



URBANISTYKA I ARCHITEKTURA WITOLD IGNACZAK  
94-205 ŁÓDŹ, e-mail: uia.wi@wp.pl



Gmina Miasto Pruszków

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska**

## **Prognoza oddziaływania na środowisko**

SPORZADZAJĄCY

PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA

AUTOR PROGNOZY  
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

mgr inż. arch. Witold Ignaczak

WSPÓLPRACA

mgr inż. arch. Magdalena Kubiak

Łódź, Pruszków 2019 – 2021 r.

## **Spis treści:**

1.	Wstęp	3
1.1.	Przedmiot i cel opracowania	3
1.2.	Zakres opracowania	3
1.3.	Podstawa formalno-prawna opracowania	3
1.4.	Obszar objęty opracowaniem	4
1.5.	Materiały źródłowe	4
2.	Informacje ogólne dotyczące projektowanego dokumentu	5
2.1.	Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	5
2.2.	Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	5
2.2.1.	Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego dokumentu	5
2.2.2.	Powiązania z innymi dokumentami	10
3.	Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska – analiza i ocena	14
3.1.	Istniejący stan środowiska	14
3.2.	Ustanowione formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000	16
3.3.	Powiązanie przyrodnicze obszaru z terenami sąsiednimi	17
3.4.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	17
3.5.	Istniejące problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, dotyczące głównie obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	19
3.6.	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu	19
4.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	20
5.	Przewidywane oddziaływania	23
5.1.	Rodzaje oddziaływań	23
5.2.	Wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, ich integralność oraz poszczególne elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki oraz dobra materialne.	25
5.3.	Potencjalne transgraniczne oddziaływanie na środowisko	27
6.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	27
7.	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym planie	28
8.	Propozycje dotyczące metod analizy skutków realizacji ustaleń Planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	29
9.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	30

## **Spis tabel:**

- Tab. 1. Sposób uwzględnienia w projekcie Planu kierunków działań ochrony środowiska wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym.
- Tab. 2. Zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta Pruszkowa.
- Tab. 3. Sposób uwzględnienia w projekcie Planu celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu województwa.

## 1. Wstęp

### 1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska**.

Głównym celem prognozy jest określenie wpływu ustaleń projektu Planu na środowisko przyrodnicze. W niniejszej prognozie zawarto ocenę skutków realizacji ustaleń projektu Planu, uwzględniając przyjęte rozwiązania oraz możliwości występowania zagrożeń i uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi. Wskazano również metody zmniejszenia potencjalnych uciążliwości.

### 1.2. Zakres opracowania

Treść prognozy została opracowana zgodnie z wymogami art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn.zm.).

Zakres informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie, pismem nr NZ.450.20.2017.JZ.4681.261 z dnia 9 września 2017 r.;
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem nr WOOS-III.411.322.2017.DC z dnia 19 września 2017 r.

### 1.3. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawę prawną sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska stanowią:

- 1) *ustawa 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. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.);*
- 2) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587);*
- 3) *uchwała Nr XXXIII.350.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska;*
- 4) *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).*

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy, oprócz ww., uwzględniono rozliczne obowiązujące akty prawne z zakresu ochrony środowiska i gospodarowania przestrzenią m.in.:

ochrona środowiska, ochrona przyrody:

- 1) *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);*
- 2) *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);*
- 3) *ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.);*
- 4) *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);*
- 5) *ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.).*

odpady:

- 1) *ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888);*
- 2) *ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).*

gospodarka wodno-ściekowa:

- 1) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.).

powietrze, hałas:

- 1) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- 2) rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2020 r. poz. 258).

#### **1.4. Obszar objęty opracowaniem**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 42 ha, położony w północnej części Pruszkowa, w dzielnicy Gąsin.

Granice obszaru objętego planem zostały określone w załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXXIII.350.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 1 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska.

Granice obszaru objętego sporządzeniem planu przebiegają następująco:

- 1) od północy: wzdłuż rzeki Utraty (wzdłuż granicy obrębów geodezyjnych 11 i 16) zaczynając od punktu przecięcia z przedłużeniem osi ul. Robotniczej do północnego narożnika działki ewidencyjnej nr 437/1 z obrębu 16;
- 2) od wschodu - wzdłuż północnej granicy działek ewidencyjnych nr 208/1 i 193/3 z obrębu 16 (ul. Batalionów Chłopskich), następnie działką 204/5 z obrębu 16 (oś ulicy Waryńskiego) do skrzyżowania z ul. Promyka;
- 3) od południa, działka ewidencyjna nr 168/6 (d. 168/5) z obrębu 16 (wzdłuż osi ulicy Promyka) do skrzyżowania z ulicą Robotniczą;
- 4) od zachodu, w kierunku północnym, wzdłuż zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 37/3 z obrębu 16 (oś ulicy Robotniczej) do rzeki Utraty.

#### **1.5. Materiały źródłowe**

Przy opracowaniu prognozy wykorzystano m.in. następujące materiały:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszkowa, obowiązujące (uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.);
- 2) Projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszkowa, (2021 r.);
- 3) Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa, grudzień 2011 r.;
- 4) Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego nr 43, poz. 149 z dnia 16 września 1997 r.) oraz Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870);
- 5) Gminna Ewidencja Zabytków, Pruszków, listopad 2009 r.;
- 6) Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Pruszków (uchwała Nr XXV.262.2020 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 25 czerwca 2020 r.);
- 7) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2018 r.;
- 8) Stan Środowiska w Województwie Mazowieckim w 2017 roku, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa, 2020 r.;
- 9) Program Ochrony Środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2022 r., Samorząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2017 r.;
- 10) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku – Innowacyjne Mazowsze, Sejmik Województwa Mazowieckiego aktualizacja 2017 r.;
- 11) Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2016 – 2021 z uwzględnieniem lat 2022 – 2027, Warszawa listopad 2015 r.;
- 12) Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim. Raport za rok 2019,

- Wojewódzkie Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa, kwiecień 2020 r.;
- 13) Uchwała Nr 235/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 listopada 2008 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy powiat pruszkowski;
  - 14) Uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu;
  - 15) Dane Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Geoserwis: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
  - 16) Dane Inspekcji Ochrony Środowiska – [clc.gios.gov.pl](http://clc.gios.gov.pl).
  - 17) przeprowadzoną inwentaryzację urbanistyczną – wizja zespołu w terenie;
  - 18) przeprowadzoną inwentaryzację zieleni – wizja zespołu w terenie;
  - 19) mapy sytuacyjno-wysokościowe;
  - 20) mapy ewidencyjne gruntów;
  - 21) ortofotomapy.

## **2. Informacje ogólne dotyczące projektowanego dokumentu**

### **2.1. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy**

Dokonana ocena istniejącego stanu środowiska przyrodniczego obszaru oparta była na metodach analitycznych i waloryzacyjnych dotyczących poszczególnych elementów środowiska. W trakcie przygotowywania niniejszego opracowania poddano analizie dostępne materiały kartograficzne, opracowania z zakresu ochrony środowiska oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem i jego otoczenia. Skonfrontowano je z danymi zebranymi podczas inwentaryzacji obszaru. Zebrane informacje posłużyły do określenia stanu środowiska i jego funkcjonowania przy istniejącym zainwestowaniu oraz oceny zakresu i charakteru przewidywanych zmian w skutek realizacji ustaleń planu.

Wyniki analiz przedstawiono w dwóch zasadniczych częściach merytorycznych – pierwszej określającej uwarunkowania przyrodnicze wynikające z dotychczasowego zagospodarowania badanego obszaru i drugiej odnoszącej się do zaproponowanych w projekcie planu ustaleń, zawierającej m.in. opis przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko oraz analizę rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań.

### **2.2. Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami**

#### **2.2.1. Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego dokumentu**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Miasta.

Projekt Planu został sporządzony zgodnie z wymaganiami i zakresem określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia planu jest określenie szczegółowych zasad i metod kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ochrony ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

#### **Ogólna charakterystyka ustaleń Planu**

W projekcie Planu, który składa się z części tekstowej (projekt uchwały Rady Miasta Pruszkowa) oraz graficznej (rysunek planu w skali 1:1000), dla całego obszaru określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną

i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ponieważ nie występują na obszarze planu w projekcie planu nie określono:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych.

Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się w projekcie planu krajobrazów priorytetowych.

Cały obszar objęty Planem podzielony został na tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu, dla których określono szczegółowe zasady zagospodarowania:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**,
- tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,
- teren usług oświaty i sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UO**,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**,
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**,
- tereny dróg publicznych – dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- tereny dróg publicznych – dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,
- tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**,
- teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
- teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

#### **Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, przyrody krajobrazu i krajobrazu kulturowego.**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w projekcie Planu ustalono m.in.:

- 1) udział zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów – minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) zakwalifikowanie terenów, do odpowiedniej kategorii terenu zagrożonego hałasem, określonej

- w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 4) zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia;
  - 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
  - 6) ochronę i kształtowanie krajobrazu przez utrzymanie skali i struktury zainwestowania z uwzględnieniem formy i skali obiektów oraz ich kolorystyki zgodnie z ustaleniami planu;
  - 7) uwzględnieniem uwarunkowań dla terenów położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

**W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – wyznaczono na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencji AZP 58-64/11). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

W projekcie Planu ustalono **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez określenie warunków odprowadzania ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych.

W projekcie Planu ustalono **ochronę przed hałasem** dla zabudowy oraz obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. W zakresie ochrony przed hałasem w projekcie Planu zakwalifikowano tereny do odpowiedniego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

W projekcie Planu ustalono **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, ustalono poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszczenie realizacji wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

W projekcie Planu ustalono **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami**, poprzez :

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) dopuszczenie wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

**W projekcie Planu określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ograniczenia inwestowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) realizacja zabudowy w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV.

