

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa  
położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną  
i ulicą Polną - „Srebrna”**

**– PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO –**

*Etap: wyłożenie do publicznego wglądu*

SPORZĄDZAJĄCY:

**Prezydent Miasta Pruszkowa**

**WYKONAWCA**



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

**KIEROWNIK ZESPOŁU I AUTOR PROGNOZY:**

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5  
pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym*  
uprawniony do sporządzania poś na podstawie art. 74a  
ust. 2 pkt 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*

**WSPÓLAUTOR:**

mgr inż. arch. Witold Ignaczak  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5  
pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym*  
uprawniony do sporządzania poś na podstawie art. 74a  
ust. 2 pkt 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*

**WSPÓŁPRACA:**

mgr Anna Pustowska, mgr India Pecyna, mgr Klaudia  
Ogłóza, mgr inż. Adrian Zieleniewicz

## Spis treści

1. Wstęp – informacje o zawartości, głównych celach opracowania oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	3
1.1 Przedmiot i cele opracowania .....	3
1.2 Podstawa opracowania .....	3
1.3 Zakres przestrzenny terenu objętego opracowaniem.....	3
1.4 Metody pracy i materiały źródłowe.....	4
2. Informacje ogólne dot. 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. Powiązaniach z innymi dokumentami. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem Planu.....	6
3. Środowisko przyrodnicze i antropogeniczne obszaru objętego opracowaniem oraz terenów sąsiednich .....	7
3.1. Istniejący stan środowiska przyrodniczego .....	7
3.2. Ustanowione formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000 .....	10
3.3. Powiązania przyrodnicze obszaru objętego analizą z terenami sąsiednimi .....	12
3.4. Zagospodarowanie terenu i użytkowanie gruntów .....	12
3.5. Istniejące problemy i zagrożenia środowiska istotne z punktu widzenia projektu mpzp, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie.....	13
3.6. Istniejące problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. <i>o ochronie przyrody</i> .....	18
3.7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	18
3.8. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń zawartych w projekcie Planu.....	18
4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposób ich uwzględnienia w mpzp .....	19
5. Ustalenia projektu Planu. Zmiany w stosunku do stanu istniejącego.....	21
6. Przewidywane oddziaływania na środowisko będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu .....	23
7. Przewidywane oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki i dobra materialne oraz na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i jego integralność, w tym przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena.....	25
8. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko .....	27
9. Odporność ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu. Adaptacja do zmian klimatu .....	27
10. Propozycje rozwiązań alternatywnych do ustaleń Planu, wobec celów i geograficznego zasięgu dokumentu (projektu Planu) oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru .....	28
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu Planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 .....	29
12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń Planu .....	29
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	30

# 1. Wstęp – informacje o zawartości, głównych celach opracowania oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

## 1.1 Przedmiot i cele opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludności ustaleń projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”*.

Celem prognozy jest identyfikacja i ocena potencjalnych skutków w środowisku, jakie mogą mieć miejsce w przypadku realizacji ustaleń projektu Planu, a także propozycja rozwiązań alternatywnych oraz takich, które zminimalizują ewentualne skutki negatywne.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach Planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno–prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Prognoza nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych ustaleniami Planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie może przynieść realizacja ustaleń Planu na środowisko.

## 1.2 Podstawa opracowania

Podstawę prawną sporządzonej prognozy stanowią:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 2) 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* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 zm.: poz.1113);
- 3) uchwała Nr L.575.2018 z dnia 18 października 2018 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”*.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy, oprócz ww., uwzględniono obowiązujące akty prawne w zakresie ochrony środowiska i gospodarowania przestrzenią:

ochrona środowiska, ochrona przyrody:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 2) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916. z późn. zm.);

odpady:

- 1) ustawa z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* t.j. (Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.);

gospodarka wodno–ściekowa:

- 1) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);

powietrze, hałas:

- 1) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- 2) rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku* (Dz. U. z 2019 r. z 2019 r. poz. 2448).

## 1.3 Zakres przestrzenny terenu objętego opracowaniem

Obszar opracowania obejmuje fragment miasta Pruszkowa, położony na południe od ścisłego centrum Pruszkowa, w sąsiedztwie ulicy Alei Armii Krajowej o powierzchni ok. 7,31 ha. Granice obszaru objętego Planem i prognozą oznaczono na rysunku Planu zgodnie z zakresem określonym w uchwale Nr L.575.2018 z dnia 18 października 2018 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia*

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”.*

Plan obejmuje obszar położony w mieście Pruszkowie, którego granice przebiegają następująco:

- od północy – wzdłuż osi al. Armii Krajowej, w kierunku południowo-wschodnim do północnego narożnika działki ewidencyjnej nr 191/1 z obrębem 22;
- od wschodu - od północnego narożnika działki ewidencyjnej nr 191/1 z obrębem 22 w kierunku południowym wzdłuż wspólnej granicy obrębów nr 22 i 23 stanowiącego oś ulicy Lipowej 4 do punktu przecięcia z północnym narożnikiem działki ewidencyjnej nr 193/5 z obrębem 22;
- od południa - od punktu przecięcia z północnym narożnikiem działki ewidencyjnej nr 193/5 z obrębem 22 w kierunku zachodnim, wzdłuż wspólnej granicy obrębów 23 i 22 stanowiącej oś ulicy Cegielnianej i Ceramicznej do punktu przecięcia z prostą stanowiącą przedłużenie osi ulicy Polnej;
- od zachodu - w kierunku północnym, wzdłuż osi ulicy Polnej od punktu przecięcia z osią ulicy Ceramicznej do przecięcia z osią al. Armii Krajowej.

#### **1.4 Metody pracy i materiały źródłowe**

W trakcie przygotowywania niniejszego opracowania analizie poddano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia. Do określenia stanu środowiska i jego funkcjonowania posłużyły również specjalistyczne opracowania z zakresu monitoringu poszczególnych komponentów środowiska i charakteru przewidywanych zmian wskutek realizacji ustaleń Planu.

Niniejsza prognoza została opracowana zgodnie z zasadami, metodą sporządzania i zakresem określonym w:

- 1) ustawie 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 2023 r. poz. 1094 z późn.zm.);
- 2) piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie pismem Nr WOOS–III.411.369.2018.MM z dnia 15.01.2019 r. ;
- 3) piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie pismem L.dz.NZ.450.19.2018.8069.317 z dnia 20.12.2018 r.

Przy opracowaniu prognozy wykorzystano następujące materiały:

- 1) Kondracki J., 1998, *Geografia regionalna Polski*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa; . Stały się one punktem wyjścia do oceny zakresu *Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 r.*;
- 2) *Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz Warszawa Zachód (523)*, PIG, Warszawa 2000-2002 r.;
- 3) *Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50 000, arkusz Warszawa Zachód (523)*, Warszawa 1980;
- 4) *Polska 2025 - długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju*, 2000 r.;
- 5) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego;
- 6) *Strategia Rozwoju Pruszkowa na lata 2021-2030*, Pruszków 2008;
- 7) *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Pruszków na lata 2016 – 2019 z perspektywą do roku 2027* Pruszków 2020;
- 8) *Aktualizacja planu gospodarki niskoemisyjnej dla gminy miasto Pruszków – uchwała Nr IV.48.2019. Rady Miasta w Pruszkowie z dnia 24.01.2019 r.*;
- 9) Decyzja komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla wspólnoty, składający się na kontynentalny region biogeograficzny;
- 10) Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, ze szczególnym uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii w tym zastosowanie techniki solarnej dla Miasta Pruszkowa;
- 11) *Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa*, Biuro

- Rozwoju Przestrzennego w Łodzi, grudzień 2011 r.;
- 12) projekt uchwały Rady Miasta Pruszkowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna” (wersja – listopad 2019 r.- ze zmianami 2020 r.);
  - 13) *Raport o stanie środowiska w województwie mazowieckim w 2017 roku*, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ w Warszawie, Warszawa, 2018 r.;
  - 14) *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowiecki. Raport za rok 2018 r.*, WIOŚ w Warszawie, Warszawa, 2018 r.;
  - 15) *Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030*;
  - 16) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa – uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.*,
  - 17) Matuszkiewicz J.M., 1993, *Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski*, Prace Geograficzne IGiPZ PAN, Warszawa;
  - 18) Matuszkiewicz W., i inni, 1995, *Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300 000. Arkusze 1-12*, IGiPZ PAN, Warszawa;
  - 19) Woś A., 1999 r., *Klimat Polski*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
  - 20) Ortofotomapa: [www.mapy.geoportal.gov.pl](http://www.mapy.geoportal.gov.pl);
  - 21) Centralna Baza Danych Geologicznych: [www.bazagis.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm](http://www.bazagis.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm);
  - 22) Geoportal Państwowej Służby Hydrogeologicznej: [www.epsh.pgi.gov.pl/epsh](http://www.epsh.pgi.gov.pl/epsh).

## **2. Informacje ogólne dot. 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 wnikliwej analizie poddano dostępne materiały kartograficzne, opracowania środowiskowe oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem i jego otoczenia. Skonfrontowano je z danymi zebranymi podczas inwentaryzacji urbanistycznej obszaru. Zebrane informacje posłużyły do określenia stanu środowiska i jego funkcjonowania przy istniejącym zainwestowaniu oraz oceny zakresu i charakteru przewidywanych zmian wskutek 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 analiz 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, jak akt prawa miejscowego, należy do podstawowych narzędzi kształtowania polityki przestrzennej Gminy.

Projekt Planu został sporządzony zgodnie z wymaganiami i zakresem określonym 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.

Podjęcie przez Radę Miejską w Pruszkowie uchwały Nr L.575.2018 z dnia 18 października 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna” nastąpiło ze względu na konieczność określenia granic funkcjonalnych poszczególnych terenów, określenia zasad ich zainwestowania

oraz wskazania elementów podlegających ochronie. Założeniem jest aby nastąpiła poprawa ładu przestrzennego a ewentualne wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych następowało przy minimalizacji konfliktów i zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Miasto Pruszków posiada znaczne pokrycie planami miejscowymi w swych granicach administracyjnych. Posiadanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala na odpowiednie, harmonijne i spójne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów. Prowadzenie polityki przestrzennej w ramach zadań samorządu terytorialnego ma wpływać na ład przestrzenny<sup>1</sup>, a także m.in. ochronę walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, co nie jest do końca możliwe przez decyzje administracyjne.

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.

## **2.2.2. Powiązaniach z innymi dokumentami. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem Planu**

Podstawowymi dokumentami, z którymi ściśle powiązany jest projekt Planu, na szczeblu gminnym są: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa* (uchwała Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r.) oraz *Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Pruszkowa*. Na potrzeby sporządzenia projektu Planu dokonano weryfikacji informacji zawartych w ww. opracowaniu i stwierdzono ich aktualność w zakresie objętym Planem.

