy
5.	**Charakter zwierciadła wody**		swobodne, lokalnie napięte	napięte, lokalnie swobodne	napięte	napięte	napięte
6.	**Głębokość występowania warstw wodonośnych poziomu**		2,9-15	5-115	60-130	135-210	160-233
7.	**Parametry hydrogeologiczne warstwy wodonośnej**	**miąższość [m]**	5-10	5-80	<20	5-60	11-64
8.		**wsp. filtracji [m/h]**	brak danych	0,17-1,33	0,021-0,5	0,004-1,67	0,05-1,67
9.		**przewodność [m^2/h]**	2,08-4,17, lokalnie 20,83	2,33-58,33	0,083-4,17	6-8,33	1,875-11,58, lokalnie 20,83
10.		**odsączalność/ zasobność**	sprężysta średnia	sprężysta średnia	sprężysta średnia	sprężysta średnia	sprężysta średnia
11.	**Typy chemiczne wód podziemnych**	**naturalne**	–	HCO_3-Ca, HCO_3-Ca-Mg HCO_3-SO_4-Ca	–	HCO_3-Ca-Mg HCO_3-Ca-Na-Mg	HCO_3-Cl-Na-Ca HCO_3-Ca-Na-Mg HCO_3-Ca
12.		**odbiegające od naturalnych**	–	HCO_3-SO_4-Ca-Na, HCO_3-SO_4-Cl-Ca-Mg HCO_3-Ca-Na SO_4-Cl-HCO_3-Ca HCO_3-Ca SO_4-HCO_3-Cl-Ca HCO_3-NO_3-Ca HCO_3-Cl-SO_4-Ca	–	–	–

Opracowanie własne na podst.: *JCWPd nr 65 – karta Informacyjna*

Klimat

Według regionalizacji klimatycznej Wosia[12] rejon Pruszkowa położony jest w regionie XVIII Środkowomazowieckim. Granice tego regionu są niewyraźne. W porównaniu z innymi, notuje się tu stosunkowo największą liczbę dni bardzo ciepłych i pochmurnych, szczególnie z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną, bez opadu. Do licznych na tym obszarze należą dni bardzo ciepłe, bez opadu, a także dni z pogodą umiarkowanie ciepłą. Nieco mniej niż w innych regionach jest tu dni z pogodą przymrozkową bardzo chłodną[13].

Powietrze

Raporty dotyczące oceny jakości powietrza dla województwa mazowieckiego[14] wykonuje Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Ocena prowadzona jest w podziale na strefy, zgodnie z którymi Pruszków należy do strefy mazowieckiej.

W strefie mazowieckiej, według kryteriów ochrony zdrowia, nie zostały przekroczone standardy imisyjne dwutlenku siarki (SO_2), tlenku węgla (CO), benzenu (C_6H_6), ozonu (O_3), zawartych w pyle: ołowiu (Pb(PM10)), arsenu As(PM10)), kadmu (Cd(PM10)) i niklu (Ni(PM10)). Przekroczenia poziomów dopuszczalnych wykazały pomiarów stężeń pyłów zawieszonych PM10 i PM2,5, benzo(a)pirenu w pyle (B(a)P(PM10)) oraz dwutlenku azotu (NO_2). Według kryteriów ochrony roślin nie zostały przekroczone standardy imisyjne dwutlenku siarki (SO_2), tlenków azotu (NO_x) i ozonu (O_3). W przypadku ozonu nie został dotrzymany poziom długoterminowy[15].

Hałas

Hałas to czynnik stresogenny, a przy długotrwałej ekspozycji powoduje m.in. choroby układu krążenia, choroby psychiczne i zaburzenia snu. Na przedmiotowym obszarze hałas generują źródła komunikacyjne – drogi oraz tory Warszawskiej Kolei Dojazdowej.

Promieniowanie elektroenergetyczne

Wzdłuż ulicy Komorowskiej, Polnej, Srebrnej, Ceramicznej i Lipowej przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.

Oddziaływanie na człowieka jest trudne do ustalenia, ponieważ nie ma narzędzi ostrzegających o promieniowaniu. Ochronę przed promieniowaniem należy realizować poprzez separowanie przestrzenne miejsc przebywania człowieka i obszarów o zbyt intensywnym poziomie wypromieniowanych pól[16].

[12] Woś A. 1999 *Klimat Polski*.

[13] Woś A. 1993 *Regiony klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody*.

[14] *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2019* 2020.

[15] Tamże.

[16] Raport o stanie środowiska w województwie mazowieckim w 2017 r. 2018.

4.2. Elementy biotyczne środowiska

Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna w Pruszkowie to subkontynentalny grąd lipowo-dębowo-grabowy (*Tilio-Carpinetum* (*sarmaticom*)) w odmianie środkowopolskiej, natomiast w dolinie rzeki Utraty – zbiorowiska Łęgowe niżowych siedlisk umiarkowanie zabagnionych – łęgi jesionowo-olszowe (*Circaeo-Alnetum et all.*). Pruszków będący typowo miejską przestrzenią, nie posiada naturalnych siedlisk roślinnych, a występująca forma roślinności związana jest ściśle ze sposobem użytkowania terenu. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy roślinność o dużym zróżnicowaniu struktury i składu gatunkowego: brzozy (*Betula* sp.), robinia akacjowa (*Robinia pseudoacacia*), wierzby (*Salix* sp.), sosny (*Pinus* sp.), modrzewie (*Larix* sp.). Na terenie cmentarza występują krzewy iglaste oraz zieleń wysoka. Na nieużytkach pojawia się roślinność synantropijna i gatunki pionierskie, szybko rosnące i krótkowieczne – w tym brzoza brodawkowata (*Betula pendula*) i klon jesionolistny (*Acer negundo*).

Fauna

Obszar opracowania podlega silnej presji antropogenicznej, a więc nie sprzyja bytowaniu zwierząt. Niekorzystne uwarunkowania, utrudniające migrację gatunków, wynikają z gęstej sieci dróg w Pruszkowie oraz terenów o charakterze przemysłowym i magazynowym. Intensywne zagospodarowanie, ciągła obecność ludzi i pojazdów powodują, że różnorodność zwierząt jest umiarkowana. Najliczniejszą grupą są bezkręgowce – owady i pajęczaki, oraz ptaki. W przypadku ssaków prawdopodobnie występują drobne gryzonie.