#### **Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej**

W projekcie Planu zawarte zostały następujące ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się rozbudowę, przełożenie oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury, w tym kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na

- podziemne;
- 2) rozbudowa, przełożenie oraz przebudowa istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - 3) dopuszcza się likwidację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
  - 4) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z drogą, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oraz w terenach dróg wewnętrznych;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
  - 7) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15 m, a dla infrastruktury elektroenergetycznej 110kV: 30 m;
  - 8) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań;
  - 9) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
  - 11) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono m.in.:
    - a) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Robotniczej, Inżynierskiej, Instalatorów, Waryńskiego, Promyka, Elektrycznej, Batalionów Chłopskich, Królowej Jadwigi lub z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 100 mm,
    - b) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty o odpowiednich parametrach: zewnętrzne nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne;
  - 12) w zakresie odprowadzania ścieków ustalono m.in.:
    - a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji, w układzie rozdzielczym, o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    - b) zakaz odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów odwadniających oraz do ziemi,
    - c) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
    - d) dopuszczenie stosowania lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych,
    - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
  - 13) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono m.in.:
    - a) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na działkach budowlanych,
    - b) docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 300 mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenie poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne umożliwiające retencję lub infiltrację,



- c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód,
  - d) dopuszczenie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
  - e) nakaz zachowania ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego ustalono m.in.:
- a) zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
  - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami a gazociągiem;
- 15) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustalono m.in.:
- a) dopuszczenie dostarczania ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie realizacji wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 16) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono m.in.:
- a) nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektroenergetycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wiatrowych), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - b) realizację stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - d) dopuszczenie lokalizacji i wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 17) w zakresie obsługi telekomunikacji ustalono m.in.:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - b) wykorzystanie istniejących w drogach kanałów technologicznych;
  - c) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacji;
  - d) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 18) w zakresie gospodarowania odpadami:
- a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
  - b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
  - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

### **Ustalenia z zakresu komunikacji**

W projekcie Planu ustalono m.in.:

1. Ustala się zachowanie i wyznaczenie przebiegów dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania

- z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) poprzez istniejące i projektowane:
    - 1) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ**;
    - 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
    - 3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
    - 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
    - 5) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.
  3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji:
    - 1) dopuszczenie dostępu poprzez wydzielenie odrębnej nieruchomości gruntowej (dojazdu niewyznaczonego – drogi wewnętrznej) nie węższej niż 8 m;
    - 2) dopuszczenie dostępu poprzez sięgacze.
  4. Lokalizacja na terenach dróg publicznych obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może być realizowana wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
  5. W liniach rozgraniczających dróg (granicach pasa drogowego), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.
  6. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jednostronne lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach: KP i KPJ.
  7. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
  8. Ustalono w projekcie zasady realizacji miejsc do parkowania określając obowiązek zapewnienia odpowiednio miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla poszczególnych funkcji.

### 2.2.2. Powiązania z innymi dokumentami

Na części terenu obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie przyjętego uchwałą Nr XLV/517/06 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 214 z dnia 20 października 2006 r., poz. 8120) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gąsin Mieszkaniowy w Pruszkowie obszar IV przyjętego uchwałą Nr XL.406.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 25 stycznia 2018 r. poz. 847). Na pozostałych terenach nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami Planu i Studium. Według ustaleń „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa**”, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., **obszar sporządzanego planu** w części północnej należy do strefy przyrodniczej – terenów zieleni wzdłuż rzeki Utraty. Po wschodniej stronie projektowanej drogi zbiorczej dominują tereny zainwestowane strefy mieszkaniowej jednorodzinnej. Po zachodniej stronie projektowanej drogi zbiorczej dominują natomiast tereny strefy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidywane do zainwestowania. Uzupełnienie stanowią istniejące tereny ekstensywnego zainwestowania (szkoła) oraz strefa handlu, usług, administracji i kultury i tereny obiektów infrastruktury technicznej.

**Dla obszaru miasta Studium zakłada m.in.:**

- 1) Planowaną sukcesywną urbanizację obszaru miasta z jednoczesną ochroną przed urbanizacją terenów wymagających ochrony ze względów przyrodniczo-ekologicznych i kulturowych wraz z rewaloryzacją istniejących wartości i kształtowaniem nowych układów i obszarów tworzących układ przyrodniczy miasta Pruszkowa w powiązaniu z układami o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym,
- 2) Docelową rezygnację w granicach miasta z obszarów produkcji rolnej i hodowlanej,
- 3) Rozwój i przekształcenie obszaru w sposób tworzący skoordynowany z granicami sąsiednimi spójny układ przestrzenny, eliminujący kolizje funkcjonalne między innymi poprzez wytwarzanie stref urbanizacji o zdefiniowanych funkcjach oraz tworzący system hierarchicznego układu

- komunikacyjnego, uwzględniający potrzebę wytworzenia bezkolizyjnych tras obwodowych miasta,
- 4) Stworzenie układu przestrzennego terenów urbanizowanych pozwalającego na realizację zorganizowanych systemów obsługi inżynierskiej.

Ponadto w „Studium ...” ustalono następujące zakazy i nakazy:

- zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód podziemnych,
- nakazuje się ochronę wszystkich oczek wodnych na terenie miasta,
- nakazuje się ochronę korytarza ekologicznego doliny rzeki Utraty,
- zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących budynków i budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego,
- zakazuje się niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych lokalnych dolin. Zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych i przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji.

Określone w projekcie Planu: przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów są zbieżne z określonymi w Studium celami polityki zagospodarowania przestrzennego Miasta w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów.

Ustalenia projektu Planu są również zgodne z założeniami przyjętymi w znajdującym się w końcowej fazie przygotowań (po uzgodnieniach w 2020 r.) nowego projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszkowa w którym, na obszarze sporządzanego planu ustalono obszary:

- strefy przyrodniczej – terenów zieleni urządzonej (ZP) – wzdłuż rzeki Utraty;
- strefy przyrodniczej – terenów wód powierzchniowej rzeki Utraty (WS);
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- tereny usług oświaty;
- tereny usług;
- tereny aktywności gospodarczej (AG) – usługi, produkcja, magazyny;
- tereny infrastruktury technicznej (IT).

W obrębie opracowywanego terenu ochronie prawnej podlegają: **„Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu” strefa zwykła** – Utworzony został zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego nr 43, poz. 149 z dnia 16 września 1997 r.), określony w aktualnych granicach Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870).

Zgodnie z rozporządzeniem w obrębie Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego na terenie Pruszkowa obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji oraz ochrony wód i zieleni.

W zakresie lokalizacji inwestycji:

- zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących budynków i budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących

ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. O tym czy obiekt jest uciążliwy lub wpłynąć może szkodliwie na środowisko rozstrzyga się na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- dopuszcza się zabudowę związaną z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzeniami komunikacyjnymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru przy zachowaniu przepisów powyższego punktu.

W „Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa” dokonano charakterystyki poszczególnych elementów przyrodniczych, ich wzajemnych powiązań, a także diagnozy stanu i funkcjonowania środowiska. Konieczność uwzględnienia w projekcie Planu ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym wynika z przepisów art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Zaproponowane ostatecznie w projekcie Planu rozwiązania pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego, zapewniając kontynuację istniejącego użytkowania terenów, w tym ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Utraty oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania i potrzeby. W projekcie Planu uwzględniono wskazane w aktualizacji opracowania ekofizjograficznego ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wymienione częściowo w tabeli nr 1.

Tab. 1. Sposób uwzględnienia w projekcie Planu kierunków działań ochrony środowiska wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym.

<b>KIERUNKI DZIAŁAŃ WSKAZANE W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM</b>	<b>USTALENIA PROJEKTU PLANU:</b>
Ustanowienie właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i biologicznie czynnymi oraz właściwe ich zagospodarowanie.	Określenie funkcji oraz funkcji dopuszczalnej terenu, a także wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy wymaganych do zachowania w granicach działek/terenu.
Stosowanie źródeł ekologicznych w celach grzewczych.	Dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, ze źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska.
Realizacja planowanej sieci kanalizacyjnej i podłączenie do niej obiektów.	Ustalenie obowiązku do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub projektowanej sieci kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu.
Podczyszczanie ścieków deszczowych, potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika.	Ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej. Obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód.
Nasycanie zielenią towarzyszącą terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną.	Obowiązek zagospodarowania części działki jako powierzchnię biologicznie czynną.

Dostosowanie wprowadzanej zabudowy do otaczającego krajobrazu naturalnego i kulturowego.	Ustalenie funkcji, paramentów i lokalizacji nowej zabudowy.
Zabezpieczenie i poprawa stanu środowiska i życia mieszkańców.	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: tekstu projektu Planu, wersja 2021 r. oraz „Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa”.

**Ustalenia projektu Planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu.**

W projekcie Planu m.in.:

- 1) wyznaczono tereny podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony wód i gleby przed zanieczyszczeniami wprowadzono zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska;
- 4) ustalono zakaz trwałego składowania odpadów w miejscu ich powstania;
- 5) określono udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki, wymagany do zachowania;
- 6) określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) zaklasyfikowano tereny do odpowiedniej kategorii terenu zagrożonego hałasem;
- 8) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 10) wskazano granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują ustalenia Rozporządzenia.

W projekcie planu oznaczono ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalono zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych. W granicach obszaru, zakazano wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu przepuszczenia wód wezbraniowych rzeki Utraty, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią oraz z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, ustalono zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

Projekt Planu nie określa granic terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a

także granic udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na ich brak w obszarze objętym sporządzeniem Planu.

W granicach planu, podlega ochronie obiekt archeologiczny – wyznacza się na rysunku planu granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewidencji AZP 58-64/11). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

### **3. Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska – analiza i ocena**

#### **3.1. Istniejący stan środowiska**

##### **Rzeźba terenu**

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego, obszar położony jest we wschodniej części mezoregionu Równina Łowicko-Błońska (318.72), będącego częścią makroregionu Nizina Środkowo mazowiecka, którą cechuje zbieganie się dużych dolin dorzecza środkowej Wisły. Mezoregion obejmuje morenową równinę denudacyjną z wcięciami dolin rzecznych.

Podstawowe elementy rzeźby miasta Pruszkowa i okolicznych terenów ukształtowane zostały w wyniku działalności lodowca w okresie zlodowaceń: środkowo polskiego i bałtyckiego. Formy wykształcone w okresie aktywności i ustępowania lodowca zostały modyfikowane przez późniejsze procesy denudacyjne oraz działalność człowieka (budowa i rozbudowa miasta, tras komunikacyjnych).

Rzeźba terenu obszaru opracowania jest mało urozmaicona – teren jest stosunkowo płaski.

##### **Warunki glebowe**

Teren objęty opracowaniem w dużej części ma zachowaną pokrywę glebową, częściowo przekształcaną w trakcie użytkowania rolniczego. Najbardziej przekształcona jest część południowo-wschodnia, gdzie naturalna warstwa gleby została usunięta w toku rozwoju zainwestowania – na potrzeby zabudowy oraz powierzchni utwardzonych służących komunikacji. Pozostała pokrywa ukształtowana jest jako trawniki, ogródki przydomowe i zieleń ozdobna.

Na obszarze objętym planem dominują gleby o strukturze niezbyt korzystnej dla zabudowy kubaturowej torfowe i mułki, piaski i żwiry rzeczne, ze sporym zawadnieniem – szczególnie w sąsiedztwie rzeki Utraty. Tylko w części południowej obszaru występują zdecydowanie przydatne dla zabudowy grunty nośne (głównie utwory piaszczyste – piaski i mułki).

##### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego, trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna), będącego częścią większej jednostki: GZWP nr 215 (Subniecka Warszawska). Zgodnie z danymi zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego teren miasta Pruszkowa znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W granicach Miasta występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Trzeciorzędowe piętro posiada poziomy wodonośne: oligoceński i mioceński. Poziom oligoceński budują warstwy piaszczyste rozdzielone warstwą mułków. Poziom mioceński budują piaski zalegające na warstwie oligoceńskiej. Czwartorzędowe piętro wodonośne posiada trzy warstwy wodonośne, zbudowane z piasków drobno- i średnioziarnistych, rzecznych.

Analizowany obszar leży w zlewni rzeki Utraty, która jest prawostronnym dopływem Bzury. Jego granice od północy stanowi koryto rzeki Utraty. Tereny objęte opracowaniem planu usytuowane są częściowo w wyznaczonych obszarach zagrożenia powodziowego od rzeki Utraty.