Projekt Planu odzwierciedla kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa*.

Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa” (przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16.11.2000 r.) przewiduje w obszarze objętym planem następujące kierunki polityki przestrzennej:

- Obszar objęty opracowaniem przynależy zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa:
  - do strefy programów centrotwórczych – terenów niezainwestowanych głównego ośrodka miasta (wzdłuż Alei Armii Krajowej),
  - do obszarów o wiodącej funkcji mieszkaniowej - zainwestowanej strefy mieszkaniowej jednorodzinnej (wzdłuż ulicy Polnej i Lipowej) oraz do zainwestowanej strefy mieszkaniowej wielorodzinnej (środkowa część obszaru).
  - do terenów przeznaczonych pod komunikację (część północna i wschodnia).
- 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.

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

- zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych i przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- zakazuje się wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu - Studium zakłada dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej dla zapewnienia możliwości dalszej urbanizacji,

---

<sup>1</sup> zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny zdefiniowany jest jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;



- zakazuje się odprowadzania ścieków do wód podziemnych,
- Studium zakłada zaopatrzenie Miasta Pruszkowa ze zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę,
- Studium zakłada dalszy rozwój scentralizowanej sieci miejskiej co i gazowniczej,
- Studium zakłada objęcie obszaru miasta gazyfikacją przewodową poprzez sukcesywną rozbudowę sieci gazowej.

Ustalenia z zakresu podstawowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w projekcie Planu są zgodne z zapisami Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami Studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.:

- 1) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 3) określone zostały szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) wskazano na wykorzystanie mediów z sieci miejskich.

### **Ocena warunków ekofizjograficznych**

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* zalecenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym są podstawą określania w projekcie planu warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. W ramach prac nad projektem Planu analizie poddano obszar objęty projektem Planu, tj. *część obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) wraz z ich najbliższym otoczeniem. W ww. opracowaniu dokonano charakterystyki elementów środowiska, oceny stanu środowiska przyrodniczego, prognozy dalszych zmian w środowisku oraz wskazano przydatność terenów do pełnienia różnych funkcji użytkowych. Ustalenia projektu Planu pozostają w zgodności z zaleceniami i wnioskami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym (aktualizacji).

Na potrzeby sporządzenia projektu Planu dokonano weryfikacji informacji zawartych *Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego podstawowego miasta Pruszkowa* i stwierdzono ich aktualność w zakresie objętym Planem. Ustalenia projektu Planu pozostają w zgodności z zaleceniami i wnioskami zawartymi w ww. opracowaniu, bowiem w przedmiotowym Planie m.in. poprzez:

- 1) zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych;
- 2) zachowanie równowagi pomiędzy planowanymi zmianami w przeznaczeniu terenu a składnikami przyrody żywej i układu warunków siedliskowych, tworzonych przez składniki przyrody nieożywionej;
- 3) zapewnienie odnawialności zasobów i warunków przyrodniczych;
- 4) ograniczenie zasięgu istniejących zagrożeń i uciążliwości, mogących negatywnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.

Wśród kierunków działań wskazanych w ww. opracowaniu w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* wskazano m.in. ochronę wód, właściwe proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i biologicznie czynnymi oraz właściwe ich zagospodarowanie, dostosowanie wprowadzanej zabudowy do otaczającego krajobrazu, zabezpieczenie stanu środowiska i życia mieszkańców.

Ponadto, ustalenia Planu uwzględniają wymogi określone w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska oraz cele ochrony środowiska formułowane na szczeblach wyższych (m.in. krajowym, wspólnotowym) w dokumentach programowych i strategicznych.

## **3. Środowisko przyrodnicze i antropogeniczne obszaru objętego opracowaniem oraz terenów sąsiednich**

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

#### **Rzeźba terenu i budowa geologiczna**

Obszar w granicach Planu wg klasyfikacji fizyczno–geograficznej J. Kondrackiego położony jest w rejonie mezoregionu Równiny Łowicko–Błońskiej (318.72) w makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej (318.7) w podprowinicji Nizin Środkowopolskich (318) w prowincji Nizu Środkowopolskiego (31) i w regionie Wysoczyzn staroglacjalnych (bezejziornych).

W granicach obszaru opracowania (położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną) występuje niewielkie zróżnicowanie pod względem ukształtowania terenu. Obszar nieznacznie odpada w kierunku północnym (do ok. 98,13 m n.p.m. w narożniku północno-zachodnim i około 99,6 m n.p.m. w narożniku północno-wschodnim). Tereny położone w części południowej położone są najwyżej (do. 99,6 m n.p.m. w narożniku południowo-zachodnim i 101,4 m n.p.m. narożniku południowo-wschodnim).

Obszar opracowania budują utwory czwartorzędowe w przewodze lodowcowe. Materiałem podłoża w obrębie wysoczyzny są głównie utwory mineralne. Teren opracowania budują głównie, piaski i mułki wodnolodowcowe. Są to grunty nośne, na ogół przydatne dla zabudowy.



### Warunki wodne

Zgodnie z podziałem kraju na Jednolite Części Wód (JCW) przedmiotowy obszar znajduje się w JCW „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką” (RW200017272834). Powierzchnia zlewni wynosi ok. 23782 km<sup>2</sup>. Na terenie miasta Pruszkowa występuje jeden punkt pomiarowy dla ww. jednostki zlokalizowany w parku przy rzece Utracie. Zgodnie z przeprowadzonymi pomiarami jakości wód powierzchniowych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie<sup>2</sup> stan wód w JCW „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką” jest zły. Jednostka posiada umiarkowany stan ekologiczny (III klasa), pozostałe elementy zaś są poniżej stanu dobrego. W celu poprawy jakości wód w obrębie ww. JCW wskazano ochronę, poprawę oraz przywrócenie ich stanu, tak aby osiągnąć dobry stan ekologiczny i chemiczny, poprzez prowadzenia działań redukujących zanieczyszczenia powodowane przez substancje szkodliwe dla środowiska wodnego.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*.

### Warunki hydrogeologiczne

**Obszar miasta Pruszkowa zlokalizowany jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w jego części centralnej (nr 2151).** Należy on do zbiornika o charakterze porowym. W jego granicach znajduje się obszar o łącznej powierzchni 51 000,00 km<sup>2</sup> (w granicach GZWP nr 2151 znajduje się obszar 17 500,00 km<sup>2</sup>). Średnia

<sup>2</sup>Stan jakości wód powierzchniowych w 2017 r., WIOŚ, 2018



głębokość ujęć tego zbiornika wynosi 160 m. Miasto Pruszków znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO).

W podziale na jednolite części wód podziemnych przedmiotowy obszar znajduje się w granicach JCWPd nr 65<sup>3</sup> (PLGW200065), którego powierzchnia wynosi 3184,4 km<sup>2</sup>. Obszar zlokalizowany jest w regionie wodnym Środkowej Wisły, w zasięgu głównej zlewni w obrębie JCWPd Wisły (I), Jeziorki i Bzury (II). Obszar posiada dwa piętra wodonośne: piętro czwartorzędowe oraz piętro paleogeńsko-neogeńskie. Poziom wód gruntowych, w granicach JCWPd nr 65, występuje w obszarach, gdzie w strefie przypowierzchniowej zalegają gliny zwałowe lub mady. Należy on do poziomów o swobodnym, lokalnie napiętym zwierciadle. Poziom wód wgłębnych kształtują połączone użytkowe poziomy międzyglinowe o zwierciadle napiętym.

Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na terenie dorzecza Wisły* (2016 r.)<sup>4</sup> wody w granicach JCWPd nr 65 posiadają dobry stan ilościowy i jakościowy. Nie są objęte ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

W obszarze Planu nie stwierdzono występowania otworów hydrogeologicznych<sup>5</sup>.

### **Surowce mineralne**

W granicach obszaru opracowania nie występują złoża kopalin ani tereny i obszary górnicze.

### **Warunki glebowe**

Grunty przedmiotowego obszaru, zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, zaliczane są do gruntów zabudowanych, silnie przekształconych na skutek działalności człowieka. W granicach obszaru opracowania nie jest prowadzona działalność rolnicza.

### **Warunki klimatyczne**

Warunki klimatyczne na obszarze miasta Pruszkowa są typowe dla Polski Środkowej. Charakteryzują się średnioroczną temperaturą powietrza wynoszącą ok. 7,9°C. Najzimniejszym miesiącem jest styczeń około -3,5°C, a najcieplejszym lipiec na poziomie +18°C. Teren opracowania zaliczany jest do strefy najniższych opadów, w granicach której suma rocznych opadów wynosi ok. 518 mm. Przeciętna długość okresu wegetacyjnego waha się w granicach 200 – 210 dni. Czas zalegania pokrywy śnieżnej wynosi ok. 58 dni. Średnia wartość wilgotności względnej w okresie roku wynosi ok. 80%, przy czym, warunki wilgotności są znacznie wyższe w obrębie dolin, niż na terenach wyniesionych. Wskutek podwyższonej wilgotności istnieje na terenach niżej położonych tendencja do tworzenia się mgieł lokalnych. Średnia liczba dni z mgłą wynosi średnio 46 w roku.

### **Świat roślinny i świat zwierzęcy**

W rejonie miasta Pruszkowa przebiega granica pomiędzy trzema regionami geobotanicznymi (J.M. Matuszkiewicz, 2008 r.). Według regionalizacji geobotanicznej obszar objęty Planem położony jest w granicach podokręgu Błońskiego (E.3a.1.c.), okręgu Łowicko-Warszawskiego (E.3a.1.). Należy on do Podkrajiny Południowo-mazowieckiej (E.3a), Krainy Południowomazowiecko-podlaskiej (E.3.), działu Mazowiecko-poleskiego.

Roślinność rzeczywista, czyli taka która obecnie występuje na badanym obszarze, jest efektem przeobrażeń jakie dokonały się tu na skutek działalności człowieka.

Rejonem opracowania jest obszar w na obrzeżach historycznego centrum miasta Pruszkowa z istniejącą zabudową. Mimo położenia w centrum występuje tu dość duża liczba drzew - pojedyncze drzewa lub ich grupy, towarzyszą terenom zabudowy wielorodzinnej i usługowej lub ulokowane są wzdłuż ulic. Dominują lipa, jesion, brzoza. Występują również drzewa innych gatunków - w obszarze można spotkać m.in. dęby, kasztanowce oraz drzewa iglaste – świerki, sosny. Na obszarze nie występują pomniki przyrody. Ponadto elementami uzupełniającymi zieleni są trawniki usytuowane

<sup>3</sup> zgodnie z nowym podziałem na Jednolite Części Wód Podziemnych (172)

<sup>4</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*. *Zm. Dz. U. z 2003r. poz. 300*

<sup>5</sup> <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>

na poszczególnych nieruchomościach. Większe skupisko zieleni stanowią tereny wewnątrz osiedla zabudowy wielorodzinnej, z licznym kilkudziesięcioletnim drzewostanem. Konsekwencją dokonanych w przeszłości przeobrażeń naturalnego środowiska przyrodniczego na tereny zainwestowane jest ograniczone występowanie fauny na tym obszarze. Obszar znajduje się poza głównymi stanowiskami występowania płazów, gadów, ssaków i rzadkich owadów. W granicach analizowanego obszaru nie stwierdzono obecności siedlisk ani gatunków chronionych.