Walory krajobrazowe i kulturowe

W granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków [Tabela 4].

Tabela 4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie	Nr rejestru zabytków	Data wpisu
1.	Teren cmentarza z nagrobkami, mogiłami, budynkiem domu pogrzebowego, starodrzewem w granicach muru ogrodzeniowego	Lipowa 50	20. XX w.	A-1339	1988-12-27

Opracowanie własne na podst.: Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, nr rejestru zabytków 1339.

Cmentarz żydowski powstał na początku XX wieku, kiedy trwał rozwój miasta i napływ ludności pochodzenia żydowskiego. Cmentarz został ogrodzony w latach 20. XX wieku murem z cegły. W tym czasie powstał także dom pogrzebowy. Najstarsze zachowane piaskowce macewy z charakterystycznymi motywami winorośli pochodzą z początku XX wieku. Ostatni nagrobek natomiast z 1943 roku. Po wojnie cmentarz stał się opuszczony i nieczynny, podobnie jak dom pogrzebowy, który zamieniono na dom gospodarczy i hodowano w nim kury i nutrie[17].

Dom pogrzebowy to budynek wolnostojący, parterowy, w kształcie prostopadłościanu z przybudówką przy ścianie południowej. Nakryty jest dwuspadowym, orynnowanym dachem. Powyżej kalenicy znajdują się dwa prostopadłościenne kominy. Cały budynek wzniesiono z czerwonej, nietynkowanej cegły (poza niewielkim fragmentem przy drzwiach wejściowych) wiązanej zaprawą wapienną. Dostawiona do jego południowej

[17] Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, nr rejestru zabytków 1339.

ściany przybudówka została wybudowana współcześnie, niemal w 100% z nowych materiałów budowalnych. Dach o drewnianej konstrukcji krokwiowo-jętkowej kryty jest czerwoną dachówką tzw. „karpiówką". Wewnątrz więźba jest osłonięta drewnianym stropem. Otwory budynku wypełniają drewniane albo metalowe drzwi i okna w części zabezpieczone nowymi, metalowymi kratami. Elewacje budynku zdobi obiegający go wokół skromny, ceglany fryz oraz lizeny. Od strony wschodniej w miejscu dwóch okien umieszczono blendy. Powyżej otworów okiennych i blend znajdują się ceglane nadproża[18].

Formy ochrony przyrody

Na terenie objętym projektem planu miejscowego, w pobliżu ulicy Komorowskiej, występuje pomnik przyrody – grupa drzew [Tabela 5].

Tabela 5. Pomniki przyrody

Lp.	Typ pomnika	Podtyp pomnika	Liczba tworów	Gatunek drzewa	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Akt prawny
2.	Wielo-obiektowy	Grupa drzew	1	Brzoza brodawkowata (*Betula pendula*)	17	69	Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego
			1	Klon pospolity (*Acer platanoides*)	17	111	

Opracowanie własne na podst.: CRFOP, Geoserwis GDOŚ

Zgodnie z rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego ochronie drzew obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia. Rozporządzenie ustala następujące zakazy:

- *niszczenia i zanieczyszczania gleby*,
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych*,
- *uszkadzania i zanieczyszczania gleby*,
- *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej*,
- *likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych*,
- *wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych*,
- *zmiany sposobu użytkowania ziemi*,
- *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu*,
- *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką*,
- *umieszczania tablic reklamowych*[19].

[18] Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, nr rejestru zabytków 1339.

[19] Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. 2009 nr 124 poz. 3634).

W granicach objętych projektem planu nie stwierdzono gatunków roślin rzadkich ani chronionych, nie ma też cennych zbiorowisk roślinnych, które podlegałyby ochronie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Obszar opracowania znajduje się w pobliżu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w odległości około 1,2 km od obszaru znajduje się zespół przyrodniczo krajobrazowy Stawy Pęcickie.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiono rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje *tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych*[20].

4.3. Uwarunkowania ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne określa właściwe kierunki rozwoju miasta. Spośród tych zaleceń w odniesieniu dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienić należy następujące:

- ochrona istniejących pomników przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- maksymalna ochrona zieleni wysokiej,
- wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów w celu zwiększenia powierzchni obszarów zieleni miejskiej,
- ochrona wód powierzchniowych i dążenie do osiągnięcia ich planowanej czystości,
- ustanowienie właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i biologicznie czynnymi oraz właściwe ich zagospodarowanie,
- dostosowanie wprowadzanej zabudowy do otaczającego krajobrazu,
- rozbudowa systemy kanalizacji,
- gromadzenie i selekcja odpadów,
- stosowanie ekologicznych nośników energii w indywidualnych źródłach ciepła,
- ochrona powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
- ochrona terenów mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie zabudowy przemysłowo-produkcyjnej poprzez wprowadzenie pasów zieleni wysokiej w ramach terenów przemysłowych,
- zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia,
- ochrona obiektów stałego pobytu realizowanych w granicach stref uciążliwości od dróg i kolei, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych (np. przegrody wewnętrzne i zewnętrzne, elementy budowlane o podwyższonej izolacyjności lub inne rozwiązania w celu ochrony przed hałasem i drganiami), ograniczających negatywne oddziaływania i zagrożenia,
- ochrona akustycznej terenów mieszkaniowych poprzez wprowadzenie zakazu przekraczania na terenach zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych dopuszczalnego poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi,

[20] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, art. 23 ust. 1.

– zachowanie odpowiednich odległości zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych od cmentarzy – zgodnie z przepisami odrębnymi[21].

4.4. Uwarunkowania wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa

W Studium Pruszkowa z 2000 roku zwrócono uwagę na istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikające z urbanizacji miasta:

– rozwój urbanizacji w sposób bezplanowy, chaotyczny, nieparty o ustalenia planów miejscowych,
– brak ustalonych do zachowania powierzchni biologicznie czynnych dla terenów inwestowania,
– rozwój zainwestowania kubaturowego bez rozwoju infrastruktury inżynieryjnej i komunikacyjnej,
– wzrost uciążliwości komunikacyjnych wynikający ze wzrostu ruchu samochodowego, kolejowego,
– problem składowania i utylizacji odpadów stałych,
– zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnych,
– brak ochrony wartościowych elementów istniejących i tworzenia nowych elementów układu przyrodniczego[22].