W projekcie planu oznaczono ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w projekcie planu ustalono zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

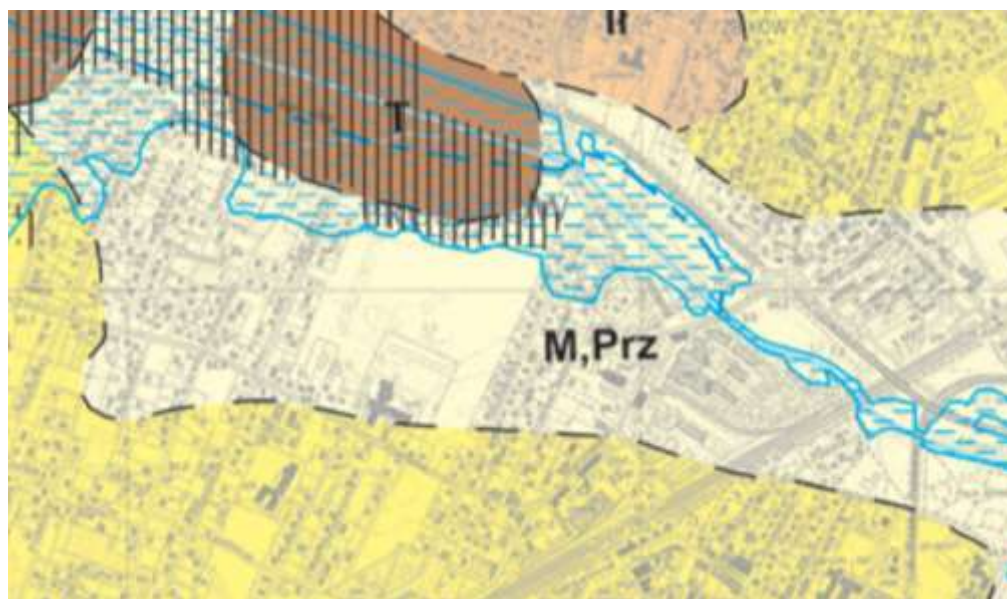
W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, w projekcie planu ustalono zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

Ponadto w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w projekcie planu ustalono zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu przepuszczenia wód wezbraniowych rzeki Utraty, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią oraz z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

### Warunki gruntowo-wodne

Morfologia terenu jest ściśle związana z budową geologiczną, a zwłaszcza rodzajem utworów przypowierzchniowych. Rzeźba obszaru, jak i budowa geologiczna utworów przypowierzchniowych są konsekwencją zlodowaceń w czwartorzędzie oraz procesów zachodzących w trakcie ustępowania lodowca, okresach interglacjalnych, a także w okresie holocenijskim. Obszar opracowania budują utwory czwartorzędowe w przewadze lodowcowe. Materiałem podłoża w obrębie wysoczyzny są głównie utwory mineralne.

Na obszarze objętym planem dominują gleby o strukturze niezbyt korzystnej dla zabudowy kubaturowej torfowe i mułki, piaski i żwiry rzeczne, ze sporym zawadnieniem - szczególnie w sąsiedztwie rzeki Utraty. Tylko w części południowej obszaru występują zdecydowanie przydatne dla zabudowy grunty nośne (głównie utwory piaszczyste - piaski i mułki).



**WARUNKI GRUNTOWO-WODNE**

TERENY O WYMAGANIACH KRYTYCZNYCH LUB ŚREDNIO KRYTYCZNYCH DLA BUDOWNICTWA KUBATUROWEGO (dotyczy ustaleń i wytycznych w projekcie planu dla p.p.t. i obiektów o określonych zagrożeniach z wyjątkami):  
 - utwory gliniaste (złama zwałowiska)  
 - utwory piaszczyste (żwir, mułki i żwir)  
 - w z przewadze torfowców mieszanych (czarna iłowa pyla iłowa)  
 - tereny zwałowiskowe

TERENY O WYMAGANIACH NIEMOŻLIWYCH DLA BUDOWNICTWA KUBATUROWEGO (dotyczy ustaleń o zabudowie i sposobie zagospodarowania, które nie zostały zaakceptowane przez organy władzy publicznej):  
 - tereny zwałowiskowe (złama zwałowiska) - w tym: tereny zwałowiskowe (złama zwałowiska)  
 - tereny zwałowiskowe (złama zwałowiska)

WYKAZ PRZEKROJÓW KONTROLNYCH (dotyczy ustaleń o budowie i sposobie zagospodarowania, które nie zostały zaakceptowane przez organy władzy publicznej):  
 - przekroje kontrolne (złama zwałowiska) - w tym: przekroje kontrolne (złama zwałowiska)

### **Surowce mineralne**

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

### **Świat roślinny i zwierzęcy**

W obszarze opracowania na terenach niezurbanizowanych (część środkowa i północna) dominuje zieleń niska łąkowa, oraz obszary pól uprawnych i nieużytków z nielicznymi zadrzewieniami i zakrzewieniami towarzyszącym zawodnionym obniżeniom terenu w dolinie rzeki Utraty oraz w sąsiedztwie istniejącej szkoły. Przeważają tu brzozy, olchy i osiki. W części zachodniej na prywatnej działce znajduje się teren zadrzewiony o charakterze niewielkiego sosnowego lasu, który to charakter w projekcie planu wskazany jest do zachowania.

Zieleń wysoka – drzewa – usytuowane są również jako obsadzenia ulic: Inżynierskiej i Królowej Jadwigi (klony, jesiony, kasztanowce i robinie). Pojedyncze drzewa lub ich grupy znajdują się również na działkach zainwestowanych jako elementy towarzyszące istniejącej zabudowie. Zabudowie towarzyszą najczęściej drzewa iglaste: świerki, jodły, sosny. Na obszarze opracowania nie występują pomniki przyrody.

Ponieważ obszar otoczony jest terenami zurbanizowanymi miejskimi, obszar znajduje się poza głównymi stanowiskami występowania płazów, gadów, ssaków i rzadkich owadów. W granicach analizowanego obszaru nie stwierdzono obecności siedlisk ani gatunków chronionych. Aby zapobiec likwidacji ewentualnych istniejących siedlisk drobnych ssaków, płazów i owadów w projekcie planu zachowuje się istniejące tereny zieleni, powiązane z terenami zalewowymi i ciągiem ekologicznym rzeki Utraty.

### **Warunki klimatyczne**

Omawiany obszar pod względem klimatycznym zaklasyfikowany został do regionu Środkowomazowieckiego, charakteryzującego się małą zmiennością występowania poszczególnych typów pogody. Średnia temperatura roczna wynosi 7,9°C (stycznia około -3,5°C, lipca na poziomie +18°C). Teren opracowania zaliczany jest do strefy najniższych opadów i wynosi ok. 518 mm. Długość okresu wegetacyjnego 200 – 210 dni średnio w roku. Czas zalegania pokrywy śnieżnej – ok. 58 dni. Średnia wartość wilgotności względnej w okresie roku wynosi ok. 80%.

### **Zagospodarowanie**

Analizowany obszar jest obszarem zurbanizowanym głównie po obrzeżach w części wschodniej, południowej i zachodniej – w sąsiedztwie ulic Promyka, Waryńskiego, Robotniczej, o podlegającej przekształceniom strukturze przestrzennej. Obszar objęty planem obejmuje różnorodną strukturę zabudowy.

Zabudowa charakteryzuje się zróżnicowanymi cechami i parametrami w zakresie: wysokości, formy dachów, linii zabudowy. Funkcjonujący układ komunikacyjny to zagospodarowane drogi publiczne, przyległe do granic obszaru podlegającego opracowaniu projektu planu oraz ulice wewnątrz obszaru, towarzyszące istniejącej zabudowie.

Jak wcześniej wspomniano większą część wnętrza obszaru stanowią niezabudowane dotychczas działki lub ich części – w tym pola uprawne, nieużytki, zadrzewienia, zakrzaczenia oraz łąki, towarzyszące dolinie rzecznej Utraty i terenom zalewowym.

Analizowany obszar posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej w ulicach przylegających do obszaru planu:

- 1) wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) elektroenergetycznej, poprzez linie sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 3) gazowej, poprzez sieć gazociągów średniego ciśnienia.

Sieci infrastruktury technicznej zasadniczo zlokalizowane są w granicach terenów publicznych. Istnieje możliwość rozwoju sieci oraz podłączenie do niej na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

## **3.2. Ustanowione formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000**

Na omawianym terenie nie występują formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach obszaru nie stwierdzono również obecności siedlisk ani gatunków chronionych.



W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajdują się obszary objęte różnymi formami ochrony prawnej, cenne przyrodniczo i krajobrazowo. Najbliżej położone są:

- 1) Obszary Natura 2000:
  - a) Obszar Specjalnej Ochrony Ptasiej, Obszar Specjalnej Ochrony Siedliskowej Puszcza Kampinoska PLC140001, w odległości ok. 10,2 km na północ,
  - b) Obszar spełniający kryteria obszarów siedliskowych o znaczeniu wspólnotowym Las Bielański PLH140041, w odległości ok. 17,0 km na północny-wschód,
  - c) Obszar spełniający kryteria obszarów siedliskowych Las Natoliński PLH140042, w odległości ok. 19,6 km na południowy -wschód,
  - d) Obszar spełniający kryteria obszarów siedliskowych Stawy w Żabieńcu PLH140039, w odległości ok. 21,5 km na południowy- wschód;
- 2) rezerwy przyrody:
  - a) rezerwat Wolica, w odległości ok. 5,5 km na zachód,
  - b) rezerwat Stawy Raszyńskie, w odległości ok. 8,5 km na południowy- wschód,
  - c) rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego, w odległości ok. 7,2 km na południowy- zachód,
  - d) rezerwat Parów Sójek, w odległości ok. 7,16 km na południowy- zachód,
  - e) rezerwat Zaborów im. W. Tyrakowskiego, w odległości ok. 8,15 km na południe;
- 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - Dolina Utraty jest objęta ochroną poprzez ustanowienie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w obszarze planu);
- 4) Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego (w odległości 6,7 km na północ);
- 5) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:
  - a) Stawy Pęcickie, w odległości ok. 3,0 km na południowy- wschód,
  - b) Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wsi Komorów, w odległości ok. 4,6 km na południe,
  - c) Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej, w odległości ok. 7,4 km na południowy- zachód.

Na obszarze objętym opracowaniem i w jego sąsiedztwie (w strefie do 10 km) nie występują chronione obszary Natura 2000 – stąd też nie przewiduje się niebezpieczeństwa znaczącego oddziaływania ustaleń planu na obszary Natura 2000.

Nie przewiduje się również niebezpieczeństwa znaczącego oddziaływania ustaleń planu na pozostałe obszary objęte różnymi formami ochrony prawnej. Istniejący dotychczas krajobraz w sąsiedztwie rzeki Utraty objętym ustaleniami dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie ulegnie znacznym przekształceniom na skutek realizacji ustaleń projektu Planu. Większość obszaru sąsiadującego z rzeką Utratą pozostanie bez możliwości zabudowy kubaturowej. Zmiany w zakresie krajobrazu będą dotyczyły głównie obszarów obecnie niezagospodarowanych usytuowanych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Również i tam, gdzie planowane jest nowe zainwestowanie kubaturowe ustalenia projektu planu dopuszczają realizację w parametrach wysokościowych zabudowy zbliżonych do terenów sąsiadujących i zabudowy tam istniejącej – nie wywrze więc to istotnego wpływu na zmiany krajobrazu.