Na obszarze objętym projektem Planu nie stwierdza się występowania gatunków roślin chronionych wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409) ani gatunków zwierząt chronionych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380).

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują żadne formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. m.in.: parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, rezerваты przyrody lub obszary sieci Natura 2000.

Najbliżej zlokalizowany obszar Natura 2000 to **Puszcza Kampinowska (PLC140001)** w odległości ok. 12,73 km od granic obszaru opracowania.

W najbliższym otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym (do 0,5 km) zlokalizowane są m.in. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody:

- 1) Brzoza brodawkowata, ~~klon pospolity~~ - Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,36 km) - Komorowska 47 (zmiana uchwała Rady Miasta Pruszkowa ),
- 2) Głaz narzutowy - Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,42 km) - na terenie ekspozycyjnym Muzeum Starożytnego Hutnictwa Mazowieckiego w Pruszkowie,
- 3) Topola szara – *Populus xcanescens* – Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,43 km) - Park Potulickich - plac Jana Pawła II, na wygradzonym terenie Muzeum, przed piwnicą, od strony SP Nr 12 oraz strony ul. Kopernika,
- 4) Wiąz szypułkowy – *Ulmus laevis* – Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,48 km) - Park Potulickich, część zachodnia, przy werandzie Muzeum Starożytnego Hutnictwa Mazowieckiego, w części parku zlokalizowanej między główną aleją asfaltową i boiskiem SP Nr 12,
- 5) Grupa drzew - modrzew polski - *Larix decidua* subsp. *Polonica* (5), Topola biała - *Populus alba* (2)- Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,53 km - 0,57 km) - Park Potulickich, część zachodnia,
- 6) Topola szara – *Populus xcanescens* – Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,65 km) Park Potulickich, część zachodnia,
- 7) Olsza czarna - *Alnus glutinosa* – Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,82 km) Park Potulickich, część zachodnia,
- 8) Olsza czarna - *Alnus glutinosa* – Rozporządzenie Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego (0,87 km) Park Potulickich, część zachodnia, wzdłuż ul. Prusa.

W odległości ok. 11,10 km od granic obszaru opracowania zlokalizowany jest najbliższy położony użytek ekologiczny „Łęgi Na Skraju”. Ww. użytek ekologiczny został uznany w wyniku podjęcia uchwały Nr 231/XXI/04 Rady Miasta Milanówka z dn. 21 grudnia 2004 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie "Łęgi Na Skraju" (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 10.01.2005 Nr 6 poz.

155). Użytek (bagny) ten posiada powierzchnię 9,55 ha obejmując działkę ew. nr 59/2 w obr. 06-01 w Milanówku.

Do innych terenów chronionych położonych wokół miasta należą:

- 1) Rezerwat przyrody „Stawy Raszyńskie” w gminie Raszyn. Leży on ok. 4,5 km na południowy - wschód od Pruszkowa. Przez Stawy Raszyńskie przepływa Raszynka, która jest prawostronnym dopływem Utraty. Wzdłuż Raszynki biegnie ciąg ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym, Rezerwat wykazuje więc powiązania przyrodnicze z Pruszkowem. Jednocześnie przepływ wód następuje w stronę przeciwną do rezerwatu.
- 2) Rezerwat przyrody „Wolica” w gminie Ożarów Mazowiecki, zlokalizowany ok. 4,5 km w kierunku zachodnim od granic miasta. Zlokalizowany jest nad rzeką Utratą, poprzez którą wykazuje powiązania przyrodnicze z terenem Pruszkowa.
- 3) Rezerwaty na terenie gminy Podkowa Leśna: „Parów Sójek”, im. B. Hryniewickiego oraz im. W. Tyrakowskiego, oddalone od granic miasta o ok. 5 km na południowy-zachód. W tym samym rejonie znajduje się również zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski w Podkowie Leśnej. Obszar Pruszkowa nie wykazuje bezpośrednich powiązań z powyższymi terenami chronionymi – pośrednio, poprzez kompleks Lasów Młochowskich, łączą się one z doliną Utraty.

Wszystkie odległości od granic obszaru objętego *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* zostały przedstawione w tabeli poniżej.

**Tab. 1** Obszary chronione położone w rejonie analizowanego obszaru – do 14,0 km od granic obszaru opracowania.

<b>Formy ochrony przyrody</b>	<b>Odległość od granic obszaru [km]</b>
<b>PARKI NARODOWE</b>	
Kampinoski Park Narodowy - otulina	8,49
Kampinoski Park Narodowy	12,44
<b>OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</b>	
Warszawski	0,48
<b>REZERWATY</b>	
Wolica	8,17
Stawy Raszyńskie – otulina	5,94
Stawy Raszyńskie	6,32
Rezerwat im. Bolesława Hryniewickiego	6,43
Parów Sójek	7,29
Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego	6,70
Łosiowe Błota – otulina	10,94
Łosiowe Błota	11,03
Kalinowa Łąka	12,90
<b>ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE</b>	
Stawy Pęcickie	0,65
Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wsi Komorów	1,74
Leśny Park Miejski w Mieście - Ogrodzie Podkowie Leśnej	7,25
Turczynek	7,98
Park SGGW	14,12
<b>OBSZARY NATURA 2000</b>	
Puszcza Kampinoska PLC140001	12,73

Źródło: Geoserwis GDOŚ [www.geoserwis.gdos.gov.pl](http://www.geoserwis.gdos.gov.pl).

Nie stwierdzono (na podstawie przeglądu dostępnej literatury) występowania siedlisk ani gatunków chronionych w granicach obszaru objętego projektem Planu wskazanych m.in. w:

- 1) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);
- 2) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380);
- 3) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408).

### **3.3. Powiązania przyrodnicze obszaru objętego analizą z terenami sąsiednimi**

Obszar objęty opracowaniem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”*, odznacza się stosunkowo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej pomimo znacznego stopnia zurbanizowania obszaru.

Obecnie zdecydowana większość terenów w granicach obszaru opracowania pozostaje zagospodarowana przez zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną z towarzyszącymi jej obiektami usługowymi i układem komunikacyjnym.

W granicach terenów zagospodarowanych stwierdzono występowanie stosunkowo wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występują dość licznie kilkudziesięcioletnie drzewa. Pełnią one rolę, przyrodnicze i estetyczne w skali obszaru.

Z uwagi na występujące bariery przyrodnicze, do których należą głównie ogrodzenia oraz ze względu na istniejącą zabudowę oraz drogi, powiązania przyrodnicze z obszarami sąsiadującymi można uznać za stosunkowo ograniczone.

Przedmiotowy obszar znajduje się poza granicami obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, które pozostają objęte ochroną.

Pozostałe formy ochrony przyrody występujące w sąsiedztwie obszaru zostały omówione w podrozdz. 3.2.

### **3.4. Zagospodarowanie terenu i użytkowanie gruntów**

Obszar opracowania obejmuje fragment miasta Pruszkowa, położony w sąsiedztwie centrum miasta, w sąsiedztwie ulicy Alei Armii Krajowej o powierzchni ok. 7,31 ha.

Teren zlokalizowany w granicach sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* posiada wysoki stopień urbanizacji. W obszarze objętym ww. opracowaniem dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, której towarzyszą obiekty usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W pełni ukształtowany jest układ drogowy. Stan zabudowy jest w przeważającej części dobry.

W sąsiedztwie terenów objętych planem miejscowym zlokalizowane są tereny o podobnej charakterystyce.

#### **Zabytki**

Obszar objęty opracowaniem nie odznacza się walorami zabytkowymi. W jego granicach nie zidentyfikowano obiektów, które zostały przewidziane do ujęcia w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

#### **Infrastruktura techniczna i komunikacja**

Obszar jest dobrze skomunikowany. Układ komunikacyjny tworzą drogi: powiatowa droga nr 3116 W - droga klasy zbiorczej (KDZ) – Aleja Armii Krajowej; drogi klasy lokalnej (KDL): - ulica Polna - droga gminna nr 310861W, ulica Cegielniana – droga gminna nr 310527W i ulica Lipowa - droga gminna nr 310803 W.

W sąsiedztwie terenu opracowania usytuowany jest przystanek Warszawskich Kolei Dojazdowych.

Obszar opracowania został odpowiednio wyposażony w sieć infrastruktury technicznej, tj. sieć kanalizacyjną, wodociągową, gazową, telekomunikacyjną oraz elektroenergetyczną.

### **Szata roślinna i zwierzęca**

Rejon opracowania jest obszarem w sąsiedztwie centrum miasta Pruszkowa z istniejącą zabudową. Mimo położenia w centrum występuje tu dość duża liczba drzew - pojedyncze drzewa lub ich grupy, towarzyszą zarówno terenom zabudowy wielorodzinnej jak i jednorodzinnej lub ulokowane są wzdłuż ulic. Dominują lipa, jesion, brzoza. Występują również drzewa innych gatunków - w obszarze można spotkać m.in. dęby, kasztanowce oraz drzewa iglaste – świerki, sosny. Na obszarze nie występują pomniki przyrody. Ponadto elementami uzupełniającymi zieleni są trawniki usytuowane na poszczególnych nieruchomościach. Większe skupisko zieleni stanowią tereny wewnątrz osiedla zabudowy wielorodzinnej, z licznym kilkudziesięcioletnim drzewostanem.

Konsekwencją dokonanych w przeszłości przeobrażeń naturalnego środowiska przyrodniczego na tereny zainwestowane jest ograniczone występowanie fauny na tym obszarze. Obszar znajduje się poza głównymi stanowiskami występowania płazów, gadów, ssaków i rzadkich owadów. W granicach analizowanego obszaru nie stwierdzono obecności siedlisk ani gatunków chronionych.

W granicach obszaru objętego Planem nie stwierdzono występowania form ochrony przyrody wskazane w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, tj.: parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody lub obszarów sieci Natura 2000, pomników przyrody.

### **Uciążliwości**

W obszarze opracowania stwierdzono występowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), do których należą m.in. drogi o nawierzchni twardej.

W obszarze objętym opracowaniem główne źródło uciążliwości stanowią istniejące drogi publiczne. Nie stwierdzono, aby ruch występujący na istniejących drogach publicznych stwarzał zagrożenie dla terenów objętych ochroną pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Dodatkowy element uciążliwości stanowić może niska emisja -zwłaszcza w sezonie grzewczym- z istniejącej na terenie opracowania lub w jego sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, niepodłączonej do miejskiej sieci centralnego ogrzewania.

