Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI SULEJÓWKA PO PÓŁNOCNEJ STRONIE TORÓW KOLEJOWYCH

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zleceniodawca: **Miasto Sulejówek**

Autor: **mgr Dariusz Kiedrzyński**

Współpraca: **inż. Edyta Nowak**

Łódź, październik 2019 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

- **Część tekstowa**
  - Opis

- **Część graficzna**
  - Rysunek prognozy oddziaływania na środowisko 1:2000

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE 4

1. Przedmiot i cel opracowania 4

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą 4

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy 5

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe 5

5. Powiązania z innymi dokumentami 6

II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena 7

1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania 7

2. Charakterystyka sąsiedztwa 12

3. Istniejące problemy ochrony środowiska 12

4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu 13

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena 15

1. Cele ochrony środowiska 15

2. Opis projektowanego zagospodarowania 17

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu 18

4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu wynikających z potrzeb ochrony środowiska 19

5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego 21

6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko oraz obiekty środowiska kulturowego 26

7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze 27

8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu 27

9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania 27

10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu 27

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko 28

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym 28

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i cel opracowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych. Obszar opracowania obejmuje tereny o typowo miejskim charakterze, w przewadze zainwestowane. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, szeregowa i bliźniacza, ale występuje też pojedyncza zabudowa wielorodzinna, usługowa i produkcyjno-magazynowa. Przez obszar analizy przebiegają fragmenty dwóch dróg wojewódzkich: DW637 relacji Warszawa – Węgrów oraz DW638 relacji Sulejówek – Warszawa, zaś południową granicę obszaru stanowi fragment linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, odcinka Warszawa Rembertów – Mińsk Mazowiecki R4 – części ciągu transportowego E20 należącego do transeuropejskiego systemu kolei.

Projekt planu sporządzono z dostosowaniem do występujących uwarunkowań, planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, głównym celem niniejszego opracowania – prognozy – jest zaprezentowanie społeczeństwu i organom opiniującym ww. projekt zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji planu.

Celem prognozy jest wstępne ustalenie zakresu uciążliwości dla środowiska, jakie mogą wystąpić pod wpływem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wskazanie metod ich zmniejszania lub wykluczenia.

Prognoza zawiera część opisową i graficzną.

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni około 68 ha, położony jest w środkowej części miasta Sulejówek, na północ od linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia –Terespol.

Obszar analizy został określony w uchwale Nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych.

Granice obszaru wyznaczają:

- od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Okuniewskiej,
- od wschodu – oś ul. Gdańskiej, oś ul. Reymonta, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Przejazd,
- od południa – granica obrębów ewidencyjnych nr: 7, 5, 4, 3, 2 prowadzona po terenach kolejowych,
- od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca al. Piłsudskiego.

Obszar analizy obejmuje tereny zainwestowane – w przewadze mieszkaniowe – ukształtowane w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch dróg wojewódzkich: DW637 relacji Warszawa – Węgrów, DW638 relacji Sulejówek – Warszawa, ww. linii kolejowej oraz biegnącej poza granicami opracowania drogi powiatowej Nr 2284W – ul. Krasińskiego.

Szczegółowe granice obszaru objętego prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną dla potrzeb przedmiotowego projektu miejscowego planu zostały wskazane na rysunku prognozy wykonanym w skali 1:2000.

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Przy sporządzaniu prognozy posłużono się metodą analityczno-syntetyczną. Wykorzystano materiały kartograficzne, raporty oddziaływania na środowisko, opracowania planistyczne z zakresu badań środowiska przyrodniczego na omawianym terenie oraz przeprowadzono inwentaryzację stanu zagospodarowania przestrzennego.

Zastosowana w niniejszym opracowaniu metoda sporządzenia prognozy polegała na porównaniu funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem (w sensie ekologicznym) w chwili obecnej, z funkcjonowaniem przewidywanym, jako skutek realizacji ustaleń planu.

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Podstawę prawną projektu niniejszego planu stanowi uchwała Nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych.

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi przede wszystkim:

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),

dodatkowo wspierając się obowiązującymi ustawami z zakresu m.in. prawa budowlanego i inżynierii, samorządu gminnego, ochrony środowiska i ochrony przyrody, powierzchni ziemi i geologii, odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza atmosferycznego i obowiązujących norm hałasu.

Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano również niżej wymienione opracowania planistyczne, ogólnogeograficzne, wykazy, bazy danych, wytyczne, projekty budowlane, mapy i geoportale:

- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Sulejówek 2016,
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sulejówek w latach 2010-2014, przyjęta uchwałą Nr X/60/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 maja 2015 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, zatwierdzone uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do ww. studium,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek, zatwierdzony uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- projekt rozbudowy drogi wojewódzkiej Nr 637 relacji Warszawa – Węgrów odc. od km 20 + 643,00 do km ok. 41 + 000,00 (ul. Okuniewska), kwiecień 2009 r.,
- projekt budowy tunelu w ciągi drogi wojewódzkiej Nr 638 z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w poziomie szyn w km 19,376 linii kolejowej nr 2 oraz przebudową układu drogowego dowiązującego do planowanego tunelu drogowego,

- mapa zasadnicza w skali 1: 1000 w wersji elektronicznej, format dxf,
- geoportale mapowe: Sulejówka, Mazowsza, KZGW, PGI, RDOŚ,
- Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny,
- Kondracki J., 1998, Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa,
- Szafer W., Zarzycki K., 1977, Szata roślinna Polski, PWN,
- Szponar A., 2003, Fizjografia urbanistyczna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa,
- wykaz pomników przyrody,
- wykaz dróg publicznych,
- dane z ewidencji gruntów (mapy, wypisy),
- wnioski osób fizycznych i firm,
- wnioski organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania planu,
- wytyczne Zleceniodawcy.

5. Powiązania z innymi dokumentami

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

- Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzonym uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.,
- Strategią rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2020 – aktualizacja (uchwała nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, zatwierdzone uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek, zatwierdzonym uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r., podlegającym niniejszej zmianie,
- Opracowaniem ekofizjograficznym dla miasta Sulejówek 2016.

Wszelkie ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w związku z tym również skutki realizacji zawartych w nim ustaleń (przeanalizowane w niniejszej prognozie), są skorelowane z zapisami zawartymi w ww. dokumentach.

Projekt planu zostanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przedłożony do opiniowania i uzgadniania przez instytucje i organy odpowiedzialne za poszczególne elementy zagospodarowania, zainwestowania tj. środowisko przyrodnicze, a także elementy społeczno-kulturowe.

II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena

1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

W opisie stanu istniejącego środowiska przyrodniczego, oprócz materiałów z inwentaryzacji w terenie i z analizy geoportali branżowych, wykorzystano również dane pochodzące z opracowania ekofizjograficznego dla miasta Sulejówek z 2016 r. oraz z prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.

Zagospodarowanie terenu

Obszar objęty analizą posiada w pełni wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, którą tworzą: w całości wyodrębniony układ drogowy oraz praktycznie w całości zabudowane działki (pojedyncze działki są wolne od zabudowy).

W obszarze opracowania dominuje zabudowa mieszkaniowa, zwłaszcza jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Występują pojedyncze budynki szeregowe.

Oprócz ww. zabudowy występuje także:

- pojedyncza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
- zabudowa usługowa:
  - zgrupowana głównie w rejonie stacji kolejowej oraz w rejonach skrzyżowań z zewnętrznymi ulicami tj. np. Tesco przy ul. Okuniewskiej 1A, stacja paliw przy ul. Okuniewskiej 65,
  - usytuowana na wyodrębnionych działkach wewnątrz obszaru tj. np. Poczta Polska przy ul. Pocztowej 4, Dom Rekolekcyjny przy ul. Poprzecznej 1, biblioteka przy ul. Wrońskiego 1;
- zabudowa produkcyjno-magazynowa: reprezentowana przez pojedynczy obiekt przy ul. Gdańskiej.

Zabudowie towarzyszy zieleń:

- usytuowana w ramach poszczególnych nieruchomości,
- w formie ogólnodostępnego skweru przy ul. Pocztowej.

Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego analizą zapewniają:

- drogi wojewódzkie:
  - DW637 – o przebiegu Warszawa – Sulejówek (ul. Okuniewska) – Stanisławów – Węgrów, klasy GP, która zapewnia połączenie z Warszawą oraz gminami sąsiednimi,
  - DW638 o przebiegu Sulejówek (ul. Piłsudskiego) – Warszawa, klasy Z, która ma znaczenie lokalne oraz stanowi połączenie DW637 z DK2;
- droga powiatowa Nr 2284W – ciąg ulic: Krasińskiego – Przejazd (poza obszarem objętym analizą),
- droga gminna – ul. Kombatantów II Wojny Światowej.

Wewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają drogi gminne służące do bezpośredniej obsługi zagospodarowania.

W obszarze objętym analizą zlokalizowana jest stacja kolejowa Sulejówek oraz fragment linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, odcinka Warszawa Rembertów – Mińsk Mazowiecki R4 – części ciągu transportowego E20 należącego do transeuropejskiego systemu kolei.

Zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MIiR poz. 25 z późn. zm.) niżej wymieniono działki stanowiące ww. linię kolejową są terenami zamkniętymi:

- obr. 1 – dz. nr ew. 43 (fragment),
- obr. 2 – dz. nr ew. 70,
- obr. 3 – dz. nr ew. 103,
- obr. 4 – dz. nr ew. 140,
- obr. 5 – dz. nr ew. 111,
- obr. 7 – dz. nr ew. 90 (fragment).

Obszar objęty opracowaniem jest w całości wyposażony w infrastrukturę techniczną. Są to:

- wodociągi – ∅225, ∅110,
- kanały sanitarne – ∅200,
- kanały deszczowe prowadzone tylko w części ulic: Reymonta – ∅300, Ogińskiego – ∅400, Poprzecznej – ∅315,
- kable i linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
- gazociągi niskiego ciśnienia – ∅40, ∅50, ∅80,
- zaopatrzenie w ciepło odbywa się z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o sieć gazową lub inne lokalne systemy grzewcze,

W analizowanym obszarze brak jest magistralnego uzbrojenia.

Budowa geologiczna

Na podstawie geoportalu Polskiego Instytutu Geologicznego – GeoLOG wynika, że obszar analizy od ul. Wiejskiej w kierunku wschodnim położony jest na glinach zwałowych, ich zwietrzelinach oraz piaskach i żwirach lodowcowych Zlodowacenia Środkowopolskiego, zaś w kierunku zachodnim na piaskach, żwirach i mułkach rzecznych Zlodowacenia Północnopolskiego.

Budowa geologiczna nie stwarza barier dla rozwoju budownictwa w obszarze analizy (grunty przepuszczalne). Nie istnieją też tereny predysponowane do występowania ruchów masowych i osuwisk.

Rzeźba terenu

Według podziału fizyczno-geograficznego Jerzego Kondrackiego Sulejówek wchodzi w skład mezoregionu Równina Wołomińska makroregionu Nizina Środkowomazowiecka. Makroregion ten jest najniżej położoną częścią nizin mazowiecko-podlaskich, którą cechuje zbieganie się dużych dolin dorzecza środkowej Wisły.

Obszar objęty opracowaniem jest mało urozmaicony pod względem rzeźby – wysokości bezwzględne mieszczą się w granicach od około 103,0 m n.p.m. w północno-zachodniej części obszaru analizy do około 110,3 m n.p.m. w południowo-wschodniej – deniwelacja 7 m na odcinku 1,6 km.

Obszar analizy znajduje się w strefie przejściowej pomiędzy wysoczyzną rozciągającą się południkowo na wschód od granic miasta Sulejówka a strefą dolinną rzeki Wisły przebiegająca również południkowo na zachód od obszaru analizy. Formy terenu są efektem procesów przede wszystkich fluwialnych, denudacyjnych i eolicznych.

Zdenudowane i przekształcone moreny czołowe pozostały widoczne w krajobrazie, jako wzniesienia sięgające kilku metrów wysokości. Lokalne deniwelacje mają też często charakter antropogeniczny. Zmiany rzeźby terenu mają znikome znaczenie ze względu na niewielki obszar, którego dotyczą. Należą do nich m.in. prace budowlane, których wynikiem są wykopy i nasypy drogowe, prace związane z kształtowaniem terenu wokół zabudowy.

Surowce mineralne

W obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym obszar analizy, przez który nie przepływa żaden ciek, położony jest w zlewni rzeki Długiej w granicach dorzecza rzeki Wisły.

Znajduje się on w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Długa od źródeł do Kanału Magenta" – krajowy kod: RW20001726718496, status: naturalna część wód, ocena stanu: zły, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych: zagrożona.

Obszar analizy nie jest zmeliorowany.

Wody podziemne

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w mazowieckim regionie hydrogeologicznym, w zasięgu Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 54 (wg geoportalu KZGW i PGI) – europejski kod: PLGW200054, krajowy kod: GW200054, region wodny Środkowej Wisły, ocena stanu ilościowego: dobry, ocena stanu chemicznego: dobry, ocena ryzyka ilościowego: niezagrożona, ocena ryzyka chemicznego: niezagrożona, bez derogacji (odstępstw od osiągnięcia celów środowiskowych).

Na obszarze JCWPd występują trzy piętra wodonośne: czwartorzędu z poziomem Q1 przypowierzchniowym – doliny rzeczne oraz poziomem Q2 międzyglinowym, paleogeńsko-neogeńskie (piętro to tworzy dwa poziomy wodonośne: mioceński i oligoceński, oddzielone od piętra czwartorzędowego miąższym kompleksem bardzo słabo przepuszczalnych iłów i mułków pliocenu. Poziom mioceński tworzą piaski drobnoziarniste i pylaste z przewarstwieniami mułków i węgla brunatnego o miąższości 20-30 m. Powierzchnia piezometryczna tego poziomu leży na rzędnej 150-160 m n.p.m. Poziom oligoceński tworzą piaski drobnoziarniste glaukonitowe. Jest on często izolowany od wyżej zalegającego poziomu mioceńskiego serią iłów i mułków i kredowo-paleogeńskie (piętro to, tworzące niekiedy wspólny kompleks wodonośny z gezami i piaskami paleocenu, jest stosunkowo słabo rozpoznane. Głębokość jego występowania wzrasta od kilkudziesięciu metrów w dolinie Wisły do ponad 200 m na północnym skraju tej jednostki. Przewodność wodna systemu kredowego jest na ogół niewielka – 200-300 μS/cm).

Obszar objęty analizą znajduje się w granicach udokumentowanego porowego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły, Warszawa – Puławy". Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika to 616 680 m^3/dobę. Średnia głębokość ujęć to ok. 60 m. Powierzchnia zbiornika to 2674 km^2. Występują tu utwory wodonośne o miąższości ok. 60-80 m, a warstwę wodonośną tworzą piaski różnej granulacji ze żwirem, głównie z interglacjału wielkiego oraz zlodowacenia środkowopolskiego i północnopolskiego.

Obszar analizy położony jest także w granicach dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- Nr 215 „Subniecka Warszawska" (paleogen-neogen),
- Nr 2151 (pierwotnie nr 215a) „Subniecka Warszawska (część centralna)", którego zasoby datowane są na paleogen – neogen – szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika to 145 tys. m3/dobę, powierzchnia zbiornika to 17500 km².

Gleby

Na analizowanym obszarze występują gleby o niewykształconym profilu związane z działalnością człowieka, czyli gleby antropogenicznie przeobrażone wytworzone na utworach przepuszczalnych (np. na piaskach luźnych) o odczynie (wg geoportalu Mazowsza) bardzo kwaśnym. Pokrywa glebowa tych terenów charakteryzuje się mechanicznym zniszczeniem naturalnych poziomów glebowych na znacznych przestrzeniach oraz zanieczyszczeniem różnymi pierwiastkami wprowadzonymi do środowiska glebowego wskutek działalności gospodarczej. Zachowane fragmenty naturalnych gleb,

głównie na terenie ogrodów przydomowych oraz działek leśnych charakteryzuje także wzbogacenie w substancje chemiczne wprowadzone wskutek różnej działalności ich właścicieli lub zarządzających.