### **3.3. Powiązanie przyrodnicze obszaru z terenami sąsiednimi**

Omawiany obszar ma charakter terenu usytuowanego pomiędzy strukturami zurbanizowanymi miasta – główne powiązania przyrodnicze mają miejsce poprzez ciąg ekologiczny związany z doliną rzeki Utraty, w ramach terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu doliny rzeki Utraty. Od strony południowo-wschodniej obszar objęty planem zamyka silny układ komunikacyjny (ul. Promyka i ul. Ludwika Waryńskiego).

### **3.4. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Omawiany obszar znajduje się w zasięgu zbiornika GZWP nr 2151, będącego częścią większej jednostki: GZWP nr 215 (Subniecka Warszawska). Zgodnie z danymi zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego teren miasta Pruszkowa znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nieudokumentowany. Zgodnie z danymi monitoringu Diagnostyczny Państwowego Instytutu Geologicznego (Monitoring Jakości Wód Podziemnych w Województwie Mazowieckim w 2010 r.) w otworze (utwory czwartorzędowe), na terenie Miasta stwierdzono III klasę wód podziemnych – wody zadawalającej jakości. W roku 2007 klasa jakości wód podziemnych utrzymywała się na poziomie IV – wody niezadawalającej jakości. Stan chemiczny

jednolitej części wód nr 81, w granicach której zlokalizowane jest miasto Pruszków, utrzymuje się na poziomie dobrym. Na terenie Miasta: wody oligoceńskie wymagają uzdatniania ze względu na zwiększoną zawartość związków żelaza, wody mioceńskie, ze względu na swoje właściwości, nie spełniają warunków eksploatacji, zaś wody utworów czwartorzędu posiadają zwiększoną zawartość związków żelaza i manganu.

Głównym źródłem hałasu w analizowanym obszarze są drogi zbiorcze przylegające do granic planu.

Ponieważ pomiary monitoringowe hałasu komunikacyjnego przeprowadzone na terenie Miasta Pruszkowa przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie wykonywano w 2011 r. w centrum miasta, prognoza nie odnosi się do ich wyników, ale wskazuje na konieczność takiego zagospodarowania terenu, przy którym dopuszczalne poziomy hałasu nie będą przekroczone.

Rozporządzenie Ministra Środowiska podaje dla hałasu komunikacyjnego od dróg dopuszczalne wartości:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych:

- 65 dB w przedziale czasu odniesienia równym 16 godzinom pory dziennej (6<sup>00</sup> – 22<sup>00</sup>),
- 56 dB w przedziale czasu odniesienia równym 8 godzinom pory nocnej (22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>).

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży :

- 61 dB w przedziale czasu odniesienia równym 16 godzinom pory dziennej (6<sup>00</sup> – 22<sup>00</sup>),
- 56 dB w przedziale czasu odniesienia równym 8 godzinom pory nocnej (22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>).

Monitoring jakości powietrza w województwie Mazowieckim prowadzony jest przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie. Na terenie miasta Pruszkowa nie występuje stacja pomiarowo-kontrolna, najbliższą zlokalizowaną jest stacja w miejscowości Piastów.

Ocenę jakości powietrza, według kryteriów dotyczących ochrony zdrowia, przeprowadzono wykorzystując pomiary automatyczna, manualne oraz modelowanie matematyczne. Zgodnie z kartograficzną dokumentacją wyników modelowania matematycznego emisji zanieczyszczeń powietrza oraz pomiarami, wykonanego na potrzeby Rocznej Oceny Jakości Powietrza w województwie mazowieckim za 2011 r. dla miasta Pruszkowa stwierdzono wartości zgodnie z tabelą nr 2.

Tab. 2. Zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta Pruszkowa.

Rodzaj zanieczyszczenia	Stężenie według modelowania	Stężenie zmierzone	Poziom dopuszczalny	Poziom docelowy	Poziom dopuszczalny zwiększony o margines tolerancji dla 2011 r.
wartości 24-godzinne SO <sub>2</sub>	25,1 – 40,0 µg/m <sup>3</sup>	23,6 µg/m <sup>3</sup>	125,0 µg/m <sup>3</sup>	-	-
wartości 8-godzinne CO	1 000 – 3 000 µg/m <sup>3</sup>	brak danych	10 000 µg/m <sup>3</sup>	-	-
roczne stężenie NO <sub>2</sub>	7,5 – 20,0 µg/m <sup>3</sup>	27,1 µg/m <sup>3</sup>	40,0 µg/m <sup>3</sup>	-	-
wartości 24-godzinne PM <sub>10</sub>	35,1 – 50,0 µg/m <sup>3</sup>	69,5 µg/m <sup>3</sup>	50,0 µg/m <sup>3</sup>	-	-
roczne stężenie PM <sub>2,5</sub>	14,1 – 20,0 µg/m <sup>3</sup>	29,8 µg/m <sup>3</sup>	25,0 µg/m <sup>3</sup>	-	28 µg/m <sup>3</sup>
roczne stężenie benzo-a-piren	1,01 – 5,51 ng/m <sup>3</sup>	5,3 ng/m <sup>3</sup>	-	1,00 ng/m <sup>3</sup>	-

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Rocznej Oceny Jakości Powietrza w województwie mazowieckim za 2011 r.

Dla zanieczyszczeń dwutlenkiem siarki SO<sub>2</sub>, tlenkiem węgla CO, dwutlenkiem azotu NO<sub>2</sub> standardy imisyjne zostały dotrzymane. Imisja pyłu zawieszzonego PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> oraz benzopirenu przekracza wartości dopuszczalne i docelowe. W granicach obszaru objętego projektem planu na stan powietrza główny wpływ ma imisja z terenów sąsiednich. W 2007 r. w stanowisku pomiarowym „ul. Kraszewskiego”

na terenie Miasta stwierdzono uśrednionych 24 godzinny poziom PM10 na wysokości 52,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , co przekracza wartość dopuszczalną o 4%.

Na terenie objętym planem zlokalizowana jest stacja energetyczna zasilania oraz przebiegają napowietrzne linie energetyczne 110kV i 15kV. Ponadto dopuszczalna jest lokalizacja stacji transformatorowych, które mogą stanowić potencjalne źródło promieniowania elektromagnetycznego. Promieniowanie niejonizujące (PEM) towarzyszy każdemu przepływowi energii elektrycznej, a jego stopień zależy jest od liczby sztucznych emitorów. Potencjalnie zagrożenie tego typu promieniowaniem występuje w bezpośrednim sąsiedztwie stacji transformatorowych i linii energetycznych oraz na obszarach otaczających stacje bazowe telefonii komórkowej. W celu eliminacji zagrożenia w projekcie planu wyznaczono strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych.

Szczególnym zagrożeniem dla środowiska jest niebezpieczeństwo zaistnienia sytuacji awaryjnej w związku z przewozem materiałów niebezpiecznych i substancji chemicznych drogą wojewódzką (ulica Poznańską poza obszarem planu), ulicami zbiorczymi okalającymi teren opracowania od południa i wschodu, lub usytuowaną w sąsiedztwie linią kolejową Warszawa – Żyrardów – Skierniewice czy zlokalizowaną w odległości kilkuset metrów autostradą A2. Innych szczególnych zagrożeń środowiska, związanych z awariami, niekontrolowanym przenikaniem substancji niebezpiecznych do środowiska, skażeniami toksycznymi itp. na opisywanym obszarze nie zidentyfikowano.

Ustalenia projektu planu na całym obszarze objętym planem zakazują lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Ustalono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w ramach określonego w planie przeznaczenia.

Ustalono również zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych

W oparciu o powyższe zapisy nie przewiduje się pojawienia elementów zainwestowania znacząco oddziałujących na środowisko.

### **3.5. Istniejące problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, dotyczące głównie obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody**

Obszar objęty opracowaniem jest zurbanizowany po obrzeżach, głównie w południowo-wschodniej części. Teren zurbanizowany ma charakter struktur mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami, zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz magazynami, składami w części północno-wschodniej. W obszarze okresowo w sezonie grzewczym może występować zanieczyszczenie powietrza związane z działaniem indywidualnych źródeł ciepła – istniejących pieców o niskiej sprawności, zasilanych paliwem o różnych parametrach. Na teren opracowania oddziałuje również ruch samochodowy na drogach zbiorczych – ulicy Promyka i Waryńskiego. Ograniczenie tego oddziaływania może następować poprzez przeznaczenie terenu na odpowiednie funkcje - nie wymagające ochrony akustycznej, jednak w zakresie ograniczonym przez istniejący stan zainwestowania.

Innym zagadnieniem uwzględnionym w projekcie planu jest ograniczenie parametrów wysokościowych dla nowej zabudowy aby nie powodować konfliktu z ustaleniami dla terenu położonego w sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu doliny rzeki Utraty.

### **3.6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu**

Analiza stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego w obszarze objętym planem pozwala na określenie zmian, jakie mogą mieć miejsce na obszarze, w przypadku braku realizacji ustaleń projektu Planu, przy zachowaniu obecnych tendencji i kierunków zagospodarowania poszczególnych jego fragmentów.

Najistotniejsze zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza projekt Planu w stosunku

do stanu istniejącego polegają na wyznaczeniu nowych wytycznych dla układu komunikacyjnego oraz funkcjonalnego dla części obszaru – wnętrza kwartału i układu komunikacyjnego powiązań z innymi dzielnicami.

Ponieważ dla znacznej części obszaru objętego projektem Planu nie ma obowiązującego planu miejscowego, istnieje niebezpieczeństwo niekontrolowanej urbanizacji. W wyniku braku realizacji ustaleń Planu analizowany obszar może rozwijać się niespójnie, tworząc konflikty przestrzenne, funkcjonalne i komunikacyjne. Brak realizacji ustaleń planu, zarówno w zakresie dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych, jak i zasad kształtowania zabudowy i ochrony środowiska może doprowadzić do negatywnych zmian w przestrzeni obszaru objętego planem.

Ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się szczegółowe zasady zagospodarowania obszaru, w tym m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, parametry i formę zabudowy, realizacja ustaleń planu powinna znacząco wpłynąć na ochronę warunków przyrodniczych i pomóc we właściwym kierunku zagospodarowania.

#### **4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Ustalenia dokumentów planistycznych sporządzanych na szczeblu powiatowym (gminnym), w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uwzględnienia celów i kierunków ochrony środowiska ustanowionych na poziomie międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Dokumenty związane z ochroną środowiska, które wymagają uwzględnienia w niniejszym opracowaniu, posiadają charakter ustawowy i programowy. Różnią się głównie stopniem szczegółowości, natomiast łączy je zasada zrównoważonego rozwoju, której podporządkowuje się wszelkie działania mające na celu ochronę wartości przyrodniczych.