### **3.5. Istniejące problemy i zagrożenia środowiska istotne z punktu widzenia projektu mpzp, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie**

Stan środowiska obszaru objętego projektem Planu, ze względu na położenie i istniejące zagospodarowanie w przeważającej części uległ już przekształceniom, a nawet częściowej degradacji. Przyczyną zachodzenia ww. zjawisk jest postępująca urbanizacja w granicach obszaru opracowania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”*.

W obszarze rozwija się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie zlokalizowane są obiekty infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem stwierdzono lokalizację obiektów podlegających ochronie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*, do których należą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.

Obecne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru opracowania Planu nie stwarza poważnych zagrożeń dla środowiska analizowanego obszaru.

Ze względu na istniejące uwarunkowania (zabezpieczenie budynków przed oddziaływaniem od obiektów będących głównymi źródłami hałasu, odpowiednia odległość od terenów generujących uciążliwości) nie przewiduje się wystąpienia znacznych uciążliwości dla terenów chronionych oraz osób z nich korzystających. Występujących w obszarze ruch drogowy oraz hałas komunalny nie



powinien powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dla ww. terenów.

Emisja hałasu może posiadać również charakter tymczasowy i krótkotrwały związany z prowadzeniem robót budowlanych na terenach istniejącej zabudowy, jak również projektowanej zabudowy. Czasowym źródłem hałasu mogą być również prace budowlane prowadzone w ramach dostosowania parametrów dróg publicznych do obowiązujących przepisów z zakresu dróg publicznych.

W granicach obszaru nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* jak również objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Działania podejmowane w obszarze objętym projektem Planu powinny koncentrować się na poprawie stanu środowiska poprzez utrzymanie optymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, utrzymaniu istniejących lub wskazaniu nowych terenów zieleni, rozwoju nowych źródeł ciepła w oparciu o źródła ekologiczne, zabezpieczeniu źródeł potencjalnego zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz ludzi oraz zapewnieniu odpowiedniej ochrony przed emisją hałasu od głównych ciągów komunikacyjnych.

Syntetyczna ocena aktualnego stanu środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru prowadzi do następujących wniosków:

- 1) w granicach obszaru znajdują się tereny o stosunkowo wysokim stopniu zagospodarowania;
- 2) w obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (cztero- lub pięciokondygnacyjna), uzupełniona głównie zabudową jednorodzinną;
- 3) obszar posiada powiązania komunikacyjne drogowe o charakterze lokalnym; oraz powiązania ponadlokalne, poprzez usytuowaną w niewielkim oddaleniu, linię kolejową WKD;
- 4) w obszarze nie stwierdzono występowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) w obszarze nie znajdują się obiekty lub urządzenia należące do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w granicach obszaru zlokalizowane są elementy infrastruktury technicznej tj.: sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa, sieć ciepłna, sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna oraz drogi publiczne;
- 7) w obszarze nie stwierdzono występowania terenów górniczych, obszarów górniczych lub udokumentowanych złóż kopalin;
- 8) obszar odznacza się słabo rozwiniętą siecią hydrograficzną; przez jego teren nie przepływa żadna rzeka lub ciek; w obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zbiorniki wodne pełniące funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe oraz gospodarcze;
- 9) w granicach obszaru nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*;
- 10) stan czystości wód podziemnych nie jest zadowalający; obszar opracowania znajduje się w granicach nieudokumentowanego GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” w części centralnej (nr 2151);
- 11) warunki klimatu lokalnego i aerosanitarne są korzystne;
- 12) warunki glebowe oraz podłoże pozwalają na posadowienie nowej zabudowy;
- 13) szatę roślinną przedmiotowego obszaru stanowi głównie zieleń wysoka (w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej), niska (trawniki, kwietniki, przydomowe ogródki) i zieleń średniowysoka (zakrzewienia w przydomowych ogródkach);
- 14) sposób zagospodarowania terenu powoduje przekształcenie podłoża oraz może powodować przenikanie zanieczyszczeń do gleby, wód podziemnych i powierzchniowych, atmosfery;
- 15) ze względu na bliskość dróg możliwe jest występowanie uciążliwości związanych z generowaniem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego oraz hałasu; poza hałasem komunikacyjnym na przedmiotowym obszarze występuje również hałas komunalny związany z istniejącymi gospodarstwami domowymi;

- 16) sieć wodociągowa i kanalizacyjna jest dobrze rozwinięta, w związku z powyższym ewentualne przedostanie się zanieczyszczeń do gleby lub do wód została znacznie ograniczona;
- 17) obszar nie charakteryzuje się wysokim stopniem bioróżnorodności; istniejący sposób zagospodarowania stanowi przede wszystkim wynik działalności antropogenicznej oraz procesów przystosowania się środowiska do funkcjonowania w warunkach antropopresji;
- 18) na obszarze występują bariery utrudniające lub uniemożliwiające swobodne przemieszczanie się zwierząt i ekspansję roślin; największe bariery antropogeniczne tworzą tereny zabudowy z ogrodzeniami oraz tereny komunikacji;
- 19) w granicach obszaru nie występują tereny objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, jak również nie stwierdzono w jego granicach występowania siedlisk gatunków zwierząt, gatunków roślin oraz grzybów chronionych.

W związku z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem, główne problemy i zagrożenia środowiska, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, związane są z m.in.:

- 1) emisją hałasu;
- 2) zanieczyszczeniem powietrza;
- 3) zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) degradacją gleb;
- 5) degradacją szaty roślinnej.

### **Hałas**

Przez hałas rozumie się każdy niepożądany lub szkodliwy dla zdrowia ludzkiego dźwięk. Szkodliwość lub uciążliwość hałasu zależy od jego natężenia, częstotliwości, charakteru zmian w czasie, zawartości składowych niesłyszalnych oraz długości działania. W zależności od źródeł i miejsca występowania różni się hałas przemysłowy, komunikacyjny (hałas od środków transportu) oraz komunalny (hałas w pomieszczeniach mieszkalnych, użyteczności publicznej i na terenach wypoczynkowych).

W obszarze objętym projektem Planu miejscowego stwierdzono występowanie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* dopuszczalne poziomy hałasu w granicach obszaru objętego opracowaniem kształtują się w sposób następujący:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 61 dB;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – do 65 dB;
- tereny mieszkaniowo-usługowe – do 65 dB.

Głównym źródłem hałasu w granicach przedmiotowego obszaru są drogi publiczne. Podczas przeprowadzonego pomiaru hałasu drogowego w Pruszkowie prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie punkt pomiarowy zlokalizowany był przy al. Jerozolimskich pomiędzy ul. Partyzantów i ul. Główną. Wówczas w wyniku przeprowadzonego pomiaru stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zarówno w porze dziennej jak i w porze nocnej.

W przypadku obszaru objętego opracowaniem stwierdzono możliwość występowania nieznacznych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zwłaszcza w sąsiedztwie Al. Armii Krajowej, stanowiącej jeden z wjazdów i wyjazdów z miasta Pruszkowa.

Generalnie przyjmuje się, że uciążliwość emisji hałasu od ulic jest ograniczona przez wyznaczone w Planie nieprzekraczalne linie zabudowy - wpływające na odległość zabudowy od krawędzi jezdni.

Hałas może być również generowany przez prowadzone na drogach lub przy obiektach remonty lub prace budowlane. Pogorszenie klimatu akustycznego spowodowane prowadzeniem robót budowlanych nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów chronionych. Roboty budowlane prowadzone są w określonych godzinach, co również będzie miało wpływ na zmniejszenie uciążliwości przez nie powodowanych.

W obszarze występuje również hałas komunalny generowany przez funkcjonujące w obszarze gospodarstwa domowe oraz obiekty usługowe w sąsiedztwie obszaru opracowania. Tego rodzaju hałas również ma charakter tymczasowy i występuje w określonych godzinach (od 6 do 22). Nie powinien on powodować znacznych uciążliwości dla mieszkańców obszaru, jak również przekroczyć dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone dla terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

### **Powietrze atmosferyczne**

Czystość powietrza jest jednym z podstawowych czynników decydujących o jakości środowiska zamieszkania oraz w znacznym stopniu wpływa na jakość życia. Problem zanieczyszczenia powietrza istotnie oddziałuje na stan środowiska przyrodniczego i ma nierozzerwalny związek z intensywną industrializacją i urbanizacją.

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta Pruszkowa jest tzw. niska emisja pochodząca z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zanieczyszczenia emitowane są również przez pojazdy samochodowe wprowadzające do atmosfery produkty spalania paliw, przede wszystkim ołów, kadm, aldehydy, tlenki azotu.

W granicach ośrodka miejskiego nie są prowadzone stałe pomiary stężenia zanieczyszczeń powietrza, w związku z czym do jego oceny wykorzystano dane Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie z 2017 r.

**Tab. 2** Statystyki wyników modelowania matematycznego imisji dla wybranych zanieczyszczeń powietrza dla miasta Pruszkowa.

Uśrednione wyniki dla obszaru miasta Pruszkowa			
B(a)P rok	NO2 rok	PM10 rok	PM2,5 rok
3,4	21,3	32,3	23,9

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim w 2017 r., WIOS w Warszawie

Oprócz lokalnych źródeł zanieczyszczeń wpływ na jakość powietrza mają zanieczyszczenia gazowe i pyłowe napływające z terenów sąsiednich.

W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń podejmowane są działania polegające m.in. na:

- 1) budowie i eksploatacji urządzeń ochrony powietrza;
- 2) modernizacji kotłowni;
- 3) przyłączaniu do miejskiej sieci c.o.;
- 4) termomodernizacji budynków;
- 5) wprowadzeniu większej ilości nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej.

W granicach obszaru objętego Planem nie występują obiekty szczególnie uciążliwe, będące źródłami emisji szkodliwych substancji do powietrza.

Istotne z punktu widzenia jakości powietrza atmosferycznego są zapisy dotyczące korzystania z ekologicznych źródeł ciepła, których celem jest zmniejszenie emisji zanieczyszczeń i uporządkowanie niekorzystnego wpływu niskiej emisji.

### **Wody podziemne i powierzchniowe**

Obszar objęty projektem Planu znajduje się w zasięgu sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Głównym zagrożeniem dla czystości wód powierzchniowych i podziemnych w obszarze mogą być ewentualne:

- 1) spływy powierzchniowe z terenów komunikacyjnych;
- 2) wody opadowe z terenów zurbanizowanych.

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego obszar objęty sporządzeniem Planu znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego zbiornika Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

nr 215 „*Subniecka warszawska*” (część centralna nr 2151). Przez obszar nie przepływa żadne rzeka lub ciek. W obszarze nie stwierdzono występowania zbiorników wodnych.

Nie przewiduje się, aby istniejący lub planowany sposób zagospodarowania mógłby negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i podziemne lub wpłynąć na niemożność osiągnięcia celów środowiskowych wskazanych w *Planie gospodarowania wodami dorzecza Wisły* (2016 r.).

### **Gleby**

Obszar objęty projektem Planu został już przekształcony w wyniku działalności człowieka – urbanizacja. Obejmuje grunty sklasyfikowane jako B i dr. Odporność gleb na degradację zależy od toksyczności substancji oraz fizykochemicznych i biologicznych właściwości gleby. Skała macierzysta oraz proces glebotwórczy są głównymi czynnikami decydującymi o właściwościach chemicznych, fizycznych i biologicznych gleb. Ich właściwości na terenach miejskich mogą być degradowane przede wszystkim na skutek zmniejszania ich powierzchni biologicznie czynnej oraz ich ubijania i niszczenia naturalnej struktury.

Wśród głównych czynników wpływających na degradację gleb na terenie obszaru objętego opracowaniem jest: depozycja zanieczyszczeń pochodzących z terenów zurbanizowanych, tj. zanieczyszczeń pyłowo-gazowych, ścieków oraz pochodzących z transportu, prowadzenie prac związanych z budową i wyrównywaniem terenu pod nową zabudowę, zmniejszanie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

### **Świat roślinny i zwierzęcy**

Głównym zagrożeniem dla prawidłowego funkcjonowania ekosystemów jest nieodpowiednia działalność człowieka. Nieracjonalne gospodarowanie przestrzenią może prowadzić do powstawania barier ekologicznych, przegradzających naturalne ciągi ekologiczne, utrudniając w ten sposób przepływ materii, energii i informacji genetycznej. Skutkuje to z kolei zakłóceniem równowagi ekologicznej i prowadzi do obniżenia sprawności całego systemu przyrodniczego. Najczęściej występującymi barierami przyrodniczymi są liniowe elementy infrastruktury komunikacyjnej, technicznej oraz ciągi zwartej zabudowy.

Biorąc pod uwagę lokalizację obszaru objętego projektem planu w centrum miasta stwierdzono niskie zróżnicowanie środowiska przyrodniczego pod względem fauny i flory. W obszarze tereny są obecnie zagospodarowane, w wyniku rozwoju zabudowy.

W granicach obszaru objętego opracowaniem stwierdzono występowanie potencjalnych barier migracyjnych dla zwierząt, do których należą tereny zwartej zabudowy, ogrodzenia lub elementy systemu komunikacyjnego.

Nie przewiduje się, iż przyjęte w projekcie Planu rozwiązania mogłyby niekorzystnie wpłynąć na znaczną zmianę różnorodności biologicznej. Obecnie występująca różnorodność biologiczna na terenie jest stosunkowo niska. Zasięg możliwości urbanizacji terenów jest zgodny z zasięgiem wskazanym w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa*.

W obszarze nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt, roślin lub grzybów objętych ochroną.

### **Emitowanie promieniowania elektromagnetycznego**

W obszarze opracowania występują kontenerowe i wbudowane stacje transformatorowe, które mogą być stanowić potencjalne źródło niekorzystnego wpływu na środowisko jako źródła powstawania pola elektrycznego oraz pola magnetycznego.

### **Zagrożenia związane z niebezpieczeństwem wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych**

Poza zagrożeniami naturalnymi (tj. pożary, wichury, podtopienia) w obszarze Planu mogą występować zagrożenia cywilizacyjne związane z transportem materiałów niebezpiecznych, awarie urządzeń i infrastruktury technicznej. W granicach analizowanego obszaru potencjalne zagrożenie związane jest z ewentualnym przewozem materiałów niebezpiecznych drogami publicznymi.

Awarie ww. elementów lub sytuacje niebezpieczne zdarzają się rzadko. Innych potencjalnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego nie zidentyfikowano.

### **3.6. Istniejące problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody**

W granicach obszaru objętego Planem nie występują żadne formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Prowadzona na przedmiotowym terenie działalność nie stanowi zagrożenia dla środowiska, w tym dla form ochrony przyrody występującymi w granicach administracyjnych miasta Pruszkowa.

W odległości do 0,5 km od granic opracowania zlokalizowane jest 13 pomników przyrody (do których należą głaz narzutowy oraz drzewa), ustanowionych Rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego ze zmianą w formie uchwały Rady Miasta Pruszkowa.

Odległości od najbliższych położonych istniejących form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000 od obszaru opracowania Planu zostały wskazane w podrozdziale 3.2.

Nie stwierdzono, iż istniejący stan zagospodarowania w granicach opracowania może stanowić zagrożenie dla obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

W granicach obszaru Planu stwierdzono występowanie obiektów stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), do których należą m.in. drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km (§3 ust. 1 pkt 62).

Nie stwierdzono natomiast istnienia zakładów nie dotrzymujących standardów ochrony środowiska lub zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **3.8. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń zawartych w projekcie Planu**

W granicach obszaru objętego sporządzeniem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”*, na podstawie uchwały Nr L.575.2018 z dnia 18 października 2018 r. nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze prowadzone są na podstawie decyzji administracyjnych.

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają na celu harmonijne ukształtowanie przestrzeni przy uwzględnieniu uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych. Projekt planu miejscowego ma również za zadanie umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku braku realizacji ustaleń projektowanego planu niekorzystnym zjawiskiem, jakiego można się spodziewać będzie realizacja zainwestowania wynikającego z wprowadzenia różnych funkcji i parametrów zabudowy.

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

Zgodnie z projektem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* pojawią się ustalenia, które obejmować będą m.in.: parametry zabudowy i zagospodarowania, linie zabudowy, wytyczne do ochrony istniejących elementów przyrodniczych, zapisy związane z ochroną przed hałasem oraz ochroną wód powierzchniowych i podziemnych.

Przy sporządzaniu projektu Planu konieczne jest zweryfikowanie istniejących zasad kształtowania zabudowy, w tym m.in. funkcji terenu, formy zabudowy, stosunku powierzchni zabudowy do



powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej czy maksymalnej wysokość zabudowy w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania. Weryfikacja ww. ustaleń jest niezbędna do prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i estetyki otoczenia.

W obszarze dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz rozwój (wymiana) zabudowy wyłącznie jako kontynuację funkcji. Projektowany stan zagospodarowania terenu nie będzie stwarzać znacznego zagrożenia dla środowiska przyrodniczego w obszarze objętym opracowaniem Planu.

Niezbędnym warunkiem, który w tym przypadku jest już spełniony jest odpowiednie wyposażenie w sprawną infrastrukturę techniczną, która stanowi ważny element kształtujący warunki życia mieszkańców oraz atrakcyjność inwestycyjną oraz zapobiega pogorszeniu stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

#### **4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposób ich uwzględnienia w mpzp**

Ustalenia dokumentów planistycznych sporządzanych na szczeblu gminnym, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uwzględnienia celów i kierunków ochrony środowiska ustanowionych na poziomie międzynarodowym, wspólnotowym, krajowym i regionalnym. Wynika to pośrednio z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zgodnie z art. 9 ust. 2 zasady określone m.in. w Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym również zasady dotyczące ochrony środowiska uwzględnia się obowiązkowo w projektach studiów uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy, natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1, projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z zapisami Studium i przepisami odrębnymi dotyczącymi przedmiotowego obszaru.

Cele ochrony środowiska formułowane na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym realizowane są w Polsce już w trakcie egzekwowania odpowiednich aktów prawnych, które stanowią bezpośrednio wdrożenie dyrektyw Wspólnoty Europejskiej lub opracowane zostały zgodnie z zaleceniami lub postanowieniami międzynarodowych konwencji. Takim aktem prawnym jest m.in. 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*, na podstawie której sporządzona została niniejsza prognoza. Tak więc już samo przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest realizacją celów określonych w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidująca udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniająca w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywy Rady 85/337/EWG i 96/61/WE i Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. *w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko*.

Właściwie wszystkie akty prawne dotyczące ochrony środowiska, w tym: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach*, których wymogi są uwzględniane przy opracowaniu planów miejscowych, wdrażają dyrektywy Wspólnoty Europejskiej w zakresie swoich regulacji. Wymogi i cele ochrony środowiska są coraz częściej akcentowane w planowaniu przestrzennym, a zasadom zrównoważonego rozwoju podporządkowuje się niemal wszelkie działania w przestrzeni. Cele ochrony środowiska określone są w strategicznych dokumentach programowych i ustawowych, zarówno w tych o znaczeniu krajowym, jak i regionalnym i lokalnym. Podstawowymi dokumentami określającymi zasady zrównoważonego rozwoju oraz traktującymi o szeroko pojętej ochronie środowiska, są:

- 1) na szczeblu międzynarodowym są:
  - a) Protokołu z Kioto, 1997 r.,
  - b) Konwencja o bioróżnorodności (CBD), 1992 r.,
  - c) Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej, tzw. Strategia z Göteborga,
  - d) Szósty Program Działań na Rzecz Środowiska – przyjęty przez Parlament Europejski i Radę w 2002 r. decyzją nr 1600/2002/WE;

- 2) na szczeblu krajowym:
  - a) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 r. (nie obowiązuje Dz. U. 2020 poz. 1378),
  - b) Polska 2030 – długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju (2013 r.);
- 3) na szczeblu regionalnym:
  - a) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2018 r.),
  - b) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku.

Wymienione dokumenty zawierają już ustalenia opracowań o znaczeniu międzynarodowym i wspólnotowym: dyrektyw i strategii. Poniżej, w tabeli przedstawiono w jaki sposób strategiczne cele ochrony zasobów naturalnych oraz poprawy jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, określone w *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*, *Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej – art. 191* oraz *Protokołu z Kioto*, zostały uwzględnione w projekcie Planu.

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

CELE USTANOWIONE NA SZCZEBLU KRAJOWYM (Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030):	USTALENIA MPZP:
<b>Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski (Cel 4 KPZP 2030)</b>	
Integracja działań w zakresie funkcjonowania spójnej sieci ekologicznej kraju jako podstawa ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych (4.1.)	Wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, którego celem jest m.in. utrzymanie możliwości kształtowania się powiązań przyrodniczych o lokalnym charakterze oraz prawidłowego funkcjonowania i ochrony środowiska. Wprowadzono odpowiednie ustalenia w zakresie ładu przestrzennego.
Przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej (4.2.)	Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej.
Wprowadzenie gospodarowania krajobrazem zgodnie z zapisami Europejskiej Konwencji Krajobrazowej (4.3.)	Ustalono wymogi w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania m.in. poprzez ustalenie wysokości budynków, nachylenie głównych połaci dachów. Odpowiednie kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów służy również wpisaniu i uspojnieniu zagospodarowania z terenami w sąsiedztwie.
Racjonalizacja gospodarowania ograniczonymi zasobami wód powierzchniowych i podziemnych kraju, w tym zapobieganie deficytu wody na potrzeby ludności i rozwoju gospodarczego (4.4.)	Wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód. Wskazano lokalizację obszaru w granicach zasięgu GZWP Nr 215 „Subniecka warszawska” (część centralna nr 2151). Wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód. Ustalenia projektu Planu miejscowego nie będą wpływać na nieosiągnięcie celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWPd nr 65 w <i>Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły</i> (2016 r.).
Wdrożenie działań mających na celu osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód i związanych z nimi ekosystemów (4.5.)	Wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód. Ustalenia projektu Planu miejscowego nie będą wpływać na nieosiągnięcie celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWPd nr 65 w <i>Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły</i> (2016 r.).
Zmniejszenie obciążenia środowiska powodowanego emisjami zanieczyszczeń do wód, atmosfery i gleby (4.6.)	Określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wymaganej do zachowania w granicach działki budowlanej. Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych oraz obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane. Wprowadzono również odpowiednie ustalenia w zakresie: gospodarki opadami ochrony powierzchni ziemi, odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ochron wód, ochrony powietrza atmosferycznego, ochrony przed hałasem.

Zabezpieczenie cennych gospodarczo złóż kopaliny i zwiększenie wykorzystania surowców wtórnych (4.7.)	W granicach obszaru objętego Planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopaliny. Nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ewentualnej eksploatacji kopaliny w przyszłości.
<b>CELE USTANOWIONE NA SZCZEBLU WSPÓLNOTOWYM (Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej – art. 191):</b>	<b>WAŻNIEJSZE USTALENIA PROJEKTU MPZP:</b>
Zachowanie, ochrona i poprawa jakości środowiska	Określono szczegółowe kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Określono szczegółowe kierunki oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w ciepło, rozwoju energetyki odnawialnej.
Ochrona zdrowia ludzkiego	Określono szczegółowe kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, ochrony przed hałasem.
Ostrożne i racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych	W obszarze nie występują tereny lub obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopaliny.
<b>CELE USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM (Protokół z Kioto):</b>	<b>WAŻNIEJSZE USTALENIA PROJEKTU MPZP:</b>
Badanie, wspieranie, rozwój oraz zwiększanie wykorzystania nowych i odnawialnych źródeł energii, technologii pochłaniania dwutlenku węgla oraz zaawansowanych i innowacyjnych technologii przyjaznych dla środowiska	Określono szczegółowe kierunki oraz zasady zaopatrzenia w ciepło, kierunki oraz zasady zaopatrzenia w gaz, kierunki w zakresie odnawialnych źródeł energii.
(...) wspieranie zrównoważonej gospodarki leśnej, zalesiania i odnowień.	Z uwagi na miejski charakter zainwestowania nie wyznaczono terenów leśnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu oraz KPZP 2030, Protokołu z Kioto, Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

## 5. Ustalenia projektu Planu. Zmiany w stosunku do stanu istniejącego

Na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla całego obszaru objętego Planem określono następujące ustalenia:

- 1.1.1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 1.1.2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 1.1.3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 1.1.4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 1.1.5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 1.1.6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 1.1.7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 1.1.8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 1.1.9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 1.1.10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą;
- 1.1.11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 1.1.12) zasady i warunki sytuowania obiektów malej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 1.1.13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ponieważ nie występują na obszarze planu nie określa się:

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

Na obszarze objętym projektem ~~zmiany~~ planu wyznaczono tereny, określając dla nich warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 40%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem **MNU**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 30%;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż - 35%;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 1%;
- 5) tereny garaży i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 1%;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (stacja transformatorowa), oznaczone na rysunku planu symbolami **E**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 1%;
- 7) teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 0,1%;
- 8) tereny dróg publicznych - dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 0,1%;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 0,1%;
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**, ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszym niż 1%.

W projekcie Planu określono, które z terenów podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów o ochronie środowiska oraz do jakiego rodzaju terenu je zakwalifikowano. Tereny zakwalifikowano według prognozowanego, przeważającego sposobu zagospodarowania terenu. W granicach obszaru objętego Planem, ze względu na ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenów w zakresie ochrony przed hałasem w projekcie planu ustala się

- 1) zakwalifikowanie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zakwalifikowanie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) zakwalifikowanie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, do określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Analiza stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego w obszarze objętym planem pozwoliła 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 określeniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem elementów środowiska, w tym podlegających ochronie terenów zieleni urządzonej towarzyszącej.

Ponieważ dla obszaru objętego projektem Planu nie ma obowiązującego planu miejscowego, wszelkie działania inwestycyjne na obszarze prowadzone są na podstawie decyzji administracyjnych.

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają na celu harmonijne ukształtowanie przestrzeni przy uwzględnieniu uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych. Projekt planu miejscowego ma również za zadanie umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego.

W wyniku braku realizacji ustaleń projektowanego planu niekorzystnymi zjawiskami, które mogą wystąpić będzie brak realizacji zainwestowania wynikający z niemożności wprowadzenia oczekiwanych funkcji i parametrów zabudowy lub przeciwnie – próba wprowadzenia inwestycji w miejscach, które należy chronić przed zabudową w kontekście całości obszaru.

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

## **6. Przewidywane oddziaływania na środowisko będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu**

Oddziaływania na środowisko będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu mogą występować w trzech etapach: etap I – w czasie budowy obiektów i urządzeń przewidzianych w ustaleniach projektu Planu, etap II – w czasie późniejszej eksploatacji (funkcjonowania obiektu lub urządzenia), etap III – w okresie likwidacji.

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 funkcjonowaniem obiektu (tj. inwestycji dopuszczonych w projekcie Planu). 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).

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe:

- 1) chwilowe oddziaływania – mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji, szybko przemijające;
- 2) krótkoterminowe oddziaływania – bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji. Na ogół są gwałtowne i nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska;
- 3) oddziaływania długoterminowe – ujawniają się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane są przede wszystkim z funkcjonowaniem obiektów budowlanych;



- 4) oddziaływania skumulowane – szczególnie narażone są tereny zainwestowane. Oddziaływania związane są z koncentracją obiektów o różnych funkcjach i odmiennym sposobie zagospodarowania.

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 i wskutek realizacji zabudowy w nowych parametrach. Wzrost ten prawdopodobnie nie będzie na tyle istotny aby wpływać znacząco na zmiany jakości powietrza. Ustalenia projektu Planu preferują zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło ze źródeł lokalnych z nakazem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. pomp ciepła, paliw i pieców o wysokim poziomie czystości emisji, spełniających środowiskowe normy jakości emisji, (opartych np. na energii gazu, energii elektrycznej czy energii odnawialnej), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska. W związku z tym nie przewiduje się powstania nowych punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń, a raczej wymianę urządzeń istniejących najbardziej 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 może wzrosnąć nieznacznie w stosunku do stanu obecnego. 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.

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 do kanalizacji miejskiej.

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 (wymienianej) zabudowy nie powinno zmienić w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu. Obszar planu jest zainwestowany. Podczas prowadzenia prac budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową (wymianą) możliwe jest powstanie pewnych zmian w niwelecie terenu. Ponieważ teren jest generalnie płaski nie powinno to wpływać na sąsiedztwo. Wraz z utwardzeniem terenu może wystąpić ubytek powierzchni biologicznie czynnej, powierzchnia ziemi zostanie wyrównana, pojawić mogą się nasypy lub wykopy. W obszarze planu nie występują kopaliny. W projekcie Planu nie dopuszczono możliwości prowadzenia eksploatacji kopalini.

6. Emitowaniem hałasu – oddziaływanie hałasu na przedmiotowy obszar jest nieuniknione. Głównym źródłem uciążliwości akustycznych pozostaną układy komunikacyjne – istniejące ulice. Zgodnie z zapisami projektu Planu, potencjalne uciążliwości na terenach 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 pogorszenia klimatu akustycznego w obrębie obszaru objętego sporządzeniem Planu wskutek procesów urbanizacyjnych na nowych warunkach, określonych w projekcie Planu.

7. Emitowaniem pól elektromagnetycznych – w granicach obszaru objętego sporządzeniem Planu nie występują źródła promieniowania elektromagnetycznego poza istniejącymi kontenerowymi lub wbudowanymi stacjami transformatorowymi – nie ma istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.

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 powyższym 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.

**Tab. 4** Przewidywane oddziaływania na środowisko, wg charakteru, oceny oraz oddziaływania na komponenty środowiska.

Przewidywane oddziaływanie	Charakter oddziaływania <sup>6</sup>	Ocena oddziaływania <sup>7</sup>	Komponent środowiska podlegający oddziaływaniu <sup>8</sup>
Wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza	P, D, O	–	P, L, F
Wzrost ilości wytwarzanych odpadów	P, D, O	–	Ww, Wp, G
Wzrost ilości wytwarzanych ścieków	P, D, O	–	Ww, Wp, G
Zniszczenie pokrywy glebowej	B, S, O	–	Z, G, F, K
Ubytek powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie	B, S, N/O	–	F, K
Przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu	B, D, O	+ / –	Z, G, F, K
Emisja hałasu, jako skutek rozwoju zainwestowania	P, Ch, D, O	–	A, Zw, L
Ryzyko wystąpienia poważnej awarii	P, D, O	–	Zw, F, E, K, L, Ww, Wp, Z, G, P
Ryzyko wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych	P, D, O	–	Zw, F, E, K, L, Ww, Wp, Z, G, P

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Planu.

## 7. Przewidywane oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki i dobra materialne oraz na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i jego integralność, w tym przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena

Na etapie sporządzania projektu Planu zagospodarowania przestrzennego trudno przewidzieć jakie inwestycje będą na danym terenie realizowane i w jakim czasie. W planie ograniczono inwestowanie do terenów ustalonych w planie i w ściśle wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy terenach. Niemniej precyzyjne określenie przyszłych oddziaływań na środowisko jest zawsze niepełne i ma charakter ogólny. Oddziaływania będą występowały w fazie budowy (rozbudowy, wymiany poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. W tabeli poniżej przedstawiono przewidywane oddziaływania realizacji ustaleń projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”* na elementy środowiska.

<sup>6</sup> Oznaczenia: oddziaływania **B** – bezpośrednie, **P** – pośrednie, **Sk** – skumulowane, **Ch** – chwilowe, **S** – stałe, **K** – krótkoterminowe, **D** – długoterminowe, **O** – odwracalne, **N** – nieodwracalne;

<sup>7</sup> Oznaczenia: oddziaływania (+) pozytywne, (–) negatywne, (+/–) niemożliwe do jednoznacznej oceny, (o) nie dotyczy

<sup>8</sup> Oznaczenia: **Z** – powierzchnia ziemi, **R** – kopaliny, **G** – gleby, **Ww** – wody powierzchniowe, **Wp** – wody podziemne, **P** – powietrze, **A** – klimat akustyczny, **F** – rośliny, **Zw** – zwierzęta, **E** – ekosystem, **K** – krajobraz, **L** – ludzie

**Tab. 5** Przewidywane oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska spowodowane ustaleniami Planu i działania redukujące ich negatywny wpływ.