Warunki klimatyczne

Według podziału A. Woś Sulejówek leży w XVIII Środkowomazowieckim regionie klimatycznym. Obejmuje on swym zasięgiem środkową część Niziny Mazowieckiej, w tym Kotlinę Warszawską. Występuje tu stosunkowa największa liczba dni ciepłych (62 dni) i pochmurnych (41 dni), szczególnie z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną, bez opadu. Do licznych należą także dni bardzo ciepłe, bez opadu – jest ich niemal 59 oraz dni z pogodą umiarkowanie ciepłą. Według IMGW średnia roczna temperatura w latach 1971-2000 r. w Sulejówku wyniosła ok. 7,5 °C. Najcieplejszym miesiąc był lipiec ze średnią temperaturą ok 18°C, a najchłodniejszym styczeń z temperaturą -3°C. Średnia roczna temperatur minimalnych wyniosła -10°C. Najniższe temperatury odnotowano w styczniu, średnio -18°C. Średnia roczna temperatur maksymalnych natomiast wyniosła 26°C. Najwyższe temperatury odnotowano w lipcu i sierpniu, średnio 31°C. Opady w tej części Polski należą do jednych z niższych. Ich ilość jest charakterystyczna dla środkowej części kraju. Średnia roczna suma opadów w tym samym okresie wyniosła ok. 540 mm. Największe opady w przekroju wieloletnim przypadły na okres letni – czerwiec i lipiec (ok. 75 mm) oraz sierpień (65 mm).

Zmiany klimatu i zjawiska ekstremalne

Wieloletnie obserwacje i badania potwierdzają znaczne zmiany klimatu. Zauważa się m.in. tendencje spadkowe liczby dni mroźnych i bardzo mroźnych, zwiększenie liczby dni upalnych, zmiany struktury opadów (wzrost liczby dni z opadem dobowym o dużym natężeniu), wzrost liczby dni słonecznych, dużą zmienność temperatury oraz trend do jej wzrostu, który od połowy XIX w. z roku na rok jest coraz bardziej wyraźny. Skutkiem powyższego są ekstremalne zjawiska pogodowe, które w Polsce występują coraz częściej – burze, powodzie, susze i fale upałów. Na analizowanym obszarze, jak i na terenie całego miasta Sulejówek, wielokrotnie występowały gwałtowne wichury, nawałnice i oberwania chmury, powodujące lokalne podtopienia, niszczące infrastrukturę techniczną oraz mienie.

Obszar analizy znajduje się poza obszarami zagrożenia powodziowego.

Konsekwencje zmian klimatu

Zmiany klimatu mają i będą miały duży (bezpośredni i pośredni) wpływ na gospodarkę miejską oraz społeczeństwo, poprzez oddziaływanie na fizyczne i biologiczne składniki ekosystemów, takie jak: woda, gleba, powietrze i różnorodność biologiczna.

W sektorze rolnictwa przewidywane zmiany klimatu wpłyną na zbiory, gospodarkę hodowlaną i lokalizację produkcji. Rosnące prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz ich dotkliwość spowoduje znaczny wzrost ryzyka nieudanych zbiorów. Poza tym coraz częściej mogą pojawiać się dotkliwe susze. Zmiany klimatu wpłyną również na glebę, powodując zmniejszenie zawartości materii organicznej, będącej głównym czynnikiem zapewniającym jej żyzność. W sektorze energetycznym zmiany klimatu będą rzutować zarówno na dostawy energii, jak i popyt na nią. Coraz częstsze rekordowe temperatury latem, związana z nimi potrzeba chłodzenia oraz ekstremalne zjawiska pogodowe, będą wywierać bezpośrednie oddziaływanie na jej dystrybucję. Zmieniające się warunki pogodowe to także czynnik przyczyniający się do problemów zdrowotnych ludzi. Wraz ze wzrostem częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych, może nastąpić wzrost zachorowań związanych z warunkami pogodowymi np. z powodu upałów. Zmiany klimatu mogą także wpływać na kondycję roślin poprzez np. stwarzanie sprzyjających warunków dla migrujących organizmów szkodliwych, które mogą spowodować znaczne zmiany w zakresie jakości i dostępności zasobów wodnych.

Szata roślinna

Analizowany obszar jest w całości zurbanizowany, tylko pojedyncze działki są wolne od zabudowy.

W opracowaniu ekofizjograficznym miasta analizowany obszar zaliczono do terenów o średnich warunkach hydrologicznych z terenami mało aktywnymi biologicznie i określono, jako tereny o średniej wartości przyrodniczej.

Wartości przyrodnicze w obszarze objętym opracowaniem stanowią:

- znaczący udział zieleni w zagospodarowaniu działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- pomniki przyrody – 9 drzew (osiem dębów szypułkowych i jedna sosna) – objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r.

Zgodnie z mapą roślinności potencjalnej teren miasta Sulejówek jest optymalny dla zbiorowisk grądu subkontynentalnego (Tilio-Carintum), kontynentalnego boru mieszanego sosnowo-dębowego (Querco-Pinetum) oraz wilgotnego lasu mieszanego (Populo Tremule-Quercum) z takimi gatunkami drzew jak z gatunkami sosna, dąb szypułkowy, grab, buk, lipa drobnolistna, świerk i jodła.

Fauna

Na analizowanym terenie występują gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów miejskich, zainwestowanych położonych w relatywnie niewielkiej odległości od większych kompleksów leśnych (na północ od granic obszaru analizy znajdują się lasy okuniewsko-rembertowskie stanowiące część poligonu wojskowego, zaś od wschodu lasy tzw. „Glinianki") – wśród ptaków dominują gatunki miejskie, w tym wróble, sroki, gawrony i gołębie. Porą nocną widziane są nietoperze oraz zwierzęta żerujące w mieście np. lisy.

Obszary i obiekty prawnie chronione

Obszar analizy położony jest poza przyrodniczymi obszarami prawnie chronionymi. W granicach opracowania występują zaś pomniki przyrody wymienione poniżej, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r.

L.p. (nr na rysunku planu)	**L.p.** wg rejestru	**Gatunek**	**Obręb**	**Nr działki**	**Adres**
1	50+2	sosna	3	106	ul. Reymonta 30
2	18	dąb szypułkowy	4	192	ul. Reymonta 24
3	19	dąb szypułkowy	4	47/1	ul. Poprzeczna 18
4	43	dąb szypułkowy	4	41/5	ul. Poniatowskiego 21
5	16	dąb szypułkowy	4	211	ul. Poniatowskiego 17
6	17	dąb szypułkowy	5	137	ul. Reymonta 4/6
7	11	dąb szypułkowy	5	56/1	ul. Reja 2
8	22	dąb szypułkowy	5	103/4	ul. Reymonta 43
9	22	dąb szypułkowy	5	103/5	ul. Reymonta 43

Stan na dzień 24 października 2018 r.

Obszar analizy od północnego-wschodu (na wysokości zbiegu ulicy Okuniewskiej i Gdańskiej) graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu stanowiącym rozległy kompleks objęty ochroną „ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych" (Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 87). Obejmuje on dwa kompleksy leśne o powierzchni ok. 380 i 19 ha. Większy, znajdujący się w północnej części miasta, jest kompleksem pełniącym także funkcje ochronne związane z obroną (poligon wojskowy). W mieście nie występują lasy glebo i wodochronne. Tereny te należą do gruntów Skarbu Państwa. Pozostałe tereny leśne są własnością osób prywatnych i nie ustanowiono na nich rangi lasów ochronnych.

2. Charakterystyka sąsiedztwa

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Sąsiedztwo obszaru objętego analizą stanowią:

- od strony północnej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych, ogrodów działkowych „Pancerniak", tereny zabudowy poligonu wojskowego oraz ujęcia wody (w tym m.in. zabudowa techniczna, gospodarcza) oraz tereny lasów okuniewsko-rembertowskich wchodzących w skład ww. poligonu wojskowego;
- od strony wschodniej – tereny lasu tzw. „Glinianki"; od strony południowo-wschodniej droga powiatowa Nr 2284W – ulica Krasińskiego, centrum bazarowe i dalej osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- od strony południowej – tereny zabudowy śródmiejskiej oraz wielofunkcyjnej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miasta Sulejówek,
- od strony zachodniej – tereny aktywności gospodarczej, tereny wielofunkcyjne z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Sulejówka.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Obszar analizy stanowi część zainwestowanej centralnej tkanki miejskiej Sulejówka z zaledwie kilkoma wolnymi od zabudowy nieruchomościami ograniczony dwiema drogami wojewódzkimi, linią kolejową oraz drogą powiatową (przebiegającą poza granicami projektu planu) położony w bliskim sąsiedztwie działającego poligonu wojskowego.