Podstawowymi dokumentami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym określającymi zasady zrównoważonego rozwoju oraz traktującymi o szeroko pojętej ochronie środowiska, są:

- 1) Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej (Strategia z Göteborga);
- 2) Szósty Program Działań na Rzecz Środowiska – przyjęty przez Parlament Europejski i Radę w 2002 r. decyzją nr 1600/2002/WE;
- 3) Strategia tematyczna w sprawie środowiska miejskiego z 2006 r.

W Strategii z Göteborga, wśród najważniejszych zadań, wskazano ograniczenie zmian klimatu i wzrost znaczenia czystszej energii, wzrost bezpieczeństwa zdrowotnego, usprawnienie systemu transportowego i gospodarowania przestrzenią; gospodarowanie zasobami naturalnymi w sposób odpowiedzialny.

Podstawowymi dokumentami ustanowionymi na szczeblu krajowym są:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategii rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej (Uchwała Nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r., opublikowana w Monitor Polski Warszawa, dnia 6 września 2019 r. poz. 794);
- 2) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (akt uchylony na podstawie ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw);
- 3) Polska 2025 - długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju (2000).

Zasadniczym celem wielokierunkowej polityki przestrzennej Państwa jest harmonijny i zrównoważony rozwój całego terytorium. W KPZK określone zostały szczegółowe zasady kształtowania rozwoju przestrzennego w kraju, wśród których za najważniejsze uznano:

- 1) **ustrojowa zasada zrównoważonego rozwoju** – oznacza taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń;
- 2) **zasada racjonalności ekonomicznej** – oznacza, że w ramach polityki przestrzennej uwzględniana jest ocena korzyści społecznych, gospodarczych i przestrzennych w długim okresie;
- 3) **zasada preferencji regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę**

– oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny;

- 4) **zasada przezorności ekologicznej** – oznacza, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawia się uzasadnione przypuszczenie, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe potwierdzenie;
- 5) **zasada kompensacji ekologicznej** – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, planowaniu i realizacji działań polityki rozwojowej, w tym przestrzennej, aby zachować równowagę przyrodniczą i wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo.

Cele oraz kierunki ochrony środowiska określone w powyższych dokumentach są ogólne i z punktu widzenia zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego większe znaczenie mają ustalenia dokumentów o znaczeniu regionalnym i lokalnym, odnoszące się jednak bezpośrednio do w/w opracowań. Wśród dokumentów planistycznych, mających bezpośrednie znaczenie dla ustaleń formułowanych w projekcie Planu znajdują się:

- 1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała z 19 grudnia 2018 r.);
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 (2017 r.);
- 3) Program Ochrony Środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2022 r., Samorząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2017 r.;
- 4) Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012 – 2017 z uwzględnieniem lat 2018 – 2023;
- 5) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (marzec 2018)
- 6) Plan gospodarki odpadami dla miasta Pruszkowa, 2009 r. oraz Analiza stanu gospodarki odpadami na terenie miasta Pruszkowa za 2016 rok i 2018 rok;
- 7) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Pruszków na lata 2016 – 2019 z perspektywą do roku 2023.

Większość wskazań zawartych w powyższych dokumentach zostało uwzględnionych w ustaleniach projektu Planu, jednak z uwagi na ograniczony zakres obszarowy oraz istniejące zagospodarowanie i ustalenia planu obowiązującego bezpośredni wpływ na możliwości ich wyeksponowania jest ograniczony. Analizę sposobu uwzględnienia celów ustanowionych w dokumentach o znaczeniu nadrzędnym oparto o cele określone w Programie ochrony środowiska dla miasta Pruszkowa, które pozostają w zgodności z ogólnymi celami ustanowionymi na szczeblu krajowym. Nadrzędnym celem Programu jest poprawa stanu środowiska naturalnego, zwiększenie efektywności zarządzania środowiskiem oraz zapewnienie skutecznych mechanizmów chroniących środowisko przed degradacją.

Tab. 3. Sposób uwzględnienia w projekcie Planu celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu województwa.

CELE PRIORYTETOWE USTANOWIONE NA SZCZEBLU WOJEWÓDZTWA, ZGODNE Z DOKUMENTAMI O ZNACZENIU NADRZĘDNYM:	USTALENIA PROJEKTU PLANU:
<b>OBSZAR PRIORYTETOWY I – POPRAWA JAKOŚCI ŚRODOWISKA</b>	
Poprawa jakości powietrza, w tym dążenie do osiągnięcia poziomu celu długoterminowego dla ozonu do 2020 r.	Dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych.
	Ustalono obowiązek udziału zieleni w zagospodarowaniu działki.
	Ustalono zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
Poprawa jakości wód	Ustalono rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

	Ustalono obowiązek odprowadzania ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
	Ustalono zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.
	Ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku możliwości technicznych zagospodarowane wód na terenie działki.
	Ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni.
Racjonalna gospodarka odpadami oraz ochrona powierzchni ziemi	Ustalono zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania.
	Wprowadzono ograniczenia w zakresie intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych, poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganej do zachowania w granicach terenu lub działki.
Ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym	Wskazano tereny podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
	Ustalono zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Wyznaczono granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i 110kV
<b>OBSZAR PRIORYTETOWY II – RACJONALNE WYKORZYSTANIE ZASOBÓW NATURALNYCH</b>	
Racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi	Ustalono zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej.
	Ustalono rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
	Zakazano odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.
	Ustalono podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni.
Zrównoważone wykorzystanie energii	Dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.
	Ustalono zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych
Racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi	W granicach Planu nie ustalono możliwości eksploataowania zasobów geologicznych.
<b>OBSZAR PRIORYTETOWY III – OCHRONA PRZYRODY</b>	
Ochrona walorów przyrodniczych	Ustalono zasady ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniami wód, powietrza, ziemi, oraz ochronę przed promieniowaniem elektroenergetycznym.
	Ustalono obowiązek udziału zieleni w zagospodarowaniu działki.
Zwiększenie lesistości	W granicach Planu nie przewiduje się zwiększenia lesistości.
Ochrona lasów, ze szczególnym uwzględnieniem różnorodności biologicznej	W granicach Planu nie występują grunty leśne, w projekcie planu przewiduje się zachowanie istniejącej zieleni o charakterze leśnym..
<b>OBSZAR PRIORYTETOWY IV – POPRAWA BEZPIECZEŃSTWA EKOLOGICZNEGO</b>	
Transport substancji niebezpiecznych	Nie dotyczy zakresu Planu.
Przeciwdziałanie poważnym awariom	Ustalono zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
Ochrona przed powodzią i suszą	Określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wymaganej do zachowania w granicach terenu lub działki umożliwiającej wsiąkanie wód do ziemi. Oznaczono ustanowione na podstawie przepisów odrębnych: granice i obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
Ochrona przed osuwiskami	W granicach Planu tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych nie występują.
Ochrona przeciwpożarowa	Ustalono zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej.

	Ustalono parametry sieci wodociągowej.
<b>OBSZAR PRIORYTETOWY V – EDUKACJA EKOLOGICZNA SPOŁECZEŃSTWA</b>	
Wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców Mazowsza	Zieleń towarzysząca dolinom rzecznych jest elementem ciągów ekologicznych.
Udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowiska	Ustalono obowiązek zgodności z przepisami gminnymi w zakresie gospodarki odpadami - urządzenia na działkach miejsc do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem zbiórki selektywnej.
	Dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło.
<b>OBSZAR PRIORYTETOWY V – ZAGADNIENIA SYSTEMOWE</b>	
Upowszechnienie znaczenia zarządzania środowiskowego	Objęcie obszaru planem miejscowym. Ujęcie elementów ochrony środowiska w procedurze przygotowaniu planu.
Zwiększenie roli placówek naukowo-badawczych Mazowsza we wdrażaniu eko innowacji	Nie dotyczy zakresu Planu.
Zapobieganie i naprawa szkód w środowisku	Nie dotyczy zakresu Planu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie tekstu projektu Planu, wersja 2018 r. oraz Programu Ochrony Środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2022 r., Samorząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2017 r.

## 5. Przewidywane oddziaływanie

### 5.1. Rodzaje oddziaływań

W wyniku realizacji ustaleń poddanych analizie projektu Planu nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko, będącego skutkiem realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Poniżej, przedstawiono analizę oddziaływań jakie mogą być rezultatem wejścia w życie zapisów projektu Planu. Oddziaływania będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane – nie powinno to jednak powodować większego oddziaływania niż dopuszczone ustaleniami planu aktualnie obowiązującego. Niemniej jednak, realizacja ustaleń projektu Planu w zakresie zagospodarowania skutkować może następującymi zjawiskami:

1. Wprowadzeniem gazów i pyłów do powietrza – przewiduje się niewielki wzrost emisji spalin samochodowych, jako następstwo wzrostu natężenia ruchu drogowego wskutek realizacji zabudowy w nowych parametrach. Wzrost ten prawdopodobnie nie będzie na tyle istotny aby wpływać znacząco na zmiany jakości powietrza. Ustalenia projektu Planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych. Dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska. W związku z tym nie przewiduje się pogorszenia warunków środowiskowych, gdyż potencjalny wzrost ilości punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powinna rekompensować wymiana przestarzałych urządzeń istniejących na bardziej przyjazne dla środowiska.

2. Wytwarzaniem odpadów – w granicach obszaru objętego sporządzeniem Planu powstawać będą przede wszystkim odpady komunalne. Ilość i rodzaj odpadów wytwarzanych przez użytkowników terenów mieszkaniowych i usługowych wzrośnie w stosunku do stanu obecnego po realizacji zapisów projektu Planu bardzo nieznacznie. Zasady postępowania z odpadami określają przepisy odrębne dotyczące odpadów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do prowadzenia gospodarki odpadami we własnym zakresie, zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie. Niemniej, w projekcie Planu wprowadzono m.in. zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstawania, co powinno zagwarantować odpowiednie prowadzenie gospodarki odpadami w obrębie obszaru objętego sporządzeniem Planu. Planowane zagospodarowanie nie będzie źródłem powstawania odpadów niebezpiecznych.

3. Wprowadzaniem ścieków do wód lub do ziemi – ustalenia projektu Planu zakazują odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych bezpośrednio do wód lub do ziemi. W obszarze Planu istnieje obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Ponieważ dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, istotne jest, aby instalowane były zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

4. Zanieczyszczeniem gleb – lokalizacja projektowanego zainwestowania wiąże się z powstawaniem zwiększonej, w stosunku do stanu istniejącego, ilości zanieczyszczeń. Mogą one, przy braku respektowaniu wytycznych projektu Planu, przenikać do wód lub do ziemi. Dodatkowo, zanieczyszczenie gleb może zwiększać sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych – tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg są w większym stopniu narażone na zanieczyszczenie gleb. Jest to jednak sytuacja istniejąca i nie ulegnie pogorszeniu wskutek ustaleń planu.

5. Przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – posadowienie projektowanej zabudowy nie powinno zmienić w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu. Podczas prowadzenia prac budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową możliwe jest powstanie pewnych zmian w niwele terenu. Ponieważ teren jest generalnie płaski nie powinny występować również większe przekształcenia związane z realizacją terenów komunikacji. Przed utwardzeniem terenu, powierzchnia ziemi zostanie wyrównana, pojawić mogą się nasypy lub wykopy. W projekcie Planu nie dopuszczono możliwości prowadzenia eksploatacji kopalni.