Komponenty środowiska	Przewidywane oddziaływanie będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu			
	Rodzaj oddziaływań <sup>9</sup>	Ocena oddziaływania <sup>10</sup>	Odwracalność oddziaływania	Charakterystyka oddziaływań <sup>11</sup>
Powietrze	P, D	–	odwracalne	Egp, Zz
Powierzchnia ziemi i gleba	B, S	+/-	odwracalne/ nieodwracalne	Zpbc, Upg, Ug, Zz
Wody powierzchniowe i podziemne, w tym możliwość nieosiągnięcia celów środowiskowych dla obszaru dorzecza Wisły	P, D	+/-	odwracalne/ nieodwracalne	x
Klimat	P, D	+/-	odwracalne/ nieodwracalne	Egp, Zz
Zwierzęta i rośliny	P, D	+/-	odwracalne/ nieodwracalne	Lsr/Zsz, Ug, Upg, Zpp, Zz, Wdk, Upp
Różnorodność biologiczna	P, D	+/-	odwracalne/ nieodwracalne	Zrb, Zpbc, Wdk, Upp
Zasoby naturalne	o	o	o	o
Krajobraz	P,D	+/-	odwracalne	Zkr, Kz, Zz, Wdk, Upp
Zdrowie ludności	P, S, D	–	odwracalne/ nieodwracalne	Eh
Zabytki	o	o	o	o
Dobra materialne	P, D	+	odwracalne/ nieodwracalne	Zmz, Zz
Obszar Natura 2000 i inne obszary lub obiekty podlegające ochronie	o	o	o	o

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Planu.

Większość wskazanych oddziaływań może występować równocześnie, oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter skumulowany. Ilość emitowanych zanieczyszczeń i wytwarzanych odpadów zależna będzie od rodzaju i skali prowadzonych działalności oraz liczby użytkowników obszaru. Większość oddziaływań wskazanych w powyższej tabeli występuje obecnie, niezależnie od zaproponowanych w projekcie Planu rozwiązań.

### Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena

Jak podano w rozdz. 3 § 9 ust. 4, w przedmiotowym projekcie Planu ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć 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.

Obecnie w obszarze stwierdzono istnienie urządzeń stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia projektu Planu przede wszystkim regulują ich funkcjonowanie, ale również dopuszczają możliwości rozwoju w ramach istniejących terenów urbanizacji. W tabeli poniżej przedstawiono przykładowe przedsięwzięcia mogące znacząco

<sup>9</sup>Oznaczenie: **B** – bezpośrednie, **P** – pośrednie, **K** – krótkoterminowe, **D** – długoterminowe, **S** – stałe, **Sk** – skumulowane, **Ch** – Chwilowe, **o** – nie występuje/nie dotyczy

<sup>10</sup>Oznaczenie: (–) – oddziaływanie negatywne, (+) – oddziaływanie pozytywne, (+/-) – oddziaływanie niejednoznaczne do określenia, (o) – brak oddziaływania/nie dotyczy

<sup>11</sup>Oznaczenie: **Egp** – zwiększenie emisji gazów i pyłów, **Zpbc** – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, **Upg** – uszkodzenie pokrywy glebowej, **Ug** – unieczynnienie pokrywy glebowej, **Lsr/Zsz** – likwidacja/zmniejszenie siedlisk roślin/zwierząt, **Zkr** – zmniejszenie walorów krajobrazowych, **Kz** – kontynuacja zagospodarowania w otoczeniu, **Zmz** – zwiększenie możliwości zagospodarowania terenu, **Zpp** – zmniejszenie powiązań ekologicznych, **Upp** – utrzymanie istniejących powiązań przyrodniczych, **Zrb** – zmniejszenie różnorodności biologicznej, **Wdk** – usuwanie drzew i krzewów, **Zoś** – zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków, **Zo** – zwiększenie ilości odpadów, **Eh** – zwiększenie emisji hałasu, **Pz** – przenikanie zanieczyszczeń (do wód lub do ziemi), **Zz** – zwiększenie zainwestowania, **Zpe** – zwiększenie promieniowania elektromagnetycznego, **Ncś** – niekorzystny wpływ na możliwość nieosiągnięcia celów środowiskowych dla wód podziemnych, **Npp** – narażenie na występowanie powodzi lub podtopień, **Zk** – zmiana klimatu w skali regionalnej, **Zwz** – zmniejszenie wartości zabytkowych, **Zek** – zakaz eksploatacji kopalni, **o** – brak oddziaływania, **x** – oddziaływanie w znikomym stopniu/trudne do określenia

oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**Tab. 6** Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, przewidziane do realizacji – przykłady z zakresu uzbrojenia terenu.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Rodzaj przedsięwzięcia <sup>12</sup>	Trwale zagrożenie komponentów środowiska <sup>13</sup>	Ocena oddziaływań <sup>14</sup>
sieci kanalizacyjne (...)	obszar mpzp	P	PZ, Wp	T
drogi o nawierzchni twardej (...)	obszar mpzp	P	PZ, Zw, R, K, L	N

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Planu.

Jednak ze względu na niedostateczną wiedzę na temat wszystkich planowanych do realizacji przedsięwzięć, ocena ich ewentualnego oddziaływania jest właściwie niemożliwa, projekt Planu nie precyzuje szczegółowych zasad realizacji poszczególnych inwestycji.

Można się spodziewać, że wystąpi m.in. ubytek powierzchni biologicznie czynnej i zniszczenie pokrywy glebowej bezpośrednio pod terenem bezpośrednio zajęтым przez inwestycję, wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów, wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza na skutek pojawienia się nowych emitorów i wzrostu ruchu komunikacyjnego. Ewentualne inne oddziaływania nie są możliwe do określenia na tym etapie opracowania Planu miejscowego.

## 8. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Obszar objęty projektem Planu nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta Pruszkowa do granicy państwa, we wszystkich kierunkach (w linii prostej) są większe niż 150 km. Przewidywane skutki realizacji ustaleń projektu Planu nie będą wiązały się z ryzykiem oddziaływania poza granice Rzeczypospolitej Polskiej.

Reasumując, realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

W ostatnich latach zmiany klimatu nasilają się i nie można ich całkowicie powstrzymać. Zmiany średnich warunków klimatycznych na świecie będą w dalszym ciągu postępować, zaś ekstremalne zjawiska pogodowe mogą się nasilać. Zjawiska te mogą obejmować coraz to nowe obszary, które dotychczas nie zostały uznane za obszary narażone na występowanie.

## 9. Odporność ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu. Adaptacja do zmian klimatu

Realizacja inwestycji w niekorzystnych warunkach klimatycznych może wpłynąć na ich powodzenie i dalsze funkcjonowanie. Obecnie zmiany klimatu charakteryzują się: wzrastającą średnią temperatury i zmniejszaniem liczby chłodnych dni, zmniejszaniem się okresu zalegania pokrywy śnieżnej na gruncie, zwiększaniem ilości opadów. Klimat wywiera wpływ na wszystkie rodzaje budownictwa i może mieć znaczenie w przypadku doboru lokalizacji obiektów, ich posadowienia, konstrukcji nośnej, termoizolacyjności, instalacji zewnętrznych oraz wykonawstwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występuje zagrożenie powodowane osuwiskami. Nie stwierdza się również występowania zagrożenia związanego z degradacją budynków na skutek wichury. Zgodnie

<sup>12</sup> przyjęte oznaczenia wpływu na środowisko w oparciu o kryteria zawarte w rozporządzeniu określającym rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr z 2019 r. poz. 1839): **Z** – przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, **P** – przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco wpływać na środowisko

<sup>13</sup> przyjęte oznaczenia dla określenia skutków realizacji (trwale przekształcenia) przedsięwzięć na poszczególne składowe środowiska: **RB** – różnorodność biologiczna, **L** – ludzie, **Zw** – zwierzęta, **R** – rośliny, **Ww** – wody powierzchniowe, **Wp** – wody podziemne, **P** – powietrze, **PZ** – powierzchnia ziemi, **K** – krajobraz, **C** – klimat, **ZN** – zasoby naturalne, **Z** – zabytki, **DM** – dobra materialne

<sup>14</sup> przyjęte oznaczenia dla oceny wpływu oddziaływań na środowisko: **P** – pozytywny, **N** – negatywny, **T** – niemożliwe do jednoznacznej oceny

z Europejską Bazą Danych o Gwałtownych Zjawiskach Atmosferycznych na przedmiotowym obszarze nie zaobserwowano występowania tornada lub trąby powietrznej.

Większe znaczenie dla lokalizacji nowych inwestycji mają warunki topoklimatyczne. Korzystne warunki topoklimatyczne występują na całym obszarze opracowaniem.

Nie oznacza to jednak, że działaniami wskazanymi w projekcie Planu można zahamować proces zmian klimatu w skali lokalnej, bo m.in. koncentracja gazów cieplarnianych w atmosferze stale rośnie wobec braku współdziałania w tym zakresie wszystkich krajów. Szczególne znaczenie mają te ustalenia projektu Planu, które wpłyną, na ogół pośrednio, na redukcję emisji gazów cieplarnianych. Do tych ustaleń należą zapisy dotyczące zaopatrzenia w ciepło oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

Istotne znaczenie w zakresie odporności na zmiany klimatu, mają te ustalenia projektu Planu, które zabezpieczają obszary przed niekorzystnymi zmianami pogodowymi, tj. susze, powódzie, ulewy. Projekt Planu ustala obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić zgodnie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących. Ponadto ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

**Tab. 7** Ustalenia projektu planu przystosowujące do postępujących zmian klimatu.

<b>Kłęski żywiołowe</b>	<b>Ustalenia mpzp</b>
Pozary	parametry sieci wodociągowej zapewniające możliwość wykorzystania do celów pożarowych
Fale upałów	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymanie terenów zieleni wolnych od zabudowy
Susze	zachowanie terenów biologicznie czynnych oraz rozwój sieci wodociągowej
Nawalne deszcze i burze	możliwość modernizacji/remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych

Źródło: opracowanie własne.

Dostosowanie poszczególnych obiektów budowlanych do wystąpienia klęsk żywiołowych realizowane jest poprzez respektowanie na etapie projektowania i realizacji inwestycji przepisów techniczno–budowlanych oraz norm branżowych. Na etapie prognozy wskazano ewentualne rozwiązania, które powinny zostać przeanalizowane przez potencjalnych inwestorów w celu zapewnienia bezpieczeństwa i uniknięcia możliwości wystąpienia zagrożenia<sup>15</sup>.