Powyższe uwarunkowania mają bezpośrednie przełożenie na występujące w obszarze analizy problemy ochrony środowiska.

Powietrze atmosferyczne:

- emisja spalin z sektora komunalno-bytowego – spalanie węgla, olejów opałowych, śmieci – tzw. „niska emisja",
- emisja spalin pochodzenia komunikacyjnego z dróg o największym natężeniu ruchu (zwłaszcza ul. Okuniewska, al. Piłsudskiego, ale też biegnącej wzdłuż wschodniej granicy opracowania ul. Krasińskiego) oraz z terenów inwestycji komunikacyjnych – stacja paliw czy parking przy markecie Tesco przy ul. Okuniewskiej, immisja zanieczyszczeń na pobliskie tereny zabudowy mieszkaniowej,
- emisja pyłu PM10 – unoszenie się pyłu z dróg, dachów, z indywidualnego ogrzewania budynków w okresie grzewczym.

Powyższe zjawiska przyczyniają się do powstawania szkodliwego dla zdrowia ludzi i zwierząt smogu.

Dodatkowo w obszarze analizy występuje:

- emisja hałasu z dróg o największym natężeniu ruchu, linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, jak i pobliskiego poligonu wojskowego (hałas ćwiczeń/manewrów słyszalny praktycznie w całym mieście),
- promieniowanie elektroenergetyczne – napowietrzne linie elektroenergetyczne, trakcje kolejowe.

Gleby – nadmierne zakwaszenie oraz mała zasobność w składniki pokarmowe. Zakwaszenie gleb powoduje, że stają się one podatne na zanieczyszczenia, natomiast zubożenie zawartości składników pokarmowych w glebach prowadzi do ich degradacji. Zanieczyszczenie gleb występuje również w pobliżu tras komunikacyjnych, linii kolejowej, stacji benzynowej i parkingu przy markecie Tesco przy ul. Okuniewskiej. Następuje tu kumulacja w glebie toksycznych związków chemicznych pochodzących ze źródeł liniowych i punkowych.

Wody podziemne – przedostawanie się zanieczyszczeń (oleje, smary, płyny eksploatacyjne) do gleb i dalej do wód podziemnych m.in. z dróg, linii kolejowej, ale także z terenów wykorzystywanych pod parkingi (np. przy supermarkecie).
Flora i fauna – z racji na praktycznie całkowite zainwestowanie terenu i grodzenie nieruchomości – teren jest nieprzyjazny dla bytowania zwierząt, ciągła presja na przekształcanie terenów niezainwestowanych w tereny zabudowane powoduje obniżanie powierzchni biologicznie czynnej, zieleń występuje jedynie epizodycznie, punktowo, ograniczanie infiltracji gruntu, zmniejszanie retencji.
W związku z sąsiedztwem poligonu wojskowego w obszarze analizy odnotowuje się drgania terenu będące skutkiem manewrów i działań taktycznych.
W obszarze analizy jest zlokalizowana stacja paliw przy ul. Okuniewskiej, której użytkowanie wiąże się z potencjalnym zagrożeniem dla środowiska przyrodniczego, w tym ludzi (np. wyciek paliwa i różnych płynów eksploatacyjnych – skażenie gleby i wód przypowierzchniowych, zagrożenie pożarowe – strefa wybuchu) oraz negatywnym oddziaływaniem (m.in. hałas komunikacyjny, zanieczyszczenie pyłowe, gazowe, spaliny).
Tereny kolejowe prowadzone równoleżnikowo stanowią barierę uniemożliwiającą swobodny rozwój poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego (wykaszanie roślinności, specyfika podłoża, nasypy).

4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

W przypadku braku realizacji ustaleń niniejszego projektu planu, w dalszym ciągu na obszarze objętym analizą obowiązywać będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka zatwierdzony uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r., który w znacznym stopniu uporządkował kwestie związane z zagospodarowaniem poszczególnych nieruchomości dając możliwość dalszego rozwoju tej części miasta. Jednak po upływie ponad 10 lat od zatwierdzenia ww. planu część jego ustaleń uległa dezaktualizacji, dodatkowo pojawiły się nowe przesądzenia planistyczne wynikające m.in. ze złożonych przez mieszkańców wniosków czy z przyjętego w 2017 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zawartej w nim polityki rozwoju przestrzennego miasta Sulejówka, tj. planowanej budowy tunelu pod torami kolejowymi w ciągu al. Piłsudskiego z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego, korektę linii rozgraniczających dróg i uporządkowania ich klasyfikacji, w tym rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 637 – ul. Okuniewskiej – relacji Warszawa – Węgrów, weryfikację ogólnych zasad sytuowania budynków od strony ulic i terenów kolejowych, aktualizację zasad parkowania czy wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod usługi.
Przy braku realizacji ustaleń niniejszego projektu planu nie dojdzie do części planowanych przekształceń związanych z procesem inwestycyjnym m.in. obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej (m.in. poprzez umożliwienie rozwoju zabudowy) czy wycinki kolizyjnych pojedynczych zadrzewień i zakrzewień pod rozwój ww. zabudowy, a więc do procesów negatywnie wpływających na stan środowiska.
W związku z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, tunel pod torami kolejowymi w ciągu al. Piłsudskiego z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego zostanie zrealizowany bez względu na ujęcie tej inwestycji w ustaleniach niniejszego projektu planu, podobnie jak rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 637 – ul. Okuniewskiej – relacji Warszawa – Węgrów. Jednakże w projekcie planu mogą znaleźć się zapisy minimalizujące negatywne skutki tych inwestycji (wpływ m.in. na stosunki wodne, ukształtowanie terenu, warstwy gleb, siedliska roślinne, krajobraz).
Budowa tunelu pod linią kolejową z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego będzie też miała pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze (m.in. na stan powietrza atmosferycznego – samochody nie będą stać w „korkach" przed

przejazdem kolejowym i emitować zanieczyszczeń do atmosfery – kumulacja emisji, immisja na tereny sąsiednie w przewadze mieszkaniowej – ruch zostanie „upłynniony”).

Rozbudowa drogi wojewódzkiej wpłynie przede wszystkim na poprawę bezpieczeństwa, ale też upłynni ruch, co przyczyni się do zmniejszenia kumulacji emisji m.in. spalin.

Co więcej, w przypadku braku realizacji założeń planu, zabudowa mieszkaniowa i usługowa będzie dalej rozwijała się bez nowych, precyzyjnych regulacji prawnych, które są ustalane w oparciu o liczne analizy oraz potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena

1. Cele ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu wynikają m.in. z ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek zatwierdzonym uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. – dokumencie określającym politykę przestrzenną miasta, w tym cele ekologiczne i prośrodowiskowe.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

Cele ujęte w ww. opracowaniu spełniają wymogi będące wynikiem zobowiązań międzynarodowych Polski w dziedzinie ochrony środowiska wynikających z członkostwa w Unii Europejskiej – w tym przede wszystkim trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zasad ochrony środowiska do polityk krajowych ujętych w opracowaniach ramowych, takich jak np. Agenda 21, Strategia Lizbońska czy Strategia Zrównoważonego Rozwoju UE oraz szeregu konwencji międzynarodowych i dyrektyw Unii Europejskiej, które są sukcesywnie wdrażane do polskiego prawodawstwa w zakresie ochrony środowiska.

Dokumentem strategicznym wskazującym na główne wyzwania i najważniejsze priorytety polityki ekologicznej RP w najbliższych latach jest Polityka Ekologiczna Państwa, w której ujęto cele takie jak m.in.

- uwzględnienie zasad ochrony środowiska w strategiach sektorowych;
- aktywizacja rynku na rzecz ochrony środowiska;
- udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowiska poprzez podnoszenie świadomości ekologicznej społeczeństwa;
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody;
- poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego.