6. Emitowaniem hałasu – oddziaływanie hałasu na przedmiotowy obszar jest nieuniknione. Głównym źródłem uciążliwości akustycznych pozostanie trasa komunikacyjna o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie objętym sporządzeniem Planu nie są planowane inwestycje, które mogą stać się źródłem szczególnych uciążliwości akustycznych dla otoczenia. Zgodnie z zapisami projektu Planu, potencjalne uciążliwości mają ograniczać się do granic działek, do których inwestor posiada tytuł prawny. W projekcie Planu wskazano dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Nie przewiduje się znacznego pogorszenia klimatu akustycznego w obrębie obszaru objętego sporządzeniem Planu, wskutek procesów urbanizacyjnych na nowych, określonych w projekcie Planu terenach.

7. Emitowaniem pól elektromagnetycznych – w granicach obszaru objętego sporządzeniem Planu występują źródła promieniowania elektromagnetycznego pod postacią istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których wyznaczono pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa, gdzie obowiązują szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszczono lokalizację masztów telefonii komórkowych będących potencjalnym źródłem promieniowania elektromagnetycznego. W terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej dopuszczono lokalizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – w projekcie Planu zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej. W związku z tym nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii w granicach przedmiotowego obszaru. Niebezpieczeństwo zaistnienia sytuacji awaryjnej w związku z przewozem materiałów niebezpiecznych i substancji chemicznych wiąże się z przebiegiem w sąsiedztwie tras komunikacyjnych – w tym autostrady A2.

Zidentyfikowane oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Pierwszy typ oddziaływań związany jest bezpośrednio z realizowaną inwestycją, występuje zazwyczaj w tym samym miejscu i czasie, a obejmuje zmiany wywołane budową oraz eksploatacją obiektu, itp. (tj. przedmiotu inwestycji). Za przewidywane oddziaływanie bezpośrednie uznano zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (zabudowa, tereny komunikacyjne). Z kolei oddziaływania drugiego typu – pośrednie – obejmują te zmiany w środowisku, które mogą wystąpić w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych (tj. w późniejszym okresie, niekiedy w innym miejscu). Za oddziaływanie pośrednie (wtórne) uznano oddziaływanie na ekosystemy na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy



różnego typu, będące skutkiem emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku ogrzewania budynków oraz eksploatacji pojazdów. Skutkiem pośrednim realizacji projektowanego w Planie zainwestowania będzie również wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych. Przewiduje się również wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Pierwsza grupa obejmuje m.in. emisję hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych będących skutkiem prac budowlanych jedynie w fazie realizacji zainwestowania. Jako oddziaływanie stałe traktować należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni czy promieniowanie elektromagnetyczne powstające na skutek funkcjonowania napowietrznych urządzeń elektroenergetycznych (w tym urządzeń telefonii komórkowej).

Krótkoterminowe oddziaływania, bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji. Mimo, iż na ogół są gwałtowne, nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Obejmują one degradację pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych, emisję hałasu i zanieczyszczeń towarzyszące pracom budowlanym przy realizacji nowej zabudowy oraz dróg. Z kolei istnienie oddziaływań długoterminowych ujawnia się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane jest przede wszystkim z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku rozwoju terenów zurbanizowanych i wzrostu natężenia ruchu samochodowego. Oddziaływania te prowadzić mogą w dłuższym okresie czasu do naruszenia stabilności i obniżenia odporności na degradację ekosystemów znajdujących w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów rozwoju zainwestowania.

Tereny zainwestowane są szczególnie narażone na występowanie tzw. oddziaływań skumulowanych. Koncentracja obiektów o różnych funkcjach (zabudowa mieszkaniowa, usługi o różnym charakterze, tereny komunikacji) oraz intensyfikacja zainwestowania, na w/w terenach może doprowadzić do kumulacji zagrożeń różnego rodzaju, tj.: zanieczyszczeń pochodzących z nieoczyszczonych ścieków komunalnych, niskiej emisji pyłów i gazów do atmosfery, odpadów komunalnych, uciążliwości związanych ze wzrostem natężenia hałasu.

## **5.2. Wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, ich integralność oraz poszczególne elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki oraz dobra materialne.**

### **Cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i ich integralność**

Obszar objęty sporządzeniem Planu zlokalizowany jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami Natura 2000. Realizacja ustaleń projektu Planu nie wpłynie negatywnie na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 położonych w sąsiedztwie obszaru, wymienionych w rozdziale 3.2.

### **Ustanowione formy ochrony przyrody**

W obrębie opracowywanego terenu ochronie prawnej podlega „**Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**” strefa zwykła – Utworzony został zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Warszawskiego nr 43, poz. 149 z dnia 16 września 1997 r.), określony w aktualnych granicach Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870).

Zgodnie z rozporządzeniem w obrębie Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego na terenie Pruszkowa obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji oraz ochrony wód i zieleni.

#### **W zakresie lokalizacji inwestycji:**

- zakazuje się lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących budynków i budowli uciążliwych lub

wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. O tym, czy obiekt jest uciążliwy lub wpłynąć może szkodliwie na środowisko rozstrzyga się na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- dopuszcza się zabudowę związaną z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzeniami komunikacyjnymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru przy zachowaniu przepisów powyższego punktu.

Na obszarze objętym sporządzeniem zmiany Planu nie występują inne ustanowione formy ochrony przyrody ani projektowane ustalenia nie mają wpływu na inne ustanowione formy ochrony przyrody.

## **Elementy środowiska**

### **Powietrze**

Planowane ustalenia planu nie powinny powodować pogorszenia warunków aerosanitarnych. Projekt Planu zakazuje realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz za wyjątkiem inwestycji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 27E w zakresie terenów infrastruktury energetycznej, które obecnie występują na terenie. Z tego tytułu realizacja ustaleń planu nie powinna powodować wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm stężeń. Z uwagi na niezbyt duży obszar objęty planem, jak również istniejące zainwestowanie oraz obowiązujące obecnie warunki zabudowy i zagospodarowania nie przewiduje się istotnego wzrostu emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz pogorszenia warunków aerosanitarnych na obszarze i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zabezpieczeniem dla czystości powietrza są również ustalenia planu wskazujące jako podstawowe dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska.

### **Powierzchnia ziemi i gleby**

W związku z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej i drogowej może wystąpić naruszenie istniejącej pokrywy glebowej (pod budynkami oraz drogami nastąpi unieczynnienie gleby).

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Przy respektowaniu ustaleń projektu Planu nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód podziemnych. Projekt Planu zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz nakazuje odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

Korzystne dla stanu ilościowego wód na obszarze planu będzie dopuszczenie możliwości ich retencjonowania w zbiornikach na terenach zainwestowania, jak również ponownego ich wykorzystania.

Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie miała negatywnego oddziaływania na warunki ilościowe wód podziemnych. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzane mają być do sieci kanalizacji deszczowej. Dla nowej zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w tym również powtórne ich wykorzystanie.

W projekcie Planu ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

### **Klimat**

Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie skutkować istotnymi zmianami mikroklimatu.

### **Zwierzęta, rośliny oraz różnorodność biologiczna**

Ponieważ skutek realizacji ustaleń projektu planu, polegających na wprowadzeniu układu komunikacyjnego i nowej zabudowy, ogólna powierzchnia biologicznie czynna może ulec zmniejszeniu, nastąpi zmiana warunków bytowania zwierząt oraz roślin.

Dla zminimalizowania szkodliwych dla ekosystemów działań projektu Planu ustalono konieczność zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Nie przewiduje się by prognozowany wzrost zanieczyszczeń powietrza pociągnął za sobą istotne zmiany w odporności roślin na degradację i ich zdolności do regeneracji.

Ponieważ część obszaru opracowania przeznaczona pod zainwestowanie już stanowi obszar w znacznym stopniu zainwestowany i użytkowany, nowe zainwestowanie wprowadzone zostaje w obszarze dotychczas użytkowanym rolniczo, a duża część obszaru łąk, zadrzewień i zakrzewień pozostanie w dalszym ciągu wolna od zainwestowania, nie powinno to pozbawić warunków do bytowania zwierząt.

#### Zasoby naturalne

W granicach obszaru objętego sporządzeniem Planu nie występują tereny i obszary górnicze ani udokumentowane złoża surowców mineralnych. Nie przewiduje się również możliwości prowadzenia eksploatacji kopalni w obszarze.

#### Krajobraz

Istniejący dotychczas krajobraz nie ulegnie znacznym przekształceniom na skutek realizacji ustaleń projektu Planu. Zmiany w zakresie krajobrazu będą dotyczyły jedynie fragmentów obecnie niezagospodarowanych lub w zakresie zmiany parametrów wysokościowych nowej zabudowy. Ustalenia planu dopuszczają realizację w parametrach wysokościowych zabudowy istniejącej w obszarze planu i na terenach sąsiadujących – nie wywrze więc to istotnego wpływu na zmiany krajobrazu.

#### Zdrowie ludności

Użytkowanie poszczególnych terenów w sposób zgodny z ustaleniami projektu Planu (oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie mieszkańców. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności na każdym terenie muszą być ograniczone do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

W granicach obszaru objętego sporządzeniem Planu występują źródła promieniowania elektromagnetycznego – stacja energetyczna oraz istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV, dla których wyznaczono pas technologiczny ze strefą bezpieczeństwa, gdzie obowiązują szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

W obszarze nie występują inne ciągi infrastruktury technicznej, od których należałoby wskazać strefy bezpieczeństwa oraz określić minimalną odległość lokalizowania projektowanej zabudowy, które by miały zapewnić bezpieczne warunki życia dla mieszkańców. Zgodnie z ustaleniami projektu Planu w obszarze lokalizowane mogą być nowe źródła promieniowania elektromagnetycznego w postaci stacji trafo. Ze wzrostem zainwestowania pogorszeniu w niewielkim stopniu ulec mogą warunki akustyczne oraz stan sanitarny powietrza atmosferycznego w obrębie całego obszaru objętego opracowaniem – zmiany te nie powinny być odczuwalne dla ludzi.

#### Zabytki

Bezpośrednio w granicach obszaru objętego planem obiektem przeznaczonym do ochrony dziedzictwa kulturowego jest stanowisko archeologiczne (nr ew. AZP 58-64/11). Wszelkie roboty budowlane lub ziemne w obszarze zabytku oraz w strefie wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

#### Dobra materialne

Rozwój dóbr materialnych będzie następował w toku budowy obiektów mieszkaniowych i usługowych oraz innych obiektów i urządzeń dopuszczonych do realizacji na mocy ustaleń Planu. Niewątpliwie powinna wzrosnąć wartość terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, a przeznaczonych ustaleniami planu pod zainwestowanie.

### **5.3. Potencjalne transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Obszar Planu nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości jego granic do granicy państwa wynoszą około 200 km w kierunku wschodnim i więcej niż 250 km w pozostałych kierunkach. Skutki realizacji ustaleń projektu Planu nie mają zatem znaczenia transgranicznego.