4.5. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu w odniesieniu do obszaru objętego projektem miejscowego planu

Na części terenu objętego projektem planu obowiązuje plan miejscowy uchwalony uchwałą nr XXVI/288/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 listopada 2004 r. Plan ten przewiduje przeznaczenie działek położonych w ulicy Pogodnej pod komunikację: 5 KDL – teren ulicy lokalnej[23].

Pozostały obszar nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące zagrożenie dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w znacznej większości jest zainwestowany. Niezabudowane pozostają pojedyncze działki. Między ulicą Komorowską, Srebrną i Polną, a także w pobliżu ulicy Pogodnej i Lipowej oraz ulicy Bystrej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W pobliżu skrzyżowania Cegielnianej i Lipowej występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W ich bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się obiekty usługowe i produkcyjne, w większości już nieużytkowane. W pobliżu ulicy Lipowej i granicy miasta znajduje się nieczynny cmentarz żydowski. Znaczny obszar w południowej części terenu objętego projektem planu zajmują ogrody działkowe, również po wschodniej strony ulicy Srebrnej.

Problemy ochrony środowiska powinny być częściowo rozwiązane na etapie tworzenia koncepcji zagospodarowania przestrzennego. Planowanie uwzględniające potrzebę zachowania walorów przyrodniczych pozwala na utrzymanie środowiska przyrodniczego w odpowiednim stanie i zapewnia jego

[21] *Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa* 2006.

[22] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa 2000.

[23] Uchwała Nr XXVI/288/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Pruszkowa.

sprawne funkcjonowanie. Szczególnej wagi nabiera to w aspekcie wprowadzania nowego, odmiennego zagospodarowania od dotychczasowego.

Tereny miasta poddane zostały silnej urbanizacji. Większość pierwotnych form terenowych uległa przekształceniu poprzez zniwelowanie wzniesień i zagłębień oraz zabudowę. Teren niekiedy jest sztucznie wyrównany lub nadsypane. Intensywna urbanizacja spowodowała także degradację gleb.

Według raportu dotyczącego oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej, zgodnie z kryteriami ochrony zdrowia, pomiary stężeń pyłów zawieszonych PM10 i PM2,5, benzo(a)pirenu w pyle (B(a)P(PM10)) oraz ozonu (O_3) wykazały przekroczenia. Według kryteriów ochrony roślin wykazano poziomu celu długoterminowego dla ozonu[24]. W Pruszkowie znajduje się wiele zakładów emitujących zanieczyszczenia do powietrza. Główne emitory zanieczyszczeń do powietrza to: Kongsberg Automotive Poland Sp. z o.o., TRW Sterling Systems Poland, MTC Polska Sp. z o.o., Zakłady Farmaceutyczne UNIA, Herbapol Warszawa Sp. z o.o.. AGI MEDIA. MASFALT Sp. z o.o. AKZO NOBEL CAR REFINISHES POLSKA Sp. z o.o. instalacja na terenie Millenium Logistic Park, BMTI Sp. z o.o., Wytwórnia Mas Bitumicznych, Oddział Usług Sprzętowych w Pruszkowie, Budimex S.A., POLSKI ASFALT Sp. z o.o., P.P.U.H.EFEKT Sp. z o.o., Budowa i Naprawa Dróg, Przedsiębiorstwo Produkcji Mas Betonowych BOSTA – BETON Sp. z o.o., OS-STAL, ATMANN S.A., Zakład AUTO – ZŁOM – SZROT. STRABAG Sp. z o.o., Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji – Zakład w Pruszkowie, Miejski Zakład Oczyszczania Sp. z o.o., Elektrociepłownia Pruszków przy ul. Ludwika Waryńskiego 1, Polzug Polska.

Problemy jakości powietrza wynikają także z rozwoju komunikacji.

Presja będąca wynikiem działalności gospodarczej człowieka wywiera istotny wpływ na przekształcanie i funkcjonowanie komponentów środowiska. Trudno wyeliminować źródła zanieczyszczeń, natomiast możliwe jest ich ograniczenie, również w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych formą ochrony przyrody – drzew pomnikowych, wszelkie konieczne prace pielęgnacyjne powinny być wykonywane zgodnie z arborystyką, mając na uwadze zachowanie właściwego dla gatunku pokroju, jak również stosownie z obowiązującymi przepisami prawa. Cenny charakter drzew zobowiązuje, by wszelkie interwencje w sąsiedztwie prowadzić pod nadzorem inspektora nadzoru terenów zieleni z doświadczeniem w dendrologii. Usuwanie drzew pomnikowych dopuszcza się jedynie po przeprowadzeniu dokładnych badań z użyciem specjalistycznego sprzętu.

6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień projektu planu

W przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulicą Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną Miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską w obrębie ulicy Pogodnej będzie obowiązywał plan miejscowy uchwalony uchwałą nr XXVI/288/04 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 25 listopada 2004 r. Pozostały obszar pozostałby nieobjęty ustaleniami planu miejscowego. Nie oznacza to odstąpienia od wprowadzania nowych inwestycji.

[24] *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017* 2018.

Między ulicą Komorowską, Srebrną i Polną, a także w pobliżu ulicy Pogodnej i Lipowej oraz ulicy Bystrej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniana byłaby kolejnymi domami jednorodzinnymi na niezabudowanych działkach. W pobliżu skrzyżowania Cegielnianej i Lipowej prawdopodobnie przybyłoby zabudowań wielorodzinnych. W ich bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się obiekty usługowe i produkcyjne, w większości już nieużytkowane. W pobliżu ulicy Lipowej i granicy miasta znajduje się nieczynny cmentarz żydowski. Znaczny obszar w południowej części terenu objętego projektem planu zajmują ogrody działkowe, również po wschodniej stronie ulicy Srebrnej.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego planu prawdopodobny jest brak zmian stanu środowiska, ponieważ przedmiotowy obszar jest już silnie przekształcony przez człowieka. Obecnie istniejące uciążliwości nie znikną w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego planu. Nawet w sytuacji zaniechania dalszego inwestowania, brak realizacji postanowień planu nie przyniesie korzyści dla środowiska. Znacznie większe niebezpieczeństwo stanowi niekontrolowany rozwój miasta i realizacja zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą prowadzić do powstania nie tylko negatywnych oddziaływań na środowisko, ale i skutków skumulowanych oraz groźnych, bo trudnych do oszacowania w czasie i efektach.

7. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko

Przy pełnej realizacji zapisów projektu planu miejscowego nie prognozuje się znaczących negatywnych oddziaływań. Jest to wynik charakteru planu wprowadzającego stosunkowo niewielkie zmiany w odniesieniu do obecnego użytkowania i zagospodarowania. Główny cel projektu planu stanowi zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej na przedmiotowym obszarze. Ponadto są to tereny (poza działkami w ulicy Pogodnej), których zagospodarowanie nie jest dotychczas regulowane miejscowym planem.

7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowia ludzi

Przy pełnej realizacji zapisów planu nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Ustalenia projektu planu w znacznej mierze mają charakter regulujący i porządkujący, sankcjonujący istniejące zagospodarowanie. Realizacja inwestycji na terenach, gdzie projekt planu przewiduje zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i dopuszcza odmienne formy zagospodarowania, nie powinna przyczynić się do wystąpienia procesów o negatywnym charakterze.

Wprowadzone w projekcie planu ustalenia stanowić będą zabezpieczenie przed realizacją nowych intensywnych lub szkodliwych form zagospodarowania. Miejscowy plan przewiduje całkowitą rezygnację z zabudowy usługowo-produkcyjnej, a zamiast niej przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Z punktu widzenia mieszkańców terenów sąsiednich jest to zmiana pozytywna. Ujednolicenie funkcji terenów stworzy możliwość harmonijnego rozwoju dzielnicy.

Niewątpliwie podczas realizacji poszczególnych inwestycji powstaną wzmożone uciążliwości akustyczne i pyłowe związane ze zwiększonym ruchem pojazdów, maszyn i urządzeń prowadzących niezbędne prace ziemne i budowlane. Zwiększone będzie także wytwarzanie odpadów i ścieków komunalnych. Zasięg oddziaływań będzie dotyczyć terenu inwestycji i najbliższego sąsiedztwa. Oddziaływania te będą odczuwalne

przez mieszkańców południowej części miasta. Będą one jednak krótkoterminowe i ustaną po zakończeniu prac, ponadto nie odbiegają skalą czy charakterem od innych tego rodzaju prac.

Docelowe powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej i dopuszczenie nowych elementów układu komunikacyjnego będzie związane ze wzrostem ruchu kołowego w obrębie istniejących już, jak i nowo projektowanych ulic. Prognozuje się, że nie doprowadzi to jednak do wystąpienia przekroczeń w zakresie standardów akustycznych i standardów jakości powietrza atmosferycznego

Projekt planu nie zakazuje realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Formą zapobiegania i minimalizacji negatywnego oddziaływania jest procedura uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla takich inwestycji. Dla poszczególnych inwestycji zostałyby więc szczegółowo przeanalizowane potencjalnie oddziaływania, w tym wpływ inwestycji na warunki życia i zdrowia mieszkańców. W przypadku realizacji tego typu inwestycji postepowanie to musi uwzględniać wszystkie procedury związane z ochroną środowiska określone w przepisach odrębnych.

W projekcie planu zawarto liczne zapisy, których celem jest minimalizacja albo eliminacja potencjalnie negatywnych oddziaływań. Przede wszystkim zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny, albo w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Zakazuje się również realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska (z wyjątkiem 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). Projekt nie dopuszcza ponadto lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W ramach ochrony przed hałasem i wibracjami należy ograniczać ponadnormatywne uciążliwości akustyczne poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń, natomiast w zagospodarowaniu tereny należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Zdefiniowane zostały uciążliwości oraz usługi nieuciążliwe, które dopuszczono na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w każdym budynku mieszkalnym.

Istotne dla kształtowania warunków życia i zdrowia ludzi są zapisy dotyczące bezpieczeństwa mieszkańców w przedmiocie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dostarczanie ciepła do budynków ma być realizowane z miejskiej sieci ciepłowniczej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej (z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru) albo innych źródeł – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Ustalenia te mają wpływ na kształtowanie jakości powietrza atmosferycznego i klimatu, co ma bezpośrednie przełożenie na jakość życia mieszkańców Pruszkowa. Ścieki bytowe i przemysłowe należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie położonej poza obszarem planu za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej, a wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku. Zachowując zgodność z przepisami

odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań w formie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Warto wspomnieć, iż utrzymanie istniejących ogrodów działkowych korzystnie wpłynie na lokalną społeczność. Służą one rekreacji i wypoczynkowi.

W projekcie planu zawarto także ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, których realizacja przyczyni się do zachowania i wyeksponowania wartości kulturowych przedmiotowych obszarów i obiektów.

Sporządzenie niniejszego dokumentu planistycznego jest odpowiedzią na potrzeby społeczne i gospodarcze właścicieli poszczególnych nieruchomości. Wdrożenie planu ułatwi realizację zamierzeń inwestycyjnych. Ułatwienie rozwoju i inwestowania poprzez wprowadzenie odpowiednich postanowień w odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego jest warunkiem do zmian oraz podwyższa potencjał rozwojowy miasta.

Nie przewiduje się potencjalnych zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi.

7.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę

Obszar objęty granicami projektu planu miejscowego nie wyróżnia się szczególną wartością przyrodniczą wynikającą ze znacznej bioróżnorodności. Występują tu zbiorowiska roślinności charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych i antropogenicznie przekształconych. Świat fauny to również gatunki typowe i powszechnie występujące w warunkach miejskich.

Zapisy analizowanego projektu planu nie wprowadzają również istotnych zmian w docelowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w stosunku do obecnej sytuacji. Nie prognozuje się wystąpienia długoterminowych, stałych, znacząco negatywnych oddziaływań na kształtowanie bioróżnorodności w granicach przedmiotowego obszaru. Co więcej, utrzymanie ogrodów działkowych i utrzymanie zbiorników wodnych przyczyni się do zachowania, a być może rozwoju lokalnej różnorodności biologicznej.