Ustalenia projektu planu nawiązują do powyższych celów i uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla krajowego

W zakresie gospodarki przestrzennej zasadniczym dokumentem na szczeblu krajowym jest „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030", która wśród podstawowych celów wymienia kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski. Pożądanymi cechami polskiej przestrzeni będzie: konkurencyjność i innowacyjność, spójność wewnętrzna, bogactwo i różnorodność biologiczna, bezpieczeństwo oraz ład przestrzenny. Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju powinna sprostać zaspokojeniu:

- bieżących potrzeb rozwojowych społeczeństwa w drodze najmniejszych konfliktów ekologicznych i społecznych,
- możliwości dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego w oparciu o zachowane w dobrym stanie zasoby naturalne, kulturowe i lokalne walory środowiska,
- racjonalnego powiązania rozwoju społeczno-gospodarczego z ochroną zasobów wodnych i ich dostępnością,
- bezpieczeństwa poprzez podjęcie działań na rzecz ograniczenia ryzyka powodziowego oraz zagrożenia skutkami suszy,
- ciągłości i możliwości rozwoju na wielu obszarach Polski przez skuteczną ochronę złóż kopalin (w tym wód leczniczych, termalnych i solanek) przed nieracjonalną i nielegalną eksploatacją.

Ustalenia projektu planu nawiązują również do powyższych celów (w tym do ograniczenia i zagrożenia skutkami suszy czy na rzecz minimalizowania konfliktów ekologicznych).

Cele ochrony środowiska ujęte w Studium – poziom lokalny

Ustalone w obowiązującym Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta oraz sformułowana w nich polityka przestrzenna zostały opracowane zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Wobec tego wszystkie zaproponowane w Studium cele powinny mieć pozytywne przełożenie na stan środowiska przyrodniczego miasta.

Dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego Sulejówka i jego otoczenia w Studium za niezbędne uznano zapewnienie biologicznego funkcjonowania i wzajemnych powiązań ekosystemów. W tym celu zaproponowano uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcjonowania hierarchicznego systemu przyrodniczego, na który składają się: teren leśny poligonu wojskowego, Las Bułhaka, tereny leśne we wschodniej części Nowej Żurawki i w północnej części Ratajewa, obszar obniżenia dolinnego Kanału Wawerskiego wraz z ciekami zasilającymi, teren parku miejskiego „Glinianki", tereny rolnicze, zarośla, zardzewienia i zakrzewienia, tereny zieleni urządzonej, teren cmentarza. Uwzględnienie ww. systemu pozwoli na zachowanie ciągów i korytarzy ekologicznych, wiążących zasoby przyrodnicze miasta z otoczeniem.

Cele i zasady ochrony środowiska ujęte w projekcie planu – poziom lokalny

Za podstawowe cele i zasady ochrony oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu na obszarze objętym opracowaniem uznano:

- w otoczeniu pomników przyrody, o których mowa w tekście planu (§ 6 pkt 1), obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- na obszarze objętym planem obowiązują:
  - zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stacji paliw zlokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U,
  - zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.),
  - zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określnych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- w ramach podejmowanych działań obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych, zwłaszcza kierunku odpływu wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
  - dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- dla terenów oznaczonych symbolem UW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Podstawę prawną sporządzenia przedmiotowego projektu planu stanowi uchwała Nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych, w uzasadnieniu której szczegółowo wskazano główne przesłanki aktualizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka zatwierdzonego uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r., a mianowicie:

- w zakresie układu komunikacji:
  - dostosowanie do planowanej budowy tunelu pod torami kolejowymi w ciągu al. Piłsudskiego z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego,
  - korektę linii rozgraniczających dróg – zwłaszcza uwzględnienie rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 637 – ul. Okuniewskiej – relacji Warszawa – Węgrów,
  - uporządkowanie klasyfikacji dróg;
- w zakresie przeznaczenia terenów:
  - nie przewiduje się zasadniczych zmian,
  - dominującą formą zabudowy będzie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz koncentracją usług w rejonie stacji kolejowej;
- w zakresie innych ustaleń:
  - weryfikację ogólnych zasad sytuowania budynków od strony ulic i terenów kolejowych – uwzględnienie lokalnych uwarunkowań,
  - wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
  - aktualizację zasad parkowania,
  - zapewnienie spójności z obowiązującym studium uikzp miasta Sulejówek, zatwierdzonym w 2017 r.

Ustalenia przedmiotowego projektu planu są niesprzeczne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, zatwierdzonym uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu został wykonany w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia jednocześnie wymogi zawarte m.in. w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W projekcie planu określono: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§6), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§7), zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych (§8), zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki

zagospodarowania terenów (§9), szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (§10), szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§11), zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji (§12), zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§13), sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów (§14), granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (§15).

W granicach obszaru objętego planem ustalono następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które zostały wydzielone na rysunku projektu planu liniami rozgraniczającymi:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW** (od 1MW do 5MW);
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN** (od 1MN do 9MN);
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U** (od 1MN/U do 30MN/U);
- zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U** (od 1U do 6U);
- zabudowa usług administracji oznaczona symbolem **UA** (1UA i 2UA);
- zabudowa usług kultury oznaczona symbolem **UK/UA** (1UK/UA);
- zabudowa usług sakralnych oznaczona symbolem **UW** (1UW);
- zabudowa usług łączności oznaczona symbolem **UŁ** (1UŁ);
- zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP** (1ZP);
- komunikacja kolejowa oznaczona symbolem **KK** (1KK);
- droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KDG** (1KDG, 2KDG);
- droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL** (od 1KDL do 4KDL);
- droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** (od 1KDD do 11KDD);
- publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KDJ** (od 1KDJ do 27KDJ).

Dla terenów budowlanych określono w projekcie planu podstawowe wskaźniki urbanistyczne (m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej). Dodatkowo dokonano klasyfikacji akustycznej.

Równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania ustalono także zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia niniejszego projektu planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska. Realizacja ustaleń zawartych w ww. projekcie obligatoryjnie powinna być zgodna

z obowiązującymi przepisami. Szczegółowy wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu ww. projektu zawiera pkt I.4 niniejszej prognozy.

Ochrona różnorodności biologicznej

Jednym ze wskaźników, które narzucają obowiązek zachowania części terenów, jako obszaru aktywnego przyrodniczo, jest procentowe określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Przez udział powierzchni biologicznie czynnej należy rozumieć część powierzchni działki, która nie może być zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana, jako tereny zieleni lub wodne – do powierzchni biologicznie czynnej należą także fragmenty zabudowy – tarasy, stropodachy – z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnie trawiaste urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Poniżej przedstawiono minimalne wartości ww. wskaźnika w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych terenów budowlanych objętych opracowaniem:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW** (od 1MW do 5MW) – 30%;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN** (od 1MN do 9MN) – 45%;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U** (od 1MN/U do 30MN/U) – 40%;
- zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U** (od 1U do 6U) – 25%;
- zabudowa usług administracji oznaczona symbolem **UA** (1UA i 2UA) – 25%;
- zabudowa usług kultury oznaczona symbolem **UK/UA** (1UK/UA) – 25%;
- zabudowa usług sakralnych oznaczona symbolem **UW** (1UW) – 30%;
- zabudowa usług łączności oznaczona symbolem **UŁ** (1UŁ) – 25%;
- zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP** (1ZP) – 70%;
- komunikacja kolejowa oznaczona symbolem **KK** (1KK) – 0%.

Należy podkreślić, że podane powyżej wartości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej są wartościami minimalnymi gwarantującymi aktywność przyrodniczą fragmentów poszczególnych działek budowlanych.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Projekt planu nie przewiduje zasadniczych zmian w zakresie przeznaczenia terenów. Dominującą formą zabudowy pozostanie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz zabudowa usługowa skoncentrowana w rejonie stacji kolejowej. W związku z powyższym proporcja terenów w obszarze miasta o różnych formach użytkowania po uchwaleniu przedmiotowego projektu planu nie ulegnie zmianie.

4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu wynikających z potrzeb ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Ustalenia zawarte w niniejszym projekcie planu mają na celu pogodzenie potrzeb inwestycyjnych z istniejącymi na obszarze objętym opracowaniem warunkami przyrodniczymi i koniecznością ich ochrony.

Charakter przeobrażeń w użytkowaniu terenów będzie polegać w dużej mierze na umożliwieniu realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych bezpośrednio z budownictwem (inwestycja mająca wpływ na całe miasto – realizacja tunelu pod linią kolejową w ciągu al. Piłsudskiego z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego czy rozbudowa drogi

wojewódzkiej nr 637 – ul. Okuniewskiej – relacji Warszawa – Węgrów oraz inwestycje o znaczeniu lokalnym – umożliwienie rozbudowy istniejących zabudowań, budowy nowej zabudowy mieszkaniowej), przy praktycznie niezmienionej funkcji podstawowej poszczególnych terenów (sankcjonowanie stanu istniejącego).