### **6. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko**

Rozwój zagospodarowania na terenach obecnie niezagospodarowanych może powodować niekorzystne dla środowiska skutki. W związku z czym konieczne jest stosowanie takich rozwiązań, które zapewnią minimalizację negatywnych oddziaływań, zarówno na etapie realizacji inwestycji, jak i późniejszego użytkowania terenów.

Realizacja ustaleń projektu Planu będzie polegała m.in. na realizacji układu komunikacyjnego i wprowadzeniu uporządkowanych terenów zainwestowania (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) w części środkowej obszaru. Ponadto uzupełnieniom będą podlegały istniejące tereny zainwestowania. Będzie się to wiązać z procesem unieczynnienia gleb pod zabudową, wzrostem ilości odpadów i wytwarzanych ścieków, a wzrost ilości użytkowników poszczególnych terenów, spowoduje lokalnie zwiększenie natężenia ruchu samochodowego, będącego źródłem hałasu i emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

W fazie realizacji inwestycji konieczne jest prowadzenie wszelkich prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami i w sposób maksymalnie ograniczający negatywne skutki dla środowiska, poprzez m.in.:

- 1) zastosowanie urządzeń o niskim poziomie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń;
- 2) zadarnienie powierzchni wolnych od zabudowy bezpośrednio po zakończeniu prac budowlanych.

W projekcie Planu wprowadzono szereg nakazów i zakazów mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko. Przytoczone poniżej ustalenia projektu Planu służą całkowitemu lub częściowemu zrównoważeniu negatywnych oddziaływań na środowisko:

- 1) ograniczenie nowych lokalizacji funkcji chronionych akustycznie w sąsiedztwie dróg zbiorczych (ulic: Promyka i Waryńskiego) celem zminimalizowania ewentualnych uciążliwości akustycznych jakie mogą się pojawić w związku z funkcjonowaniem układów komunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) wymóg zachowania określonej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – celem zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i powierzchniami nieutwardzonymi;
- 4) obowiązek zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia.

Obszar objęty sporządzeniem Planu zlokalizowany jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami Natura 2000. Realizacja ustaleń projektu Planu nie będzie miała szkodliwego wpływu na położone w pobliżu obszary Natura 2000 (opisane w rozdziale 3.2 prognozy). Nie wskazuje się więc rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko obszaru Natura 2000, wynikających z realizacji ustaleń projektu Planu.

## **7. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym planie**

Procedura opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem, podczas którego z wielu możliwych wariantów wybierane są rozwiązania optymalne. Wybrano najkorzystniejszy wariant, uwzględniający założenia zrównoważonego rozwoju.

W toku prac projektowych, proponowane rozwiązania są konsultowane z organami samorządowymi i rządowymi, a także z mieszkańcami i korygowane na każdym z etapów. Efektem rozmów i konsultacji jest gotowy projekt planu, będący niekiedy kompromisem pomiędzy koniecznością zaspokojenia potrzeb społeczno-gospodarczych a wymogami ochrony środowiska. Przedmiotowy projekt Planu obejmuje obszar w części już zagospodarowany wskazującym kierunki i warunki zagospodarowania i zabudowy. Możliwość wariantowania proponowanych rozwiązań jest w takiej sytuacji niewielka. Na terenach niezagospodarowanych kierunki i warunki zagospodarowania i zabudowy wskazuje obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Przy opracowywaniu projektu Planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej

i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego. Rozwiązania projektu Planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowią kontynuację istniejącego przeznaczenia terenów oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru i jego ochrony, w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Ustalenia projektu Planu są zgodne z założeniami przyjętymi w obowiązującym oraz przygotowywanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa.

W związku z tym, dla projektu Planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych.

## **8. Propozycje dotyczące metod analizy skutków realizacji ustaleń Planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Skutki realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mają zazwyczaj złożony charakter i obejmują:

- 1) fizyczne zmiany krajobrazu wynikające ze zmian zagospodarowania terenu (zmiany struktury użytkowania gruntów, rozwój elementów infrastruktury technicznej, rozwój zabudowy);
- 2) zmiany jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego (powietrza, wód, gleb, klimatu akustycznego, różnorodności biologicznej);
- 3) zmiany w sferze społecznej i gospodarczej obszaru.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie regulują metod analizy skutków realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani częstotliwości ich przeprowadzania w odniesieniu do zmian jakości środowiska przyrodniczego oraz zmian zachodzących w sferze społecznej i gospodarczej. Jednak zgodnie z art. 32 w/w ustawy organ sporządzający Plan, czyli wójt, burmistrz albo prezydent miasta (Prezydent Miasta Pruszkowa) zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy (Rady Miasta Pruszkowa) dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza taka powinna zatem obejmować również analizę skutków realizacji ustaleń uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmian zagospodarowania terenów.

Pełna analiza skutków realizacji postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinna uwzględniać zmiany zachodzące w środowisku przyrodniczym i społecznym, zarówno ilościowe, jak i jakościowe. Badaniu jakości środowiska służy regularny monitoring jego poszczególnych komponentów, w tym powietrza, wody, gleb, klimatu akustycznego na obszarach zamieszkania. Analiza porównawcza wyników przeprowadzonych w ramach monitoringu pomiarów i obserwacji powinna być podstawową metodą analizy skutków realizacji ustaleń projektu Planu w środowisku przyrodniczym.

Zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony środowiska, do prowadzenia monitoringu środowiska zobligowane są państwowe organy monitoringu środowiska, poprzez tzw. państwowy monitoring środowiska. Jest to system pomiarów, ocen i prognoz stanu środowiska oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania informacji o środowisku. Państwowy monitoring środowiska zbiera dane na podstawie m.in. pomiarów dokonywanych przez zobowiązane organy administracji, pomiarów stanu środowiska, wielkości i rodzajów emisji oraz ewidencji, do których prowadzenia obowiązane są podmioty korzystające ze środowiska. Podmiotami korzystającymi ze środowiska są m.in. te, które prowadzą działalność powodującą wprowadzenie szkodliwych substancji do powietrza. Badania jakości poszczególnych elementów środowiska powinny być przeprowadzane w sposób cykliczny, a ich zakres i częstotliwość wynikać z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów projektu Planu.

Miasto zobligowane jest do opracowania gminnego programu ochrony środowiska oraz sporządzania raportów z jego realizacji. Współpraca z Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska w Warszawie umożliwi wykorzystanie wyników specjalistycznych pomiarów, które mogą być wykorzystywane do dalszych analiz i ocen. Szczególnie pożądane mogą być dane z pomiarów:

- 1) fizyczno-chemicznych wód powierzchniowych i podziemnych, ścieków, gleby;
- 2) wielkości odpadów;
- 3) wielkości zanieczyszczeń powietrza (emisja), spalin i gazów technologicznych (emisja);
- 4) hydrobiologicznych wód powierzchniowych, osadów dennych i osadów czynnych;
- 5) bakteriologicznych wód powierzchniowych, podziemnych, ścieków i osadów;
- 6) hałasu;
- 7) promieniowania elektromagnetycznego w środowisku.

Reasumując, zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń projektu Planu jest kompleksowa analiza porównawcza przeprowadzana w oparciu o dane uzyskane w toku regularnego monitoringu środowiska przyrodniczego i antropogenicznego. Za najbardziej istotne uznano monitorowanie następujących zjawisk i procesów:

- 1) zmian w powierzchni i strukturze użytkowania gruntów (w szczególności powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia terenów zainwestowanych oraz ich wzajemne proporcje) – raz w czasie kadencji Rady Miasta;
- 2) tworzenia spójnego systemu terenów biologicznie czynnych oraz terenów zieleni urządzonej – raz w czasie kadencji Rady Miasta;
- 3) zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska (m.in. powietrze, woda, gleby, klimat akustyczny – na obszarach zamieszkałych) – co 1 rok;
- 4) zmian w gospodarce zasobami wodnymi (m.in. długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) – raz w czasie kadencji Rady Miasta;
- 5) zmian w sferze społecznej i gospodarczej obszaru (poziom zadowolenia mieszkańców, bezrobocie, zmiany podaży miejsc pracy itp.) – raz w czasie kadencji Rady Miasta.

## **9. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 51 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Głównym celem prognozy jest określenie wpływu ustaleń projektu Planu na środowisko przyrodnicze.

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane dla potrzeb Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pruszkowa – części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska.

Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami art. 51 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości opracowania został wcześniej uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie.

Celem sporządzenia planu jest określenie szczegółowych zasad i metod kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu ochrony ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

Prognoza odnosi się do obszaru objętego projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren określony uchwałą Nr XXXIII.350.2017 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 1 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Gąsin Mieszkaniowy – Inżynierska.

W prognozie przedstawiono podstawowe rozwiązania zaproponowane w projekcie Planu, dla których to terenów określono szczegółowe zasady zagospodarowania.

W prognozie odniesiono się również do zawartych w projekcie planu ustaleń dotyczących:

- zakresu ochrony środowiska i przyrody,
- ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami,
- ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami,
- ochrony ludności przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- zakresu infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, melioracji i urządzeń wodnych, zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego, zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego, obsługi telekomunikacji),
- zakresu komunikacji.

W Prognozie analizie poddano stan środowiska na obszarze objętym sporządzeniem projektu Planu. Zidentyfikowano jego zagrożenia oraz potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń projektu Planu, jak

i w przypadku braku ich realizacji.

Przedstawiono główne założenia planu dotyczące zasad zagospodarowania, w tym podział na tereny o odrębnych funkcjach i szczegółowe zasady ich zagospodarowania:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**,
- tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,
- teren usług oświaty i sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UO**,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**,
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**,
- ~~– tereny dróg publicznych – dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**,~~
- ~~– tereny dróg publicznych – dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,~~
- tereny dróg publicznych – dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,
- tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**,
- teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
- teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

Przedstawiono również pozostałe najważniejsze ustalenia projektu Planu, w tym:

- ustalenia z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- ustalenia z zakresu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem,
- ustalenia z zakresu ochrony przed zanieczyszczeniami.

Ustalenia projektu Planu określono jako zgodne z założeniami przyjętymi w obowiązującym oraz w przygotowywanym do uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa. Wymóg nie naruszania ustaleń Studium czyli zgodności pomiędzy zapisami Planu i Studium wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według ustaleń „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa**”, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., **obszar sporządzanego planu** w części północnej należy do strefy przyrodniczej – terenów zieleni wzdłuż rzeki Utraty. Po wschodniej stronie projektowanej drogi lokalnej (w Studium dopuszczalne jest ustalenie innej klasy Drogi o jedną klasę) dominują tereny zainwestowane strefy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług. Po zachodniej stronie projektowanej drogi zbiorczej dominują natomiast tereny strefy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidywane do zainwestowania. Uzupełnienie stanowią istniejące tereny ekstensywnego zainwestowania (szkoła) oraz strefa handlu, usług, administracji i kultury i tereny obiektów infrastruktury technicznej w zakresie energetyki.