W przypadku terenów wskazanych w projekcie planu pod zabudowę istnieje ryzyko wystąpienia zjawisk wpływających na kształtowanie lokalnej bioróżnorodności, ale ich skala i charakter będą zależeć od sposobu zagospodarowania działek budowlanych. Wskutek realizacji zabudowy nastąpi usunięcie szaty roślinnej, zniszczenie wierzchniej warstwy gleby oraz trwałe uszczelnienie części powierzchni przeznaczonej bezpośrednio pod lokalizację budynków. Niemniej jednak w mikroskali można dostrzec również pewne korzyści polegające na zagospodarowaniu terenów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jako ogrodów przydomowych i tworzenia tym samym pokrywy roślinnej zróżnicowanej gatunkowo. To będzie wiązać się z kreowaniem nowych miejsc przebywania i schronienia zwierząt.

Faunie sprzyjać będzie utrzymanie ogrodów działkowych, obecność cmentarza ze starodrzewem. Z uwagi na obecną – skromną – reprezentację świata zwierząt nie przewiduje się powstania znaczącego negatywnego oddziaływania wskutek realizacji zapisów projektu planu.

Ze względu na możliwość wystąpienia niekorzystnych oddziaływań na lokalną różnorodność biologiczną, do projektu planu wprowadzono zapisy, których celem jest maksymalne ograniczenie nasilenia niekorzystnych procesów. Do najważniejszych należą ustalenia dla wszystkich terenów przeznaczonych pod lokalizację

zabudowy maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, jaki musi zostać utrzymany w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

W kontekście obecnego zagospodarowania i użytkowania obszaru prognozuje się, że propozycje zawarte w projekcie planu dla większości terenów nie przyniosą negatywnych skutków dla bioróżnorodności, fauny i flory.

7.3. Wpływ na powierzchnię ziemi i gleby

Ze względu na porządkujący w znacznej mierze charakter projektu planu, nie przewiduje się wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi i gleby.

Główne zmiany w zakresie powierzchni ziemi dotyczyć będą prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją budynków. Nowe inwestycje będą skutkować oddziaływaniem bezpośrednim stałym: uszczelnieniem podłoża, przeobrażeniami gruntów, lokalną zmianą stosunków wodnych i kierunków spływu powierzchniowego, a także zmniejszeniem areału terenów aktywnych biologicznie. Wystąpi także oddziaływanie bezpośrednie krótkoterminowe: ingerencja w środowisko gruntowe podczas prowadzenia prac budowlanych, przemieszanie mas ziemnych, wymiana gruntów lub ich zagęszczenie. Zmiana struktury gleby prowadzi do jej zwięzłości, zmniejszenia uwilgotnienia oraz ilości tlenu. Zakres i skala zmian będą jednak niewielkie z uwagi na fakt, iż większość terenów jest w pełni zainwestowana.

Możliwe jest zanieczyszczenie gleby na etapie budowy inwestycji na skutek niewłaściwego dysponowania odpadami, bądź wyciekiem substancji ropopochodnych z pojazdów i maszyn. Zmiany będą dotyczyć przypowierzchniowej warstwy gruntów. Zwiększenie udziału terenów zabudowanych i utwardzonych przyczyni się w konsekwencji do intensyfikacji spływu powierzchniowego. Nie prognozuje się istotniejszych zmian, ponieważ obecne zagospodarowanie terenu ogranicza zasilanie gruntów wodą, przesusza podłoże czy ogranicza procesy glebotwórczych.

Formą ochrony dla gleb są zapisy dotyczące wykluczenia z obszaru opracowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczenie do realizacji wyraźnie zdefiniowanych usług nieuciążliwych, nakaz zamykania wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane oraz zapisy szczegółowe z zakresu infrastruktury: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami.

Ustalenia projektu planu miejscowego są klarowne i jednoznacznie regulują kwestie mające wpływ na powierzchnię ziemi i gleby w granicach planu. W takim stopniu, w jakim jest to dopuszczone prawnie, projekt planu szczegółowo reguluje zasady ochrony środowiska na poszczególnych terenach funkcjonalnych.

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

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

W zakresie gospodarowania ściekami bytowymi i przemysłowych projekt planu ustala odprowadzanie ich docelowo do oczyszczalni ścieków w Pruszkowie położonej poza obszarem planu za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Na jakość wód ma wpływ postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi, które zbierają zanieczyszczenia z powierzchni jezdni i innych terenów utwardzonych. Działaniem prewencyjnym jest odprowadzanie tych wód do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

Przyrost zabudowy nierozerwalnie wiąże się ze zwiększonym poborem wody. Dla ochrony reżimu wód podziemnych w projekcie planu wprowadzono nakaz wyposażenia wszystkich obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe, które umożliwi pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania. Dopuszcza się zachowanie indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem stref sanitarnych od cmentarza położonego poza obszarem planu i zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego.

Z uwagi na fakt, że projekt planu miejscowego ma raczej funkcję porządkującą obecne zagospodarowanie i użytkowanie, realizacja jego ustaleń w aspekcie wpływu na środowisko wodno-gruntowe nie powinno doprowadzić do istotnych modyfikacji warunków wodnych. Realizacja nowych obiektów budowlanych doprowadzi do punktowej izolacji środowiska gruntowego od wpływów zewnętrznych, ale przedmiotowy obszar jest w tak dużym stopniu przekształcony, że trudno jest mówić o istotnych negatywnych skutkach dalszego procedowania planu. Co więcej klarowne zapisy planu miejscowego doprowadzą do poprawy jakości środowiska wodno-gruntowego w wyniku jasnych zasad w odniesieniu do sposobów zagospodarowania terenów, systemów infrastruktury technicznej czy też komunikacji.

7.5. Wpływ na atmosferę, klimat i klimat akustyczny

Z uwagi na duży stopień zainwestowania w obszarze opracowania wskazuje się, że skala zmian w odniesieniu do atmosfery, klimatu i klimatu akustycznego będzie niska.

Powiększenie obszarów zabudowy wiąże się ze wzrostem emisji związków lotnych. Do atmosfery będzie przedostawać się więcej zanieczyszczeń pochodzących z ruchu samochodowego. Zwiększy się też emisja związków lotnych pochodzących z ogrzewania budynków. W projekcie planu wskazuje się na ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej (z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru) oraz innych, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Wpływ poszczególnych inwestycji na stan atmosfery będzie największy na etapie budowy, gdy nastąpi czasowa zwiększona emisja zanieczyszczeń do atmosfery i substancji ropopochodnych z pojazdów oraz maszyn.

Wzrost hałasu możliwy jest na etapie realizacji poszczególnych inwestycji: wzrost liczby samochodów ciężarowych, ciężkiego sprzętu, prowadzonych prac budowlanych. Jest to jednak działanie krótkoterminowe, dotyczące fazy budowy inwestycji. Nie przewiduje się więc długoterminowego zwiększenia uciążliwości akustycznych. Nie zostaną one też wyeliminowane, ale w projekcie planu dąży się do ograniczenia emisji

hałasu poprzez nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ponadto na obszarach zamieszkałych należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych płodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym poprzez stosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych lub zmianę technologii i urządzeń. Hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

W projekcie planu zawarto liczne zapisy, których celem jest minimalizacja albo eliminacja potencjalnie negatywnych oddziaływań na jakość powietrza atmosferycznego. Przede wszystkim zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny, albo w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalno-usługowych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność. Zakazuje się również realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska (z wyjątkiem 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). Projekt nie dopuszcza ponadto lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Korzystnie wpłynie na stan lokalnej jakości powietrza atmosferycznego zachowanie ogrodów działkowych i utrzymanie nieczynnego cmentarza wraz ze starodrzewem, jak również określenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których przewiduje się zabudowę. Obecność flory sprzyja zmniejszeniu udziału dwutlenku węgla w powietrzu atmosferycznym i dodatnio wpływa na ograniczenie rozpraszania zanieczyszczeń pyłowych.

Ocenia się, że projekt planu w dostatecznym stopniu uwzględnia działania służące ochronie powietrza oraz ochronie przed hałasem, zarówno poprzez sposób zagospodarowania terenu, jak i zapisy szczegółowe – w takim zakresie, jaki może być przedmiotem postanowień planu.

7.6. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Główne źródła promieniowania w obrębie przedmiotowego obszaru to linie elektroenergetyczne i stacje energetyczne. W obszarze planu linie elektroenergetyczne średniego napięcia są skablowane.

W przypadku linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia projekt planu nakazuje realizację ich jako podziemnych, co minimalizuje potencjalne negatywne oddziaływanie.

Projekt planu dopuszcza lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie będą one wymagały realizacji wolnostojących masztów antenowych.

Wprowadzenie nowych stacji bazowych będzie związane z generowaniem nowego źródła pola elektromagnetycznego. Jednakże prawidłowo działające stacje bazowe spełniają wymagane standardy bezpieczeństwa. Lokalizacja stacji bazowych na dachach, masztach i innych elementach kubaturowych sprawia, że występowanie podwyższonych natężeń pól elektromagnetycznych następuje w przestrzeni niedostępnej dla ludzi. Ponadto nadajniki stosowane w telefonii komórkowej wykorzystują anteny

kierunkowe, które emitują sygnał w wąskim pasie przestrzeni, zaś natężenie sygnału poza pasem gwałtownie spada. Występowanie pól elektromagnetycznych o poziomach przekraczalnych w przestrzeni niedostępnej dla ludzi nie jest uznawane za uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

Analiza rzeczywistego zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym jest możliwa na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdzie rozpatrywany jest rozkład promieniowania wokół anten oraz wyznacza się obszary, dla których gęstość mocy przekracza wartość dopuszczalną, a więc nie wchodzi w zakres opracowania. Respektując przepisy odrębne rozbudowa dopuszczonych powyższych elementów nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

7.7. Wpływ na zabytki i dobra materiale

W granicach opracowania znajduje się obszar i obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jest to teren cmentarza z nagrobkami, mogiłami, budynkiem domu pogrzebowego, starodrzewem w granicach muru ogrodzeniowego pochodzący z lat 20. XX wieku. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają istotny wpływ na stan ich ochrony.

Odnośnie zabytków wpisanych do rejestru zabytku priorytet mają stanowić wymagania konserwatorskie. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenu i zmiany sposobu użytkowania obiektów powinny być podporządkowane uwarunkowaniom konserwatorskim. Konieczne jest, by wszelkie działania w obrębie obszaru i obiektów wpisanych do rejestru zabytków były zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które należy odpowiednio stosować w przepisach prawa miejscowego i decyzjach administracyjnych.

Projekt planu wskazuje ten obszar i ustala, iż wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Teren cmentarza jest oddzielnym terenem funkcjonalnym oznaczonym symbolem: ZC-1. To nieczynny cmentarz, na którym zakazuje się realizacji nowych pochówków.

Dodatkowo w projekcie planu ochrona dóbr realizowana jest, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, poprzez zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji, nakaz stosowania odpowiednich materiałów wykończeniowych oraz ujednolicenie kolorystyki i kształtów dachów w obrębie działek budowlanych.

Ocenia się, iż zapisy zawarte w projekcie miejscowego planu odnośnie zabytków i dóbr materialnych są właściwe.

7.8. Wpływ na krajobraz

Celem ochrony krajobrazu jest zachowanie jego specyfiki i walorów. Przysłuży się temu ochrona właściwie ukształtowanej tkanki miejskiej, eksponowanie w przestrzeni obiektów zabytkowych i udostępnienie ich w najwyższym możliwym stopniu. Jednocześnie istotne jest utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i zakaz prowadzenia prac skutkujących agresywną stylistką. Znaczenie dla krajobrazu mają także zapisy dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

Projekt planu wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustala m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz ogródków działkowych. Na tych terenach wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy. Określa wymogi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy: maksymalną i minimalną intensywność, maksymalną powierzchnię, maksymalną wysokość i liczbę kondygnacji naziemnych oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, a także kolorystykę i materiały elewacji oraz kolorystykę, geometrię i pokrycie dachów. Linie zabudowy – obowiązujące – wyznaczone są również na terenie nieczynnego cmentarza, obejmują istniejący budynek nie dopuszczając poza nim zabudowy, a ustalenia odnośnie kształtu zabudowy gwarantują utrzymanie tegoż budynku w stanie istniejącym chroniąc jego wartość zabytkową.

Dla walorów krajobrazowych obszaru znaczenie ma wspomniany nieczynny cmentarz żydowski powstały na początku XX. wieku. W jego granicach znajduje się zabytkowy dom pogrzebowy, a także nagrobki, mogiły i starodrzew. Projekt planu wskazuje ten obszar i ustala, że wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zapis ten będzie mieć istotny wpływ na stan ochrony.

Bezpośredni wpływ na krajobraz mają zapisy dotyczące ochrony środowiska. W projekcie planu zakazuje się: realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej), lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Ponadto projekt planu wskazuje pomniki przyrody wraz ze strefami ochrony. dla których obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

Ponadto projekt planu wskazuje istniejące zbiorniki wodne w granicach terenu ogrodów działkowych, oznaczonego symbolem: ZD-1, oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem: MN-10. Nakazuje ich zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu.

Na terenach obecnie zabudowanych w projekcie planu zmierza się do utrzymania aktualnego udziału terenów aktywnych biologicznie. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MW-2 i MW-3, na których w odniesieniu do aktualnego zagospodarowania, nastąpi zmiana przeznaczenia, projekt planu ustala stosunkowo wysoki wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (35% - wyższy niż wymaga projektowane Studium).

Istotną zmianą w krajobrazie obszaru Pruszkowa objętego projektem planu miejscowego będzie zmiana sposobu użytkowania terenów, na których obecnie znajduje się zabudowa usługowo-produkcyjna. Wiele zależy od sposobu realizacji ustalonej w miejscowym planie zabudowy wielorodzinnej. Plan reguluje zasady kształtowania nowej zabudowy w sposób, w jaki jest to dopuszczone prawnie, natomiast szczegółowe decyzje podjęte zostaną w projekcie architektonicznym.

Niemniej jednak, wskutek realizacji ustaleń projektu planu, nie nastąpią istotne zmiany w krajobrazie przedmiotowego obszaru, ponieważ są to tereny już zagospodarowane, a miejscowy plan będzie pełnił

przede wszystkim funkcję regulującą. Utrzymany zostanie zurbanizowany charakter obszarów. Zmiany w funkcji terenów z usługowo-produkcyjnej na mieszkaniową są korzystne i zlikwidują konflikty.

Klarowne zapisy planu i jednoznaczne regulacje kwestii mających wpływ na krajobraz tego obszaru Pruszkowa będą stanowić o jego ochronie – w takim stopniu, w jakim jest to dopuszczone w prawie. Precyzyjnie określone parametry i wskaźniki zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu umożliwią harmonijny rozwój przestrzeni.

7.9. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną

Projekt planu wskazuje pomniki przyrody wraz ze strefami ochrony, w których obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych. Strefy wskazane są prawidłowo, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ustanowienia tych pomników[25]. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wprowadzający ustalenia wynikające z ustawy o ochronie przyrody, ma wpływ na stan ochrony obiektów objętych formą ochrony przyrody. Przedmiotowy projekt respektuje te przepisy.

Projekt planu wskazuje obszar wpisany do rejestru zabytków, dla którego wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne. Zasady kształtowania przestrzeni powinny być podporządkowane uwarunkowaniom konserwatorskim. Podobnie jak przy pomnikach przyrody, miejscowy plan ma wpływ na stan ochrony obiektów objętych forma ochrony zabytków. Przedmiotowy projekt respektuje te przepisy.

W projekcie planu wskazano granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza, znajdującego poza granicami projektowanego planu, od 50 do 150 m. W strefie tej obowiązują ograniczenia w inwestowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych. Ustalenia dotyczące zasad obsługi działek i budynków budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MN-4, MN-5 i MN-6, MN-7, MN-11 i MN-12 uwzględniają strefę sanitarną zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto należy podkreślić, że dla skutecznej i realnej ochrony obszarów cennych przyrodniczo lub kulturowo, zagospodarowanie terenu winno być realizowane poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Rozwój i kształtowanie przestrzeni przy pomocy planów odbywa się w warunkach regulowanych, o jasno wytyczonych zasadach zagospodarowania przestrzeni. Jest to niezwykle istotne, bo już na etapie sporządzania dokumentu można wyeliminować największe zagrożenia dla środowiska albo w sposób kontrolowany minimalizować ich negatywny wpływ na środowisko. Procedura sporządzania planu umożliwia analizę uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych, zdiagnozowanie istniejących i potencjalnych zagrożeń dla środowiska, wskazanie zadań i wartości nadrzędnych, a następnie wybranie wariantu optymalnego. Stworzenie klarownych zasad funkcjonowania przestrzeni pozwala na harmonijny rozwój w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Planowane zagospodarowanie i zainwestowanie według ustaleń projektu planu nie narusza przepisów prawa i nie powoduje konfliktów z obszarami i obiektami prawnie chronionymi. Ocenia się, że uwzględnione zostały odrębne uwarunkowania dotyczące obiektów i obszarów objętych ochroną prawną.

[25] Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego.

7.10. Wpływ na gospodarowanie odpadami

Realizacja ustaleń projektu planu będzie miała pewien wpływ na gospodarkę odpadami z uwagi. Niewielki, ale zauważalny ze względu na przyrost terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamiast w większości nieużytkowanych obszarów usługowo-produkcyjnych. Będzie wiązać się to z wytwarzaniem odpadów tak na etapie funkcjonowania (jako oddziaływanie stałe) nowej zabudowy, jak i realizacji (oddziaływanie chwilowe). Ilość odpadów uzależniona jest od rodzaju poszczególnych inwestycji, które nie są przesądzone na etapie planu miejscowego. Prognozowane największe oddziaływanie w zakresie gospodarki odpadami będzie zachodzić poza granicami planu, w miejscach składowania i przetwarzania odpadów.

Okresowe, zwiększone oddziaływanie w zakresie gospodarki odpadami będzie zachodzić na etapie realizacji inwestycji. Na etapie budowy inwestycji mogą powstawać odpady takie jak szkło, drewno, papier i tworzywa sztuczne, odpady asfaltowe, z betonu, gruzu, gipsu czy materiałów ceramicznych, gleba i ziemia, a także odpady komunalne. Odpady powstałe w trakcie budowy powinny być wtórnie wykorzystane lub usuwane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rodzaj generowanych odpadów jest na etapie planu niemożliwy do zdiagnozowania, gdyż uzależniony będzie od rodzaju powstających inwestycji.

Plan w zakresie gospodarki odpadami ustala gospodarowanie w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie. W projekcie zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów i obiektów służących przetwarzaniu odpadów, natomiast w zakresie magazynowania odpadów – dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie przez ich wytwórcę.