## **10. Propozycje rozwiązań alternatywnych do ustaleń Planu, wobec celów i geograficznego zasięgu dokumentu (projektu Planu) oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru**

W granicach obszaru objętego projektem Planu nie stwierdzono występowania obszarów Natura 2000. Najbliżej położone tego typu obszary wskazano w rozdz. 3.2. Ich odległość od granic obszaru opracowania wynosi ok. 12,7 km. W związku z powyższym nie przewiduje się by ustalenia projektu Planu miały negatywny wpływ na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru i nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych w stosunku do tych, które przedstawiono w projekcie Planu. Podczas analizy możliwości wprowadzenia rozwiązań alternatywnych nie napotkano trudności, wynikających z niedostatków techniki lub braków we współczesnej wiedzy.

Zaproponowane w projekcie Planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla dopuszczanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego, stanowiąc kontynuację istniejącego użytkowania terenów. Projekt Planu uwzględnia wymogi ochrony środowiska. W związku z powyższym dla projektu Planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie, nie stwierdzono potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych.

<sup>15</sup> na podstawie *Strategicznego planu adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030*



## 11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu Planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000

Wprowadzenie zainwestowania na tereny obecnie zagospodarowane, których intensywność zagospodarowania może ulec zwiększeniu, może powodować niekorzystne dla środowiska skutki.

W projekcie Planu wprowadzono szereg nakazów i zakazów, mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko, które zostały przedstawione w poniższej tabeli. Propozycje te służą całkowitemu lub częściowemu zrównoważeniu negatywnych oddziaływań na środowisko.

**Tab. 8** Ustalenia projektu Planu mające na celu ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Zakres ustaleń projektu mpzp	Wprowadzenie ustaleń do mpzp <sup>16</sup>	Charakterystyka/uwagi
Zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	+	wprowadzono zakaz realizacji i utrzymania zakładów; brak zakładów istniejących w granicach mpzp;
Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	+/-	zakazano realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu
Ochrona przed hałasem	+	tereny poddano kwalifikacji akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi; klasyfikację akustyczną poszczególnych terenów wskazano w rozdz. 5, uwzględniono położenie w obszarze oddziaływania komunikacji kolejowej
Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniami	+	ustalenia z zakresu ochrony powietrza
Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych	+	ustalenia z zakresu ochrony wód, w tym odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych oraz ochrony wód w związku z zasięgiem fragmentu obszaru w granicach GZWP nr 215
Ochrona powierzchni ziemi	+	ustalenia z zakresu ochrony powierzchni ziemi
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	-	o
Ochrona obiektów/obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym obszarów Natura 2000	-	o
Ochrona powierzchni biologicznie czynnej	-	Ustalenia z zakresu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy powierzchni do zainwestowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Planu.

## 12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń Planu

Skutki realizacji ustaleń planów miejscowych 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.

<sup>16</sup>Oznaczenia: wprowadzono ustalenia (+), nie wprowadzono ustaleń (-), częściowo dopuszczono możliwość realizacji (+/-), brak podstaw do wprowadzenia ustaleń, potrzeby nie występują (o)

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie regulują metod analizy skutków realizacji zapisów projektu Planu ani częstotliwości ich przeprowadzania w odniesieniu do zmian jakości środowiska przyrodniczego oraz zmian zachodzących w sferze społecznej i gospodarczej. Wymóg prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień Planu w zakresie oddziaływania środowisko wynika z art. 55 ust. 5 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*, natomiast metody i częstotliwość monitoringu określone są w prognozie oddziaływania na środowisko, a później w „podsumowaniu”, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ww. ustawy. Prowadzenie wymaganego monitoringu musi być poprzedzone pełną informacją na temat realizowanych inwestycji, które wynikają z postanowień Planu. Punktem wyjścia może być analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, do której przeprowadzenia, zgodnie z art. 32 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* organ sporządzający mpzp, czyli wójt gminy (burmistrz lub prezydent miasta) jest zobowiązany przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy (miasta).

Pełna analiza skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna dodatkowo 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 Planu w środowisku przyrodniczym.

Do prowadzenia monitoringu środowiska zobligowane są państwowe organy monitoringu środowiska. Sposoby prowadzenia pomiarów oraz ich późniejszego opracowania określone są dla poszczególnych elementów środowiska przez przepisy odrębne.

Projekt Planu poddany ocenie w niniejszej prognozie obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usług oraz tereny komunikacji. Z tego względu analiza skutków realizacji postanowień Planu ograniczać się powinna do monitoringu zmian w zagospodarowaniu działki i kontroli tego, czy jest ono realizowane zgodnie z zapisami Planu, w tym również czy wszelkie uciążliwości i ewentualne oddziaływania nie wykraczają poza granice obszaru planu. Możliwe do wykorzystania metody to: inwentaryzacja urbanistyczna, wywiad, ankieta, pomiary natężenia hałasu.

Reasumując, zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 strukturze użytkowania gruntów (powierzchnia terenów zainwestowanych i otwartych, ich wzajemne proporcje, wielkość powierzchni biologicznie czynnych) – co najmniej raz w kadencji rady, metodą inwentaryzacji urbanistycznej;
- 2) zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska (m.in. powietrze, wody podziemne, klimat akustyczny) – co najmniej raz w kadencji rady, z wykorzystaniem specjalistycznych badań poszczególnych komponentów środowiska, metodą analizy porównawczej;
- 3) zmian w sferze społecznej i gospodarczej obszaru (poziom zadowolenia mieszkańców, ocena dokonanych zmian, bezrobocie, zmiany podaży miejsc pracy itp.) – co najmniej raz w kadencji rady, metodami statystycznymi i socjologicznymi: ankieta, wywiad.

### **13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane dla potrzeb *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą*

Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”. Zakres i stopień szczegółowości opracowania został wcześniej uzgodniony z organami do tego uprawnionymi:

- 1) piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie pismem Nr WOOS–III.411.369.2018.MM z dnia 15.01.2019 r. ;
- 2) piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie pismem Nr L.dz.NZ.450.19.2018.8069.317 z dnia 20.12.2018 r.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu Planu nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz czy względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami gospodarczymi i społecznymi.

Zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza Plan w stosunku do stanu istniejącego polegają na określeniu zasad i parametrów dotyczących sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Sposób zagospodarowania terenu jest zgodny przeznaczeniem ustalonym w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa*. Zaproponowane ostatecznie w projekcie Planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z *Aktualizacją opracowania ekofizjograficznego*, stanowiąc kontynuację istniejącego sposobu użytkowania terenów oraz wskazując możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania i potrzeby rozwojowe.

W przedmiotowym opracowaniu analizie i ocenie poddano stan środowiska przyrodniczego, zidentyfikowano jego zagrożenia oraz problemy, a także określono potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń Planu. Zaproponowano również działania, które zminimalizują ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń projektu planu oraz określono metody i zakres analizy skutków realizacji zapisów projektu Planu.

W prognozie omówiono m.in. **ustalenia Planu i przewidywane oddziaływania, będące skutkiem ich realizacji.**

W projekcie Planu ustalono m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wykluczeniem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu. Wprowadzono również zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska (zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej), warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Oddziaływania na skutek wprowadzenia ustaleń projektu Planu będą mogły wystąpić w fazie budowy, rozbudowy lub przebudowy ewentualnych obiektów i urządzeń zgodnie z ustaleniem Planu, w czasie ich funkcjonowania (w mniejszym stopniu) oraz na etapie ich likwidacji. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie skutkować może: emisją hałasu, ubytkiem powierzchni biologicznie czynnej i zniszczeniem pokrywy glebowej bezpośrednio pod terenem bezpośrednio zajęty przez inwestycję, wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów, wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza na skutek pojawienia się nowych emitatorów, przekształceniem ukształtowania terenu.

Elementem prognozy oddziaływania na środowisko jest m.in. **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.

Obszar objęty planem położony jest w strefie centrum Pruszkowa. Środowisko naturalne analizowanego terenu uległo już przekształceniu na skutek działalności człowieka, w wyniku czego funkcje przyrodnicze zostały ograniczone. W granicach obszaru ww. funkcję pełnią tereny o udziale powierzchni biologicznie czynnej. W granicach obszaru objętego Planem dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową jednorodzinną. Na obszarze występuje również wykształcony układ sieci infrastruktury technicznej. Obszar posiada dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną. W jego granicach bądź w bezpośrednim sąsiedztwie usytuowane są drogi publiczne, zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych. W pobliżu obszaru przebiega linia kolejowa WKD (Warszawa-Grodzisk Maz.) z przystankiem Pruszków.

W obszarze lub w jego sąsiedztwie stwierdzono elementy, które mogą powodować potencjalnie przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, do których zaliczają się drogi publiczne. Klimat akustyczny tworzony jest również przez istniejące gospodarstwa domowe oraz obiekty usługowe. Na terenie objętym projektem Planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

W granicach obszaru objętego projektem Planu nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

W granicach obszaru objętego projektem Planu nie stwierdzono występowania żadnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Przedmiotowy obszar znajduje się poza europejskimi systemami terenów o wysokiej aktywności przyrodniczej wyznaczonych w ramach sieci Natura 2000.

Najbliżej zlokalizowany obszar Natura 2000 to Puszcza Kampinoska (*PLC140001*) w odległości ok. 12,7 km od granic obszaru opracowania.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowany Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. *w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego* oraz 14 pomników przyrody, do których należą głaz narzutowy oraz drzewa ustanowione Rozporządzeniem Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. *w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu pruszkowskiego*.

**W prognozie 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 głównymi źródłami hałasu, którym są sąsiadujące ulice.

Przedmiotem omówionym w prognozie są też **zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu**. Choć na omawianym obszarze aktualnie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z racji znacznego dotychczasowego zainwestowania nie ma znaczącego niebezpieczeństwa niekontrolowanej urbanizacji. W wyniku braku realizacji ustaleń Planu ewentualne inwestycje będą realizowane w oparciu o decyzje administracyjne. 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 – nadmiernego zagęszczenia czy podwyższania skali zabudowy.

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.

Stwierdzono również iż z racji położenia w centrum kraju realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

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.

Zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego wynikającą z Prognozy 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: zmian w strukturze użytkowania gruntów, zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska, zmian w sferze społecznej i gospodarczej.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego dla projektu Planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie nie ma potrzeby wprowadzania rozwiązań alternatywnych.

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa położonego pomiędzy Aleją Armii Krajowej, ulicą Lipową, ulicą Cegielnianą, ulicą Ceramiczną i ulicą Polną - „Srebrna”, należy uznać za poprawny. Przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów szczególnych, w tym dotyczących ochrony środowiska, projekt planu nie budzi obaw o spowodowanie zagrożenia dla stanu środowiska przyrodniczego.*