Powyższe zamierzenia inwestycyjne będą oddziaływać na środowisko przyrodnicze, jednakże ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają zapisy dotyczące respektowania środowiska przyrodniczego i jego ochrony w jak najwyższym, możliwym do zrealizowania stopniu.

Niżej wymienione zapisy zgodne z §6 pkt. 2-6 tekstu planu poddano w przedmiotowej prognozie analizie przydatności/nieprzydatności do celów ochrony środowiska:

- w otoczeniu pomników przyrody, o których mowa w tekście planu (paragraf 6 pkt 1), obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody – zapis odnoszący się do obowiązujących przepisów, duża przydatność do celów ochrony środowiska;
- na obszarze objętym planem obowiązują:
  - zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stacji paliw zlokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U,
  - zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.),
  - zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;

    powyższe zapisy mają charakter ochronny, przeciwdziałający potencjalnemu negatywnemu oddziaływaniu na środowisko – duża przydatność do celów ochrony środowiska;
- przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określnych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami – zapis majacy charakter ochronny, przeciwdziałający potencjalnemu negatywnemu oddziaływaniu na środowisko – przydatne do celów ochrony środowiska;
- w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
  - dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - dla terenów oznaczonych symbolem UW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

    zapisy mające charakter ochronny, przeciwdziałający negatywnemu wpływowi na środowisko przyrodnicze, zwłaszcza zdrowie ludzi – duża przydatność do celów ochrony środowiska.

Dodatkowo w tekście projektu planu zawarto zapisy (w § 13) dotyczące zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (m.in. zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych czy wód opadowych i rozpadowych), które mają charakter ochronny i w części nie są obligatoryjne. Ich ujęcie w tekście projektu planu ma dużą przydatność dla celów ochrony środowiska.

Ww. zapisy dotyczą m.in.

- przeciwdziałaniu niekontrolowanemu odprowadzaniu ścieków, zapobieganiu podtopieniom oraz obniżaniu wód gruntowych poprzez odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów w pierwszej kolejności poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub do kanalizacji deszczowej,
- konieczności podczyszczenia wódy opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika, zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- realizacji nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, jako podziemne,
- obowiązku zastosowania wyłącznie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju nisko siarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
- instalacji i paliw, o których mowa w pkt 6 lit b, które muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, aktów prawa miejscowego, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- nie dopuszczenia wykorzystywania zbiorników na gaz płynny;
- obowiązku prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na własnej działce lub w miejscach wyznaczonych przez organy miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Ustalenia projektu miejscowego planu dotyczące przedmiotowego obszaru wpisują się w politykę miejską dążącą do wzmocnienia i efektywnego wykorzystania potencjału społeczno-gospodarczego oraz walorów przyrodniczych Sulejówka.

Zapisy w planie określają zasady kształtowania i zagospodarowania terenów budowlanych.

Należy podkreślić, że na obszar analizy składają się tereny w dużej mierze zagospodarowane, zainwestowane. Ustalenia projektu planu mają charakter porządkowy i nierzadko kosmetyczny.

W obszarze opracowania zlokalizowane są istniejące inwestycje potencjalnie negatywnie oddziałujące na środowisko np. stacja paliw przy ul. Okuniewskiej czy parkingi przy supermarkecie Tesco – ustalenia planu dla ww. inwestycji mają charakter ochronny, sankcjonujący istniejące zagospodarowanie.

Dodatkowo, w obszarze analizy planuje się realizacje inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym (budowa tunelu pod torami kolejowymi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 638 – al. Piłsudskiego – z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w poziomie szyn czy rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 637 – ul. Okuniewskiej – relacji Warszawa – Węgrów, które zostały przesądzone w decyzjach o pozwoleniu na budowę i które powstaną bez względu na ustalenia planu miejscowego.
Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – potencjalne negatywne oddziaływanie będzie wynikać przede wszystkim z przeprowadzanych prac budowlanych, „niskiej" emisji zwłaszcza w okresie grzewczym powodującej smog oraz ze zwiększonego natężenia ruchu komunikacyjnego;
- wytwarzaniem odpadów – może nastąpić zwiększenie ilości wytwarzania odpadów wskutek realizacji i użytkowania nowych inwestycji budowlanych np. zabudowy mieszkaniowej czy usługowej;
- wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – zapisy projektu planu normują kwestie związane z gospodarką ściekową oraz odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych, w związku z czym wprowadzanie ścieków do wód lub ziemi nieoczyszczonych będzie ograniczone do minimum;
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – realizacja zamierzeń inwestycyjnych np. parkingów może przyczynić się do zwiększenia wprowadzania zanieczyszczeń bezpośrednio do gleby (oleje, płyny eksploatacyjne, smary);
- przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – budowa tunelu pod linią kolejową w ciągu ulicy Piłsudskiego spowoduje zmiany naturalnego ukształtowania terenu, powstawanie nowej zabudowy przyczynia się do degradacji gleby – proces unieczynnienia gleby;
- emitowaniem hałasu – projektowane zagospodarowanie będzie wiązało się z emisją hałasu do środowiska – tereny normowane akustycznie zostały wyróżnione na rysunku niniejszej prognozy, natomiast na terenach nienormowanych akustycznie, np. tereny usługowe – należy stosować się do ustaleń zawartych w projekcie planu, jak i wymogów w przepisach ochrony środowiska, w tym hałasu;
- emitowaniem pól elektromagnetycznych – ustalenia projektu planu nie zakładają znacznego wzrostu emisji promieniowania elektromagnetycznego względem obecnej emisji związanej z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.
- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – w obszarze opracowania brak jest zakładów, w których może wystąpić poważna awaria.

Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:

- powietrze: realizacja zamierzeń inwestycyjnych na danym obszarze może nieznacznie wpłynąć na stan powietrza atmosferycznego (rozwój budownictwa i związana z nim „niska" emisja, zwiększenie natężenia ruchu komunikacyjnego);
- powierzchnia ziemi i gleby: realizacja ustaleń projektu planu wpłynie na stan powierzchni ziemi i gleby – budowa tunelu w ciągu ulicy Piłsudskiego z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w znacznym stopniu spowoduje przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, wyrównywanie terenów związane z pracami budowlanymi (budownictwo mieszkaniowe, usługowe), wykopy fundamentowe pod nowymi budynkami, proces unieczynnienia gleb – są procesami nieodłącznie związanymi z uruchamianiem nowych inwestycji;
- kopaliny: nie dotyczy;
- wody powierzchniowe, jednolite części wód powierzchniowych (JCWP): realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na stan wód powierzchniowych.

Analiza i ocena zapisów projektu planu na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP): ustalenia zawarte w projekcie planu chronią wody powierzchniowe przed degradacją i zanieczyszczeniem. Miasto systematycznie rozbudowuje sieci infrastrukturalne oraz poprawia ich stan techniczny. Tereny objęte opracowaniem są wyposażone w niezbędne sieci infrastrukturalne, wobec czego ich potencjalnie negatywny wpływ na stan wód powierzchniowych będzie ograniczony do minimum (poprzez możliwość podłączania do miejskich sieci).

Dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach działalności gospodarczej należy stosować maksymalną retencję, celem ograniczenia odprowadzania wód opadowych do miejskich kanałów deszczowych.

Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczone zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

Ocena możliwości nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" dla zidentyfikowanych części wód powierzchniowych: biorąc pod uwagę charakterystykę JCWP, w granicach których znajdują się tereny objęte opracowaniem (tj. typ, status, oceny stanu i ryzyka, a także derogacje) i ustalenia zawarte w projekcie, należy stwierdzić, że nie nastąpi pogorszenie JCWP, a w rezultacie cele środowiskowe ujęte w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" nie będą zagrożone;

- wody podziemne, jednolite części wód podziemnych (JCWPd): wpływ projektowanego zagospodarowania na wody podziemne powinien być nieznaczny; ustalenia projektu planu dotyczące odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych mają charakter ochronny, dążący do minimalizacji negatywnego oddziaływania;

  Analiza i ocena zapisów projektu planu na jednolite części wód podziemnych (JCWPd): ustalenia zawarte w projekcie planu chronią wody podziemne przed degradacją i zanieczyszczeniem. Docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacyjnej (średnice kolektorów grawitacyjnych od 200 mm). Do czasu pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników oraz zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

  W projekcie planu wprowadzono zapisy dążące do minimalizowania wprowadzania nieoczyszczonych zanieczyszczeń bezpośrednio do gruntu. Wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków.