Projekt planu właściwie reguluje gospodarkę odpadami w zakresie, jaki może stanowić przedmiot planu. W związku z powyższym nie przewiduje się powstania negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko w tym zakresie.

8. 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 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.

9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne oddziaływanie na środowisko

Dokument poddany analizie, z nakazu ustawodawcy, zawiera zapisy dotyczące ochrony środowiska. W projekcie planu są zatem zawarte ustalenia, których celem jest nie tylko zrównoważony rozwój, ale także dążenie do poprawy jakości środowiska. Rozwiązania zapobiegające i ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko związane są przede wszystkim z ustaleniami z zakresu infrastruktury technicznej.

Na całym obszarze objętym planem wprowadzono zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Również na całym terenie zakazano budowy wszelkich zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Cały obszar objęto zakazem lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Zdefiniowano uciążliwości jako *emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pole elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach*. Wśród usług dopuszczono wyłącznie nieuciążliwe. Według ustaleń zawartych w projekcie w zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska. Na obszarach zamieszkałych należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym poprzez stosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych lub zmianę technologii i urządzeń. Hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.

Wyniki przeprowadzonych analiz i ocen wskazują na brak potrzeby proponowania dodatkowych rozwiązań w stosunku do rozwiązań wskazanych w projekcie planu.

10. Propozycje rozwiązań alternatywnych

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

Projekt miejscowego planu opracowano zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogródków działkowych, cmentarza, zieleni oraz dróg, a także fragmentu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Istotna jest niezgodność w zakresie przynależenia w Studium terenów do strefy wytwórczości, magazynowania, handlu, usług, rzemiosła, natomiast w projekcie miejscowego planu – przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obecne zagospodarowanie sugeruje, że istnieje chęć bądź presja zmiany sposobu użytkowania poprzez likwidację w większości niefunkcjonujących już obiektów usługowych i produkcyjnych i dalszy rozwój zabudowy wielorodzinnej, niemniej jednak ważne jest zachowanie zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium jako dokumentem nadrzędnym. Trwają prace nad projektem nowego Studium, z którego proponowanymi ustaleniami projekt miejscowego planu wykazuje zgodność w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz innych ustaleń. Warto podkreślić, że najważniejsze decyzje odnoszące się do ochrony środowiska powinny być podejmowane na etapie sporządzania studium, a plan nie może ich naruszać.

W zakresie ochrony środowiska rozwiązania wskazane w planie są korzystne dla funkcjonowania środowiska i stanu jego ochrony. Plan utrzymuje struktury przyrodnicze obszaru, jakimi są: cmentarz, ogrody działkowe (część z nich przeznaczając pod tereny zieleni parkowej) oraz zbiorniki wodne (w sąsiedztwie ogrodów działkowych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Poza terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie obecnie znajdują się obiekty usługowo-produkcyjne, rozwiązania przewidywane w projekcie planu nie wprowadzają znacznych zmian w zakresie zagospodarowania obszarów. Przede wszystkim porządkują i regulują sytuację planistyczną terenów, na których dotychczas nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na powyższe nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań wskazanych w projekcie planu.

11. 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.

12. Zgodność projektu planu z innymi dokumentami kształtującymi przestrzeń gminy

Zapisy projektu miejscowego planu z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego oraz inne ustalenia wykazują zgodność z celami strategicznymi i nakreślonymi kierunkami działań w tych dziedzinach określonych w dokumentach strategicznych rangi wojewódzkiej i powiatowej oraz z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska.

Projekt planu jest częściowo niezgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa[26]. Ustalone w projekcie przeznaczenie jest odmienne od przewidywanego w Studium w następującym zakresie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: MW-2 (część terenu) i MW-3 – które w Studium oznaczono jako: strefa wytwórczości, magazynowania, handlu, usług, rzemiosła,

Niemniej jednak trwają obecnie prace nad projektem nowego Studium[27], z którego proponowanymi ustaleniami projekt miejscowego planu wykazuje zgodność w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz innych ustaleń[28].

[26] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa.

[27] Na podstawie uchwały Nr XL9V/501/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa.

[28] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – projekt 2021.



Rysunek 5. A – rysunek obowiązującego Studium, B – rysunek projektowanego Studium
Opracowanie własne na podst.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa; Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – projekt 2021

13. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

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 realizacji wszystkich zapisów planu w stu procentach, 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 Prezydenta Miasta Pruszkowa, wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady, a co za tym idzie z tą samą częstotliwością konieczne jest przeprowadzenie analizy i oceny wpływów realizacji postanowień planu na środowisko przyrodnicze, kulturowe i ludzi.

Dodatkowym instrumentem analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu jest monitoring środowiska prowadzony przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Organ ten wykonuje zadania wynikające z Państwowego Programu Monitoringu Środowiska. 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.

14. Streszczenie

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z nią w prognozie dokonano oceny oddziaływań na

środowisko, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy ulicą Ceramiczną, ulica Cegielnianą, ulicą Lipową, południową granicą administracyjną miasta Pruszkowa i ulicą Komorowską.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego został scharakteryzowany poprzez opis takich elementów jak: powietrze, wody powierzchniowe, wody podziemne, fauna, flora, formy ochrony przyrody, budowa geologiczna i rzeźba terenu, gleby, klimat akustyczny i promieniowanie elektromagnetyczne, walory krajobrazowe, istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska.

W niniejszej prognozie dokonano analizy wieloczynnikowej wpływu ustaleń planu na środowisko z uwzględnieniem takich elementów środowiska jak: ludzie, fauna i flora, rzeźba terenu, środowisko wodno-gruntowe, atmosfera, klimat akustyczny i krajobraz.

W prognozie znalazły się również informacje na temat zakresu powierzchniowego i przedmiotowego prognozy, metodyki, materiałów wejściowych, celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym z punktu widzenia niniejszego opracowania oraz sposobów, w jakich zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu, propozycji dotyczących przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu, możliwego oddziaływania na środowisko oraz potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień dokumentu.

Załącznik: Oświadczenie kierującego zespołem

.....
miejscowość i data

OŚWIADCZENIE AUTORA

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 (t.j. Dz. U. 2021 poz. 247),

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 (t.j. Dz. U. 2021 poz. 247),

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

M. Sotowa
.....
podpis