Ustalenia projektu Planu są również zgodne z założeniami przyjętymi w znajdującym się w końcowej fazie przygotowań projektu nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pruszkowa. w którym, na obszarze sporządzanego planu ustalono obszary:

- strefy przyrodniczej – terenów zieleni urządzonej (ZP) – wzdłuż rzeki Utraty,
- strefy przyrodniczej – terenów wód powierzchniowej rzeki Utraty (WS),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny usług oświaty,
- tereny usług,

- tereny aktywności gospodarczej (AG) – usługi, produkcja, magazyny,
- tereny infrastruktury technicznej (IT).

W prognozie określono również sposób uwzględnienia w projekcie Planu kierunków działań ochrony środowiska wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym. Zaproponowane ostatecznie w projekcie Planu rozwiązania pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z „Aktualizacji opracowaniu ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa”, zapewniając kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania i potrzeby.

Elementem prognozy oddziaływania na środowisko jest również **analiza i ocena istniejącego stanu i funkcjonowania środowiska**.

W tej części opracowania omówiono istniejący stan środowiska i jego elementy, na który składają się:

- rzeźba terenu,
- warunki glebowe,
- wody powierzchniowe i podziemne,
- warunki gruntowo-wodne,
- surowce mineralne,
- świat roślinny i zwierzęcy,
- warunki klimatyczne,
- zagospodarowanie.

Wśród przedstawionych informacji możemy przeczytać między innymi:

1. Rzeźba terenu obszaru opracowania jest mało urozmaicona – teren jest stosunkowo płaski.
2. Teren objęty opracowaniem w dużej części ma zachowaną pokrywę glebową, częściowo przekształcaną w trakcie użytkowania rolniczego. Najbardziej przekształcona jest część południowo-wschodnia, gdzie naturalna warstwa gleby została usunięta w toku rozwoju zainwestowania – na potrzeby zabudowy oraz powierzchni utwardzonych służących komunikacji. Pozostała pokrywa ukształtowana jest jako trawniki, ogródki przydomowe i zieleń ozdobna.
3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego, trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna), będącego częścią większej jednostki: GZWP nr 215 (Subniecka Warszawska). Teren miasta Pruszkowa znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
4. Analizowany obszar leży w zlewni rzeki Utraty, która jest prawostronnym dopływem Bzury. Jego granice od północy stanowi koryto rzeki Utraty. Tereny objęte opracowaniem planu usytuowane są częściowo w wyznaczonych obszarach zagrożenia powodziowego od rzeki Utraty.
5. Obszar opracowania budują twory czwartorzędowe w przewodzie lodowcowe. Materiałem podłoża w obrębie wysoczyzny są głównie twory mineralne. Na obszarze objętym planem dominują gleby o strukturze niezbyt korzystnej dla zabudowy kubaturowej torfowe i mułki, piaski i żwiry rzeczne, ze sporym zawadnieniem - szczególnie w sąsiedztwie rzeki Utraty. Tylko w części południowej obszaru występują zdecydowanie przydatne dla zabudowy grunty nośne (głównie twory piaszczyste – piaski i mułki).
6. W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.
7. W obszarze opracowania na terenach niezurbanizowanych (część środkowa i północna) dominuje zieleń niska łąkowa oraz obszary pól uprawnych i nieużytków z nielicznymi zadrzewieniami i zakrzewieniami towarzyszącym zawodnionym obniżeniom terenu w dolinie rzeki Utraty, oraz w sąsiedztwie istniejącej szkoły. W części zachodniej na prywatnej działce znajduje się teren zadrzewiony o charakterze niewielkiego sosnowego lasu, który to charakter w projekcie planu wskazany jest do zachowania jako towarzyszące ekstensywnej zabudowie mieszkaniowej.
8. Zieleń wysoka – drzewa – usytuowane są również jako obsadzenia ulic: Inżynierskiej i Królowej Jadwigi. Pojedyncze drzewa lub ich grupy znajdują się również na działkach zainwestowanych jako elementy towarzyszące istniejącej zabudowie.
9. Obszar otoczony jest terenami zurbanizowanymi miejskimi, obszar znajduje się poza głównymi stanowiskami występowania płazów, gadów, ssaków i rzadkich owadów. W granicach analizowanego obszaru nie stwierdzono obecności siedlisk ani gatunków chronionych.
10. Omawiany obszar pod względem klimatycznym zaklasyfikowany został do regionu



Środkowomazowieckiego, charakteryzującego się małą zmiennością występowania poszczególnych typów pogody.

11. Analizowany obszar jest obszarem zurbanizowanym głównie po obrzeżach w części wschodniej, południowej i zachodniej – w sąsiedztwie ulic Promyka, Waryńskiego, Robotniczej, o podlegającej przekształceniom strukturze przestrzennej. Obszar objęty planem obejmuje różnorodną strukturę zabudowy.
12. Analizowany obszar posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej w ulicach przylegających do obszaru planu:
  - wodociągowej i kanalizacyjnej,
  - elektroenergetycznej, poprzez linie sieci energetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - gazowej, poprzez sieć gazociągów średniego ciśnienia.

Oddzielnym zagadnieniem prognozy jest odniesienie do **ustanowionych formy ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000 oraz powiązanie przyrodnicze obszaru z terenami sąsiednimi.**

Na omawianym terenie nie występują formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach obszaru nie stwierdzono również obecności siedlisk ani gatunków chronionych.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajdują się obszary objęte różnymi formami ochrony prawnej, cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które przedstawiono w rozdziale 3.2 prognozy. Jak wykazano w tym rozdziale znajdują się one na tyle daleko, że realizacja ustaleń projektu Planu nie wpłynie negatywnie na cele i przedmiot ochrony oraz integralność ww. obszarów.

Najbliższym obszarem chronionym, na który bezpośredni wpływ mają ustalenia planu jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Utraty – obejmujący fragment obszaru opracowania.

Istniejący dotychczas krajobraz ulegnie nieznacznym przekształceniom na skutek realizacji ustaleń projektu Planu. Zmiany w zakresie krajobrazu będą dotyczyły głównie fragmentów obecnie niezagospodarowanych przy zachowaniu skali i parametrów nowej zabudowy niepowodujących konfliktów przestrzennych.

**W kolejnych rozdziałach prognozy omówiono zagadnienia związane ze stanem środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz istniejące problemy ochrony środowiska.**

Omówiono m.in. zagadnienia związane z wodami podziemnymi obszaru planu i jego sąsiedztwa oraz związane z głównym źródłem hałasu, którym są przylegające drogi zbiorcze. Przedstawiono dopuszczalne parametry hałasu, które przewidziane są dla funkcji chronionych – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Omówiono również zagadnienia czystości i jakości powietrza – zarówno w szerszym, miejskim kontekście, jak i dla terenu opracowania – uwzględniając m.in. oddziaływanie na teren ruchu samochodowego.

**Przedmiotem omówionym w prognozie są też zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu.**

Najistotniejsze zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów, jakie wprowadza projekt Planu w stosunku do stanu istniejącego, polegają na wyznaczeniu nowych wytycznych dla układu komunikacyjnego oraz funkcjonalnego dla środkowej części obszaru – wnętrza kwartału.

Ponieważ dla znacznej części obszaru objętego projektem Planu nie ma obowiązującego planu miejscowego, istnieje niebezpieczeństwo niekontrolowanej urbanizacji.

W wyniku braku realizacji ustaleń Planu analizowany obszar może rozwijać się niespójnie, tworząc konflikty przestrzenne, funkcjonalne i komunikacyjne. Brak realizacji ustaleń planu, zarówno w zakresie dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych, jak i zasad kształtowania zabudowy i ochrony środowiska może doprowadzić do negatywnych zmian w przestrzeni obszaru objętego planem.

Ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się szczegółowe zasady zagospodarowania obszaru, w tym m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określa się

minimalną powierzchnię biologicznie czynną, parametry i formę zabudowy, realizacja nowych ustaleń planu powinna znacząco wpłynąć na ochronę warunków przyrodniczych i pomóc we właściwym kierunku zagospodarowania.

W prognozie znalazło się **odniesienie do celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposobów, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu. Z podsumowania wynika, że w ustaleniach projektu Planu zawarto wytyczne wskazywane w wymienionych dokumentach, co nie jest jednak wyraźnie wyeksponowane z uwagi na ograniczony zakres obszarowy oraz istniejące zagospodarowanie i ustalenia planu obowiązującego.

Kolejnym zagadnieniem omówionym w prognozie są **przewidywane oddziaływania oraz ich wpływ na elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki oraz dobra materialne**. W szczególności dotyczy to zagadnień związanych z:

- wprowadzeniem gazów i pyłów do powietrza,
- wytwarzaniem odpadów,
- wprowadzaniem ścieków do wód lub do ziemi,
- zanieczyszczeniem gleb,
- przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,
- emitowaniem hałasu,
- emitowaniem pól elektromagnetycznych,
- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.

Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy braku informacji o planowanych przedsięwzięciach na danym terenie, określenie przyszłych oddziaływań na środowisko jest niepełne i ma charakter ogólny. Oddziaływania będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. Oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Tereny zainwestowane są szczególnie narażone na występowanie tzw. oddziaływań skumulowanych. Biorąc pod uwagę zapisy projektu Planu, jak i obecne większościowe zainwestowanie terenów inwestycyjnych – nie przewiduje się dla obszaru planu istotnych zmian, które stanowiłyby pogorszenie występujących warunków środowiskowych. Realizacja zapisów projektu Planu pozwoli ograniczać pojawiające się uciążliwości związane z przemianami tego fragmentu miasta.

W prognozie wymienia się szereg nakazów i zakazów wprowadzonych w projekcie Planu, mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko. Propozycje te służą całkowitemu lub częściowemu zrównoważeniu negatywnych oddziaływań na środowisko.

W prognozie znalazło się odniesienie do **rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym planie**. Zaznaczono, że proponowane rozwiązania są w toku prac projektowych konsultowane z organami samorządowymi i rządowymi, a także z mieszkańcami i korygowane na każdym z etapów. Efektem rozmów i konsultacji jest gotowy projekt planu, będący niekiedy kompromisem pomiędzy koniecznością zaspokojenia potrzeb społeczno-gospodarczych a wymogami ochrony środowiska. Rozwiązania projektu Planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowiąc kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania i wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Biorąc powyższe pod uwagę jak również to, że ustalenia projektu Planu są zgodne z założeniami przyjętymi w obowiązującym i przygotowywanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego dla obszaru projektu Planu, (który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie) nie ma potrzeby wprowadzania rozwiązań alternatywnych.

W związku z nieuniknionymi zmianami w środowisku podczas realizacji ustaleń planu, w Prognozie zaproponowano prowadzenie systematycznego monitoringu zmian, jakie będą zachodzić w wyniku

realizacji ustaleń projektu planu. Wskazano dziedziny i zagadnienia, które powinny być poddane monitoringowi, zaproponowano częstotliwość przeprowadzania monitoringu co najmniej raz na rok. Zaproponowano korzystanie z danych zbieranych przez inne instytucje, które powinny gwarantować uzyskanie wiarygodnych i rzetelnych informacji o zmianach w środowisku, co pozwoli zagwarantować, że realizacja ustaleń projektu planu daje szansę na właściwe zagospodarowanie z minimalizowaniem negatywnych skutków dla środowiska dla tego terenu i terenów sąsiednich.