  Ocena możliwości nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" dla zidentyfikowanych części wód podziemnych: biorąc pod uwagę charakterystykę JCWPd (tj. właściwości fizyczne i chemiczne, oceny ryzyka ilościowego oraz chemicznego, a także derogacje) i ustalenia zawarte w projekcie należy stwierdzić, że nie nastąpi pogorszenie JCWPd, a w rezultacie cele środowiskowe ujęte w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" nie będą zagrożone;
- klimat: w wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się istotnych zmian klimatu lokalnego w obszarze objętym planem. Zmiany w lokalnych stosunkach klimatycznych ograniczone będą do sfery mikroklimatów. Mogą one dotyczyć minimalnych i maksymalnych temperatur powietrza (niewielki wzrost), wilgotności powietrza (większe obniżenie w ciągu dnia), prędkości wiatru (zależnie od rozmieszczenia obiektów i wielkości powierzchni niezabudowanej). Oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na zagospodarowanie wynikające z ustaleń projektowanego dokumentu nie będzie mieć istotnego wpływu.

  Analiza odporności ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu z uwzględnieniem klęsk żywiołowych

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń uwzględniających zmieniające się warunki klimatyczne, w tym występowanie klęsk żywiołowych. Realizacja ustaleń ma za zadanie ograniczenie do niezbędnego minimum skutków ww. procesów klimatycznych.

Do powyższych zapisów należy zaliczyć m.in.

- wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej – ekstremalna susza prowadzi do wzrostu zagrożeń pożarowych, zabezpieczenie infrastruktury przez pożarami jest kluczowe;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego – zapis ochronny w celu zapobiegania podtopieniom oraz obniżania poziomu wód gruntowych;
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów – przeciwdziałanie skutkom gwałtownych burz, wiatrów, mogących powodować uszkodzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych, które w skrajnych przypadkach mogą stanowić zagrożenie dla pobliskich zabudowań;
- nowe odcinki sieci elektroenergetycznej należy realizować, jako podziemne – zapis ochronny, podziemna infrastruktura jest odporna na skutki m.in. gwałtownych burz, silnych wiatrów, mrozów;
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych); – zmiany klimatu wywierają bezpośredni wpływ na dostawy energii (brak dostaw, ograniczenie zużycia) i popyt na nią, umożliwienie indywidualnych realizacji OZE o mocy nieprzekraczającej 100 kW na danym terenie to dywersyfikacja źródeł uzyskiwania energii oraz wykorzystanie wzrostu nasłonecznienia wynikającego ze zmian klimatycznych;
- zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła oraz obowiązek zastosowania wyłącznie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju o niskiej zawartości siarki lub odnawialnych źródeł energii – dywersyfikacja dostaw ciepła zwłaszcza z wykorzystaniem czystych paliw i odnawialnych źródeł energii ma duże znaczenie w przeciwdziałaniu występowania klęsk żywiołowych.

Podsumowując, ustalenia planu uwzględniają w wystarczający sposób zmieniające się warunki klimatyczne, są na nie odporne.

Analiza oddziaływania zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektowanego dokumentu – autorzy projektu planu przy tworzeniu poszczególnych zapisów wzięli pod uwagę zmieniające się warunki klimatyczne oraz nieprzewidywalność szeregu zjawisk atmosferycznych. Ekstremalne zjawiska pogodowe i konieczność zapobiegania ich katastrofalnym skutkom przełożyły się na wprowadzenie do projektu planu ustaleń wpisujących się do krajowej polityki adaptacyjnej. Zapisy planu służą odbudowie naturalnej retencji wodnej, w celu zniwelowania suszy hydrologicznej, ochrony przed podtopieniami oraz umożliwienie wykorzystania indywidualnych instalacji OZE (o mocy nieprzekraczającej 100 kW) do produkcji energii;

- rośliny i zwierzęta, bioróżnorodność: realizacja nowej zabudowy wpłynie na zmniejszenie bioróżnorodności (ograniczenie obszarów siedlisk roślin, grzybów i zwierząt), poprzez usuwanie zieleni, zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej, powstawanie ogrodzeń. Niemniej jednak w projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń

mających na celu ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym świat zwierząt – np. poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

- ekosystemy i krajobraz: projektowane zagospodarowanie wpłynie na istniejące na danym obszarze ekosystemy i otaczający krajobraz – wprowadzanie nowej zabudowy odbędzie się kosztem terenów niezabudowanych, a więc tych czynnych przyrodniczo, dodatkowo planowana budowa tunelu pod torami kolejowymi relacji Warszawa Zachodnia – Terespol doprowadzi do przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu tej części miasta (wykop). Projekt planu przestrzega jednak zasad estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem podczas realizowania wszelkich obiektów architektoniczno-budowlanych, co wyraża się m.in. w przyjętych w projekcie ustaleniach w zakresie kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy;
- formy ochrony przyrody: w granicach projektu planu występuje dziewięć pomników przyrody (sosna i osiem dębów) chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. – realizacja ustaleń projektu planu nie powinna negatywnie wpłynąć na ich stan oraz przyczynić się do ich degradacji;
- zabytki i dobra materialne: projekt planu honoruje istniejącą zabudowę oraz dobra materialne występujące w obszarze opracowania, a także stosownymi zapisami chroni obiekty zabytkowe (jeden rejestrowy, 19 ewidencyjnych) – realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na ich stan zachowania;
- zdrowie ludzi: w projekcie planu ujęto szereg zapisów ograniczających oddziaływanie m.in. terenów aktywności gospodarczej (np. usługowych) na środowisko, w tym ludzi, a także ograniczających rodzaj planowanych przedsięwzięć. W planie wyróżniono tereny mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe – normowane akustycznie i określono dla nich normy akustyczne – nakłada to obowiązek na użytkowników terenów inwestycyjnych respektowania norm hałasowych ustalonych dla terenów mieszkaniowych.

  Ochrona wymienionych powyżej terenów przed hałasem polega na:
  - utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
  - zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

  Powyższe działania mają charakter obligatoryjny.

Tabela 1

Dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów obszaru objętego opracowaniem wyznaczonych w mpzp podlegających ochronie akustycznej na podstawie obowiązujących przepisów

Symbol terenu w planie	Przeznaczenie terenu w planie	Dopuszczalne w środowisku poziomy hałasu powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych - wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB			
		Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		pora dnia - przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora nocy - przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
MN	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	61	56	50	40

MN/U	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej	65	56	55	45
MW	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna				
UW	- zabudowa usług sakralnych				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112)

6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko oraz obiekty środowiska kulturowego

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Dla potrzeb niniejszej prognozy przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze w podziale na oddziaływania:

- bezpośrednie – zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania powierzchni ziemi – obiekty budowlane, nawierzchnie utwardzone, wprowadzanie zanieczyszczeń komunikacyjnych do powietrza (proporcjonalnie do ilości nowych użytkowników ulic i mieszkańców);
- pośrednie – poprzez zajęcie pod zabudowę terenów czynnych biologicznie, co może prowadzić do obniżenia różnorodności biologicznej, wydzielanie działek budowlanych i ich ogradzanie, co znacznie zmniejszy możliwość migracji zwierząt, przyrost zabudowy, co zwiększy zapotrzebowanie na wodę, a co za tym idzie pośrednio przyczyni się do minimalnego obniżania poziomu wód podziemnych;
- wtórne – w wyniku sukcesywnego zagospodarowania terenów oraz ich funkcjonowania, niektóre gatunki zwierząt mogą, np. zmienić swoje żerowiska i miejsca bytowania, szukając ich z dala od nowych zabudowań;
- skumulowane – nie przewiduje się;
- długoterminowe – po potencjalnym zrealizowaniu docelowego zagospodarowania przekształceniu ulegną obecnie otwarte tereny rolne: grunty rolne i tereny trawiaste (łąki i pastwiska). Walory krajobrazowe obszaru mogą ulec obniżeniu – tereny otwarte zmienią się w zainwestowane pod zabudowę w przewadze mieszkaniową i usługową.
- krótkoterminowe – dopuszczeniem zmiany zagospodarowania terenu – wprowadzenie nowej dodatkowej, lub wymiana istniejącej zabudowy – w wyniku prac budowlanych zostanie zniszczona częściowo szata roślinna (która następnie może zostać częściowo odbudowana jako urządzona, ogrodowa, przyrożne pasy zieleni po zakończeniu procesu budowlanego), hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie prac budowlanych;
- stałe – hałas związany z obsługą komunikacyjną projektowanych obszarów budowlanych oraz prowadzeniem różnych działalności gospodarczych, zmniejszenie terenów biologicznie czynnych, co wpłynie w niewielkim stopniu na topoklimat – szczególnie nagrzewanie i wilgotność powietrza. Podwyższenie temperatury powietrza na skutek emisji ciepła antropogenicznego, pochodzącego ze spalania paliw i przyrostu powierzchni sztucznych powodujących podwyższenie temperatury radiacyjnej podłoża będzie istotne, zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych, co będzie powodowało ograniczenie infiltracji, odwadnianie terenu i okresowe przesuszanie. Dotychczasowy system obiegu wody może ulec dalszemu przekształceniu w kierunku typowym dla terenów zurbanizowanych.

7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Ograniczenie negatywnych ustaleń projektu miejscowego planu powinno polegać na pełnym przestrzeganiu ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych sporządzonych dla obszaru miasta Sulejówek.

Wymienione w ustaleniach szczegółowych projektu planu dla poszczególnych terenów wskaźniki urbanistyczne należy traktować, jako niezbędne minimum w procesie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Analiza ustaleń projektu planu – od zapisów ogólnych po szczegółowe – pozwala stwierdzić, że projekt w optymalnym stopniu spełnia podstawowe wymogi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego miasta. Ustalenia projektu planu mają charakter kompromisowy – z jednej strony umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych, z drugiej zaś starają się chronić środowisko przyrodnicze miasta. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków podziału na działki, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej gwarantują prawidłowe ich funkcjonowanie.

Jako jedno z rozwiązań alternatywnych można zaproponować zachowanie ustaleń obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie doszłoby do prognozowanych w niniejszej prognozie zmian w stanie środowiska przyrodniczego.

Drugim rozwiązaniem alternatywnym mogłoby być umożliwienie realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, lecz przy zachowaniu mniejszej intensywności zagospodarowania, np. poprzez podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie większych ograniczeń w zakresie intensywności zabudowy.

Ww. rozwiązania byłyby korzystniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, lecz w znaczącym stopniu ograniczyłyby zamierzenia umożliwiające rozwój przede wszystkim działalności gospodarczej czy budownictwa mieszkaniowego.

9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie zawiera w niezbędnym zakresie informacje wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. obejmujących swym zakresem obszar opracowania.

10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Metoda analizy realizacji ustaleń projektowanego dokumentu (w tym wypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) polega na ocenie oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko i w razie potrzeby zaproponowanie dodatkowych uzupełnień.

Propozycje monitoringu realizacji planu na etapie inwestycyjnym:

Dla ograniczenia przekształceń środowiska, na etapie budowy kontroli powinny podlegać:

- wpływ prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne (ewentualne naruszenie poziomów wodonośnych),
- zasięg przestrzenny „placów budowy",
- skuteczność ochrony zadrzewień i zakrzewień,
- sprzątnięcie i rekultywacja zniszczonego w procesie budowlanym terenu.

Poza wymienionymi powyżej, należy zwrócić szczególną uwagę na:

- maksymalne skrócenie czasu trwania prac budowlanych,
- tam, gdzie to możliwe zamiast nawierzchni utwardzonych stosować nawierzchnię umożliwiającą swobodną infiltrację wody (powierzchnie ażurowe).

Propozycje monitoringu realizacji planu na etapie funkcjonowania:

Po zrealizowaniu planowanej inwestycji, poza stałą kontrolą stanu technicznego planowanych obiektów, wskazany jest monitoring:

- systemów unieszkodliwiania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych,
- skuteczności i prawidłowości gospodarki odpadami stałymi,
- obecności i postępowania z ewentualnymi substancjami niebezpiecznymi (w rozumieniu Ustawy „Prawo ochrony środowiska"),
- wielkości zanieczyszczeń powietrza, poziomu dźwięku i promieniowania elektromagnetycznego na granicy własności poszczególnych terenów objętych inwestycjami,
- skuteczności zastosowanych środków technicznych zabezpieczających ewentualną zabudowę mieszkaniową (towarzyszącą) przed szkodliwym oddziaływaniem wynikającym z prowadzonej działalności gospodarczej.

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku… – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzonym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku…– tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm. oraz na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych zainicjowanego uchwałą Nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r.

Ustalenia niniejszego projektu planu są niesprzeczne z ustaleniami obowiązującej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, zatwierdzone uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.

Obszar opracowania o powierzchni około 68 ha obejmuje tereny w centralnej części Sulejówka o typowo miejskim charakterze, w znacznej mierze zainwestowane. W obszarze analizy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, szeregowa i bliźniacza, ale też pojedyncza zabudowa wielorodzinna, usługowa i produkcyjno-magazynowa. Przez obszar analizy przebiegają fragmenty dwóch dróg wojewódzkich: DW637 relacji Warszawa – Węgrów oraz DW638 relacji Sulejówek – Warszawa, zaś południową granicę obszaru stanowi fragment linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol, odcinka Warszawa Rembertów – Mińsk Mazowiecki R4 – części ciągu transportowego E20 należącego do transeuropejskiego systemu kolei.

Projekt planu aktualizuje ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek, zatwierdzonego uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r. w zakresie układu komunikacji poprzez m.in. dostosowanie do planowanej budowy tunelu pod torami kolejowymi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 638 – al. Piłsudskiego – z jednoczesną likwidacją przejazdu kolejowego w poziomie szyn, korektę linii rozgraniczających dróg – rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 637 – ul. Okuniewskiej – relacji Warszawa – Węgrów, w zakresie przeznaczenia terenów nie przewiduje się zasadniczych zmian, dominującą formą zabudowy będzie istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz koncentracją usług w rejonie stacji kolejowej, natomiast w zakresie innych ustaleń projekt planu weryfikuje m.in. ogólne zasady sytuowania budynków od strony ulic i terenów kolejowych poprzez uwzględnienie lokalnych uwarunkowań oraz aktualizuje zasady parkowania.

W ramach badanego w prognozie projektu planu wyznaczono tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań i potrzeb.

Niniejsza prognoza zawiera część tekstową i graficzną.

Część opisowa prognozy jest podzielona na trzy zasadnicze rozdziały, które dotyczą:

- informacji ogólnych na temat sporządzanego dokumentu, jego podstaw prawnych, przedmiotu i celu opracowania oraz materiałów wykorzystywanych przy sporządzaniu prognozy,
- analizy i oceny stanu istniejącego środowiska,
- projektowanego zagospodarowania i jego potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego.

Część graficzną stanowi rysunek w skali 1: 2000.

Wskutek przeprowadzonej w prognozie wieloaspektowej analizy stwierdzono, że ustalenia projektu planu potencjalnie mogą wpłynąć na stan obniżenie walorów stanu środowiska przyrodniczego, zwłaszcza realizacja tunelu pod linią kolejową w ciągu ulicy Piłsudskiego (inwestycja, która zostanie zrealizowana bez względu na ustalenia w planie – została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę) czy ww. rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 637 (podobnie jak w przypadku tunelu – też jest wydana decyzja o pozwoleniu na budowę), umożliwienie realizacji nowych inwestycji budowlanych z zapewnieniem miejsc parkingowych (m.in. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej). Pozostałe zmiany zaproponowane w projekcie planu w stosunku do obowiązującego dokumentu planistycznego, jakim jest plan z 2008 r., mają charakter bardziej kosmetyczny i nie powinny wpływać na pogorszenie stanu środowiska.

Niemniej jednak, zespół autorski projektu miejscowego planu wprowadził ustalenia mające na celu zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze.