



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU „ŚRÓDMIEŚCIE” W MILANÓWKU

Opracowanie:
„KANON” GRZEGORZ CHOJNACKI
ul. Nadarzyńska 56
08-805 Otrębusy

Zespół w składzie:
mgr inż. Małgorzata Kosewska
mgr inż. arch. Anna Alberska

OTRĘBUSY

sierpień 2012

SPIS TREŚCI

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE.....	3
1.1. Wstęp.....	3
1.2. ZAKRES PROGNOZY	3
Zakres przedmiotowy	3
1.4. Materiały wejściowe.....	5
2. POWIĄZANIE PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI	6
2.1. POWIĄZANIE PROJEKTU PLANU Z DOKUMENTAMI WYŻSZEGO RZĘDU	6
2.2. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO SPORZĄDZANIA PROJEKTU PLANU.....	6
2.4. Cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu	7
3. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	8
4. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO ORAZ ODDZIAŁYWANIU NA OBSZARY SIECI NATURA 2000	8
5. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU	9
5.1. Charakterystyka ogólna.....	9
5.2. Klasyfikacja fizyczno-geograficzna.....	11
5.3. Budowa geologiczna i rzeźba terenu.....	12
5.4. Gleby	13
5.5. Wody powierzchniowe	13
5.6. Wody podziemne.....	14
5.7. Powietrze	14
5.8. Klimat.....	16
5.9. Fauna	17
5.10. Flora	17
5.11. Formy ochrony przyrody.....	18
5.12. Powiązania przyrodnicze.....	20
5.13. Klimat akustyczny i promieniowanie elektromagnetyczne	21
5.14. Walory krajobrazowe	22
5.15. Walory i wartości kulturowe	23
5.16. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska.....	25
6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU.....	26
7. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA DLA ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO.....	28
8. USTALENIA PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA NINIEJSZEGO OPRACOWANIA.....	32
9. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO....	38
9.1 Ludzie.....	38
9.2 Flora.....	39
9.3 Fauna	41
9.4 Bioróżnorodność	41
9.5. Rzeźba terenu i gleby	42
9.6. Środowisko wodno gruntowe i zasoby mineralne.....	43
9.7. Atmosfera i klimat akustyczny.....	44

9.8. Krajobraz	45
9.9. Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną	46
9.10. ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE	48
9.11. RYZYKO WYSTĄPIENIA AWARII PRZEMYSŁOWYCH I NADZWYCZAJNYCH ZAGROŻEŃ	49
9.12. ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM	49
10. ZGODNOŚĆ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z INNymi DOKUMENTAMI KSZTAŁTUJĄCYMI PRZESTRZEŃ GMINY	50
11. WNIOSKI I PODSUMOWANIE PROGNOZY	51
12. STRESZCZENIE	52

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. WSTĘP

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 z p. zm.) wymagane jest przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w przypadku opracowywania nowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzania ich zmian. Prognoza oddziaływania na środowisko jest integralną częścią procedury oceny oddziaływania na środowisko.

Prognoza pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu oraz jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków, a nawet wskazuje możliwe kierunki przywracania środowiska do właściwego stanu. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze, ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

1.2. ZAKRES PROGNOZY

Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określa art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008, Nr 199, poz. 1227 z. p. zm.)

Zgodnie z art. 57 ust.2 oraz art. 58 ust.3 zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego uzgadnia regionalny dyrektor ochrony środowiska oraz państwowy inspektor sanitarny.

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo WOOŚ-I.411.147.2011. DC z dnia 20 maja 2011.,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim – pismo ZNS-711-117/1326/11/MB z dnia 26 kwietnia 2011r.

Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Śródmieście w Milanówku, wraz z obszarem pozostającym w zasięgu oddziaływań wynikających z realizacji postanowień planu.

Obszar planu został oznaczony na załączniku graficznym do Uchwały nr 245/XXIII/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 lutego 2009 r. w dwóch częściach „N - część północna” i „S - część południowa”. Podział terenu wynikał z konieczności wyodrębnienia terenów kolejowych stanowiących tereny zamknięte, dla których, zgodnie z art. 4 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zasad zagospodarowania.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 25 ha, przy czym część północna obejmując około 12 ha, natomiast południowa około 13 ha.

1.3 METODYKA

Szkielet metodyki prognozy wyznaczony jest przez *Ustawę z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Zgodnie z ustawą dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu miejscowego planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami. W trakcie pracy przyjmuje się, że przyjęte zapisy planu zostaną w pełni zrealizowane. Oznacza to z jednej strony maksymalizację oddziaływań powstałych na skutek realizacji planu - tych negatywnych i pozytywnych, a z drugiej realizację wszystkich ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków dokonywana jest na podstawie aktualnego stanu środowiska i planowanych zmian w zagospodarowaniu, proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Istotnym jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie, ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich form ochrony przyrody. Końcowym etapem opracowania jest sformułowanie wniosków i ustalenie ewentualnych zmian, których wprowadzenie do projektu planu może skutkować zmniejszeniem presji.

Z uwagi na fakt, że plan zagospodarowania przestrzennego stanowi zespół zasad i wytycznych do zagospodarowania przestrzeni (nie stanowi natomiast pełnego i docelowego obrazu poszczególnych inwestycji) w prognozie dokonuje się przede wszystkim diagnozy prawdopodobnych, głównych zmian w środowisku, opierając się na analogii zachodzących przeobrażeń w środowisku.

W trakcie sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko wykorzystano następujące metody i techniki:

- analiza istniejących opracowań literaturowych i kartograficznych;
- diagnoza i ocena stanu środowiska przyrodniczego na podstawie zebranych danych i wizji terenowych;
- identyfikacja zagrożeń środowiska przyrodniczego;
- analogii środowiskowych (przy założeniu – stałości praw przyrody).

Analizowany teren jest wyjątkowy ze względu na:

- obecność w granicach opracowania licznych pomników przyrody,
- obecność w granicach opracowania licznych obiektów cennych kulturowo, w tym także wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- ochronę wynikającą z ustanowienia zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Milanówka,
- ustanowienia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- bliskość przebiegu istotnych ciągów komunikacyjnych - linii kolejowej nr 1, nr 447 oraz drogi wojewódzkiej nr 719,

1.4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Prognoza oddziaływania wymaga rozpoznania terenu pod względem istniejących form zagospodarowania, stanu środowiska oraz występujących presji środowiskowych. Podczas prac nad prognozą na środowisko wykorzystano następujące dokumenty i opracowania:

- *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane na użytek sporządzanego Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku*, mgr inż. arch. kraj. Hanna Czajkowska, Milanówek grudzień 2009-2010;
- *Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2009-2012*, mgr inż. architekt Maria Wojtysiak, Warszawa, 2008 r.,
- *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim Raport za rok 2010*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, 2011r.,
- *Plan rozwoju lokalnego miasta Milanówka*, Rada Miasta Milanówka, Burmistrz Miasta Milanówka, Milanówek, 2005 r.,
- *Program Państwowego Monitoringu Środowiska Województwa Mazowieckiego na lata 2010-2012*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, 2009 r.,
- *Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020*, Milanówek, 2005r.,
- *Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020 Aktualizacja*, Milanówek, 2009r.,
- *Program ochrony i kształtowania środowiska miasta Milanówka wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011*, Burmistrz Miasta Milanówka, Milanówek, 2004 r.,
- *Strategia Rozwoju Turystyki gmin Brwinów, Milanówek, Podkowa Leśna 2010-2015*, Zlecenie Stowarzyszenia LGD „Zielone Sąsiedztwo”, 2009 r.,
- *Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Milanówka na lata 2005-2013*, Rada Miasta Milanówka, Burmistrz Miasta Milanówka, Milanówek, 2005r.,
- *Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2010 roku*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, 2011 r.
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka*, Biuro Planowania i Rozwoju Warszawy, 1997r.
- *Projekt aktualizacji programu ochrony środowiska dla powiatu grodziskiego na lata 2009-2012 z perspektywą do 2016 roku*, Zarząd powiatu w Grodzisku Mazowieckim, Grodzisk Mazowiecki 2009,
- *Program ochrony jeryzka i innych ptaków chronionych związanych z budynkami wielorodzinnymi w Milanówku*, Stowarzyszenie na Rzecz Miast- Ogrodów, Milanówek 2007

2. POWIĄZANIE PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI

2.1. POWIĄZANIE PROJEKTU PLANU Z DOKUMENTAMI WYŻSZEGO RZĘDU

Projekt planu miejscowego jest powiązany z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* oraz zapisami programów i planów, takich jak:

- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywa do roku 2016,
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 13 lutego 2007 (Dz.U. Woj. Maz. Nr 47, poz. 870),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego; Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2004 (Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 roku),
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020, aktualizacja, maj 2006 r.,
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013, październik 2007 r.

W projekcie planu zostały uwzględnione zapisy w odniesieniu do celów i zadań ochrony środowiska, m.in. poprawy klimatu akustycznego aglomeracji, jakości powietrza atmosferycznego.

2.2. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO SPORZĄDZANIA PROJEKTU PLANU

Plan opracowano na mocy uchwały nr 245/XXIII/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 lutego 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku.

Na potrzeby *Miejscowego planu zagospodarowania terenu „Śródmieście” w Milanówku* w latach 2009-2010. sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. W ramach opracowania przeprowadzono analizę i ocenę stanu, zasobów i funkcjonowania środowiska. Ponadto dokonano oceny odporności i zagrożeń środowiska oraz wskazano predyspozycje do przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa.

Projekt planu jest powiązany z opracowaniem ekofizjograficznym poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska oraz wykorzystanie podstawowych wytycznych w odniesieniu do zagospodarowania rejonu opracowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) plany miejscowe muszą być zgodne z ustaleniami studium. Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta i zawiera podstawowe wytyczne do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym dokumentem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania na terenie Milanówka jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka* przyjęte Uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 195/LV/98 z dnia 10 marca 1998 r.

Zgodnie z ustaleniami Studium „*podstawą polityki przestrzennej w mieście będzie ochrona obszarów prawnie chronionych oraz wartości kulturowych. Te dwa czynniki są bowiem wyznacznikiem szczególnego charakteru miasta Milanówka.*”

Zgodnie z polityką przestrzenną Studium obszar objęty projektem planu wchodzi w skład obszarów określonych, jako tereny zurbanizowane i przeznaczone do urbanizacji oraz tereny „*posiadające plany zagospodarowania przestrzennego, na których polityka przestrzenna powinna być prowadzona wg tych planów*”.

2.3. PLANY OBOWIĄZUJĄCE

Obszar Śródmieścia miasta Milanówka objęty był ustaleniami „Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia Miasta Milanówka na okres perspektywiczny” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Milanówka Nr 176 z dnia 17 maja 1994 r. Według art. 67 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., plany miejscowe, uchwalone przed 1 stycznia 1995r., w tym wspomniany plan, utraciły moc z końcem grudnia 2002 r.

W planie uchwalono podstawowe elementy planu:

- wiodąca funkcja – centrum usługowo administracyjne z zabudową mieszkaniową,
- zachowanie historycznego układu urbanistycznego,
- utrzymanie i eksponowanie zieleni, założeń parkowych i pomników przyrody

2.4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SPOSOBY, W JAKICH ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE PLANU

Projekt planu miejscowego jest powiązany z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz zapisami programów i planów, takich jak:

- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,
- Program ochrony powietrza dla strefy aglomeracji warszawskiej zatwierdzony rozporządzeniem nr 67 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 grudnia 2007r.,
- Plan rozwoju lokalnego miasta Milanówka, Rada Miasta Milanówka, Burmistrz Miasta Milanówka, Milanówek, 2005 r.,
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020, Milanówek, 2005r.,
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Milanówka na lata 2004-2020 Aktualizacja, Milanówek, 2009r.,
- Program ochrony i kształtowania środowiska miasta Milanówka wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011, Burmistrz Miasta Milanówka, Milanówek, 2004 r.,
- Projekt aktualizacji programu ochrony środowiska dla powiatu grodziskiego na lata 2009-2012 z perspektywą do 2016 roku, Zarząd powiatu w Grodzisku Mazowieckim, Grodzisk Mazowiecki 2009 r.

oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka*, Biuro Planowania i Rozwoju Warszawy, 1997r.

W projekcie planu zostały uwzględnione zapisy w odniesieniu do celów i zadań ochrony środowiska w zakresie: poprawy klimatu akustycznego aglomeracji, poprawy jakości powietrza atmosferycznego, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem. Ponadto projekt planu jest zgodny ze „Studium...” w zakresie ochrony środowiska.

Formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie wynikającej z przepisów odrębnych są w planie zachowywane i objęte ochroną.

3. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Metodą analizy i oceny skutków realizacji postanowień planu jest m.in. ocena aktualności studiów i planów, sporządzana przez Burmistrza Miasta Milanówka, wynikająca z zapisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady, a co za tym idzie z tą samą częstotliwością konieczne jest przeprowadzenie analizy i oceny wpływów realizacji postanowień planu na środowisko przyrodnicze, kulturowe i ludzi. W trakcie wykonywania takiej analizy szczególną uwagę należy zwrócić na stopień realizacji zapisów planu z zakresu infrastruktury, w tym głównie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, której budowa lub rozbudowa przyczynia się do polepszania stanu środowiska wodno-gruntowego oraz realizację inwestycji, które mogą znacząco wpływać na obszary podlegające ochronie prawnej na mocy ustawy o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2004 r. Nr 92 poz. 880).

Dodatkowym instrumentem analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu jest monitoring środowiska prowadzony przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Organ ten wykonuje zadania wynikające z Państwowego Programu Monitoringu Środowiska. Raporty z oceny stanu i funkcjonowania środowiska wraz z informacjami na temat uciążliwości jak: hałas i odpady są wymiernym odzwierciedleniem zmian zachodzących na przestrzeni miasta na skutek wprowadzonego dokumentu planistycznego. Cykliczność prowadzonych badań pomiarowych i publikacja raportów jest gwarancją stałego dopływu danych nie tylko na temat zmieniającej się jakości środowiska naturalnego, ale i spełnienia zapisów planu w odniesieniu do gospodarki odpadami, wprowadzanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO ORAZ ODDZIAŁYWANIU NA OBSZARY SIECI NATURA 2000

Ze względu na zaproponowane w analizowanym projekcie miejscowego planu formy oraz skalę zagospodarowania, nie prognozuje się znaczących oddziaływań transgranicznych, ani negatywnego wpływu na sieć obszarów NATURA 2000.

W pewnym sąsiedztwie w stosunku do granic projektu planu (około 20 km od) znajdują się na północ od miasta Milanówek - Puszcza Kampinowska (PLC140001) oraz w kierunku południowo-zachodnim - Dąbrowa Radziejowska (PLH140003).

Puszcza Kampinowska to ostoja ptasia o randze europejskiej E45, teren wchodzi w obręb Rezerwatu Biosfery „Puszcza Kampinowska”. W obrębie Puszczy Kampinowskiej za przedmiot ochrony wskazano 68 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG i 26 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W granicach Dąbrowy Radziejowskiej ponad 90%

obszaru podlegającego ochronie stanowi dąbrowa świetlista – siedlisko z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Forma oraz skala zmian wynikających z realizacji ustaleń planu nie przyczyni się do powstania wpływów środowiskowych, których zasięg obejmowałby istniejące oraz projektowane obszary sieci Natura 2000, ani powstania oddziaływań trans granicznych.

5. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

5.1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Milanówek, miasto i gmina w województwie mazowieckim, położona w odległości około 33 km od Warszawy. Milanówek jest jednym z miast Grodzkiego Zespołu Zurbanizowanego, w którego skład wchodzi miasta: Grodzisk Mazowiecki, Brwinów, Podkowa Leśna oraz sołectwa: Kanie, Otrębusy, Fałęcin z Grudowem, Żółwin z Gminy Brwinów i Wólka Grodziska, Chrzanów Duży, Odrano Wola z Gminy Grodzisk Mazowiecki. Od momentu powstania miasto pełniło funkcję rekreacyjną, zaspokajając potrzeby mieszkaniowo-wypoczynkowe zamożnych mieszkańców stolicy. Z osiedlaniem kolejnych mieszkańców wiązało się powstawanie okazałych rezydencji, z których ponad 200 zostało obecnie objętych ochroną konserwatorską.

Z rozwojem lotniska związany był rozwój urbanistyczny miasta na rozległych posesjach powstawały kolejne wille reprezentujące zróżnicowane style architektoniczne m.in. tradycyjny historyzm, neoromański, neogotycki, neorenesansowy, styl zakopiański czy dworski, które decydują o unikalnym charakterze miasta. Ze względu na wysokie walory historyczne, kulturowe i wizualne ponad 20 obiektów architektonicznych zostało wpisanych do rejestru zabytków, zaś ponad 200 jest objętych ochroną konserwatorską.

Do istotnych walorów miasta należy zaliczyć istniejącą zieleń zarówno naturalną, jak i urządzoną, która występuje zarówno na terenach publicznych ogólnodostępnych: parki, skwery, jak i na terenach niezabudowanych i prywatnych posesjach. Znaczną część zieleni stanowi ponad 80-letni drzewostan o bardzo wysokich wartościach przyrodniczych i wizualnych.

Potwierdzeniem wysokich wartości kulturowych i krajobrazowych oraz walorów przyrodniczych jest decyzja Nr KLVIII/1319/37/88 z dnia 08.01.1988 r. Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy o wpisaniu do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy pod numerem 1319-A zespołu przyrodniczo- krajobrazowego Miasta Milanówka. Granice obszaru objętego ochroną (ok. 250 ha) przebiegają wzdłuż ulic: Królewskiej, Inżynierskiej, Podmiejskiej, Warszawskiej, Wiejskiej, Podleśnej, T. Kościuszki, Północnej, Dalekiej, Wojska Polskiego, Stawy, Krakowskiej, Brzozowej, Dębowej, Jesionowej. Ochronie podlega architektura wraz z układem urbanistycznym oraz zabytkowe obiekty parkowe.

Prawie cały obszar miasta znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (*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. 870)*), oznacza to, iż wszelkie działania podporządkowane są ustaleniom określonym dla tej formy ochrony przyrody, co skutkuje dobrymi warunkami higienicznymi, zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz znikomymi uciążliwościami dla środowiska.

Korzystne połączenia komunikacyjne miasta zapewniają zarówno połączenia kolejowe, jak i drogowe. Linia kolejowa nr 1 oraz linia nr 447 Warszawa-Grodzisk Mazowiecki, na której

zlokalizowana jest przystanek osobowy PKP Milanówek. Transport kolejowy uzupełnia zlokalizowana w południowej części miasta linia Warszawskiej Kolei Dojazdowej (z przystankami Grudów, Polesie, Kazimierówka, Brzózki). Trzon transportu kołowego stanowi droga wojewódzka nr 719 (z Warszawy do Żyrardowa). W bliskim sąsiedztwie miasta usytuowane są także inne istotne szlaki drogowe: w odległości 3 km znajduje się droga wojewódzka nr 579 łącząca Kazuń Polski z Radziejowicami, w odległości 5 km przebiega droga wojewódzka nr 720, która umożliwi przejazd pomiędzy miastem Błonie, a Nadarzynem. Ponadto droga krajowa nr 8 (stanowiąca fragment trasy europejskiej E67) prowadząca od przejścia granicznego z Czech do przejścia granicznego na Litwę, jest oddalona od miasta o 10 km. Odległość Milanówka od drogi krajowej nr 2 (stanowiącej fragment trasy europejskiej E30) wynosi 15 km. Autostrada A2 (stanowiąca fragment trasy europejskiej E30) przebiega w północnej części Milanówka.

Korzystny mikroklimat, unikatowa parcelacja działek na terenie miasta wraz z wysoką liczbą cennych obiektów architektonicznych, bogactwo i różnorodność zieleni, dogodna lokalizacja są podstawą do uznania Milanówka za jedną z najbardziej prestiżowych sypialni Warszawy.



Ryc. 1 Lokalizacja miasta (źródło www.zumi.pl)

Obszar opracowania to centrum miasta Milanówka, które stanowi mozaikę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której towarzyszą przydomowe ogrody, usługowej oraz obszarów zabudowy wielorodzinnej, zarówno historycznej, jak i współczesnej. Z racji pełnionej funkcji w obszarze opracowania występują liczne obszary i obiekty usługowe, usług publicznych i komercyjnych.

Najważniejsze obiekty usługowe w granicach opracowania to:

- Siedziba Straży Pożarnej
- Siedziba Straży Miejskiej
- Siedziba Poczty
- Zespół Szkół nr 1
- Miejski Ośrodek Kultury
- kościół parafialny p.w. Św. Jadwigi Śląskiej.

Pomimo bardzo wysokiego poziomu urbanizacji teren opracowania prezentuje wysokie walory przyrodniczo-kulturowe, wynikające z wysokiej wartości zieleni urządzonej

Obszar opracowania jest kompletnie uzbrojony, w infrastrukturze technicznej brak jest systemu kanalizacji deszczowej. Podstawą lokalnej infrastruktury komunikacyjnej jest sieć ulic, w tym do głównych ulic należą: Piłsudskiego, Dębowa, Smoleńskiego, Kościelna, Kościuszki oraz droga wojewódzka nr 719. Połączenie komunikacyjne uzupełniają linia kolejowa nr 1 i nr 447, ze stacją znajdującą się w obrębie rejonu objętego projektem planu (aczkolwiek niewchodzącą w granice projektu planu, z uwagi na wyłączenie z procedury planistycznej terenów zamkniętych, do których należą tereny kolejowe). Najbliższe sąsiedztwo rejonu opracowania stanowią obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej o różnym stopniu natężenia.

W granicach obszaru opracowania największą uciążliwość dla środowiska stanowią zabudowania wielorodzinne i usługowe oraz sieć komunikacyjna, włącznie z niekontrolowanymi parkingami samochodów osobowych.



Ryc. 2. Lokalizacja obszaru objętego projektem planu na tle miasta (źródło: www.zumi.pl)

5.2. KLASYFIKACJA FIZYCZNO-GEOGRAFICZNA

Zgodnie z klasyfikacją Kondrackiego (2000) miasto Milanówek znajduje się w granicach makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej, w południowo-wschodniej części mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej.

5.3. BUDOWA GEOLOGICZNA I RZEŻBA TERENU

Budowa geologiczna

Dla kształtowania się rzeźby oraz warunków gruntowych ogromne znaczenie miały procesy i akumulacje materiału skalnego związane z kolejnymi zlodowaceniami. Poprzedzone zostały one w pliocenie powstaniem rozległego zbiornika jeziorzyskowego i sedymentacją iłó pstrych, które obecnie mają duże znaczenie, jako warstwa izolacyjna dla zbiornika wód w utworach oligocenu. Na powierzchni terenu opracowania występują jednak jedynie utwory czwartorzędowe.

Łądolód najstarszego zlodowacenia pokrył okolice Milanówka całkowicie i pozostawił gliny zwałowe zachowane w obniżeniach podłoża. Po jego ustąpieniu, formowane były doliny rzeczne, których obecność (doliny kopalne) stwierdza się aktualnie na głębokości 80 m.

Kolejną serię glacialną stanowią osady zlodowacenia południowopolskiego - miąższy pakiet glin zwałowych. Następujący po tym interglacjał mazowiecki charakteryzuje się sedymentacją osadów rzecznych. Nasunięcie łądolodu stadiału maksymalnego poprzedziła akumulacja serii zastoiskowych w rozległym zbiorniku. Lodowiec tego okresu pokrył cały teren, pozostawiając zwarty poziom glin zwałowych. W okresie interstadialnym znów formowały się doliny rzeczne.

Zbliżanie się zlodowacenia mazowiecko-podlaskiego dokumentują ily warwowe i piaski zastoiskowe. Łądolód stadiału mazowiecko-podlaskiego pozostawił cienką warstwę glin zwałowych oraz liczne formy związane z deglacją. W okresie interglacjałnym nastąpił szybki rozpad lodowca na szereg brył, pomiędzy którymi uruchomiła się sieć dolin roztopowych. Efektem swobodnego przepływu wód są osady wodnolodowcowe tworzące zwartą pokrywę na tym obszarze. Łądolód stadiału północnomazowieckiego nie dotarł do omawianego terenu. W okresie interglacjału eemskiego rozwijała się sedymentacja limniczna w zagłębieniach powierzchni. W czasie zlodowacenia północnopolskiego omawiany obszar podlegał działaniu intensywnych procesów erozyjno-denudacyjnych. Liczne strumienie usypywały stożki napływowe. W końcu plejstocenu i na początku holocenu rozwinęły się procesy eoliczne, w okresie tym nastąpiło również wcięcie się rzek i akumulacja tarasów zalewowych oraz kontynuacja akumulacji w obniżeniach. Procesy holocenijskie zmieniły jednak rzeźbę tego rejonu w bardzo nieznacznym stopniu.

Cały rejon planu leży na obszarze piasków wodnolodowcowych górnych i dolnych. Są to piaski pylaste, drobne i średnie, z przewarstwieniami piasków pylastych i gliniastych. Cechują je dobre i średnie warunki infiltracji. Są to grunty łatwo odsączalne o niskiej retencji wodnej. Piaski wodnolodowcowe stanowią dobre podłoże budowlane.

Surowce mineralne

Zgodnie ze *Studium* na omawianych terenach nie prowadzi się wydobycia kopalin, jak również nie występują złoża kopalin przewidziane do eksploatacji.

Rzeźba terenu

Teren miasta znajduje się na północnym zboczu Wysoczyzny Mszczonowskiej, przechodzącym w Równinę Błońsko-Sochaczewską. Rzeźba terenu w granicach opracowania jest mało urozmaicona. Na terenie opracowania występują jedynie formy pochodzenia antropogenicznego: nasypy oraz rowy odwadniające. Rzeźba terenu nie stanowi ograniczeń projektowych.

Źródłami zagrożeń dla powierzchni ziemi są czynniki antropogeniczne, wśród których należy wskazać w rzeczowym obszarze – zmiany w ukształtowaniu powierzchni powodowane wykopami

pod zabudowę, infrastrukturę techniczną, drogi oraz nadmierną zabudowę powierzchni biologicznie czynnej.

Warunki geologiczno-inżynierskie

W granicach obszaru opracowania występują korzystne warunki geologiczno-inżynierskie, wynikające z głębokiego zalegania wód gruntowych; swobodne zwierciadło wód gruntowych jest na głębokości ponad 4,0 m p.p.t. oraz obecności nośnych piasków i żwirów wodnolodowcowych. Jedynie lokalnie występują piaski eoliczne o małej miąższości.

W *Opracowaniu ekofizjograficznym miasta Milanówka* przeprowadzono waloryzację warunków gruntowo-wodnych. Obszar planu znajduje się w rejonie VIA o bardzo korzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich, a co za tym idzie, lokalizacja zabudowy może przebiegać bez większych ograniczeń.

Ponadto w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* tereny znajdujące się w granicach opracowania w ocenie geotechnicznej zostały zakwalifikowane do gruntów nośnych o korzystnych parametrach geotechnicznych, lokalnie w południowym krańcu rejonu planu mimo korzystnych warunków geotechnicznych przy wysokim stanie wód gruntowych konieczny jest drenaż. W północnej części z uwagi na głębokość zwierciadła wód gruntowych na poziomie 2-4 m p.p.t. panują korzystne warunki do standardowego podpiwniczenia, natomiast w części południowej przy głębokości zwierciadła poniżej 4 m p.p.t. istnieje możliwość głębszego podpiwniczenia.

5.4. GLEBY

Ze względu na wieloletnie zagospodarowanie i użytkowanie obszaru opracowania gleby naturalnie wykształcone na skale macierzystej uległy zniszczeniu i daleko idącym przekształceniom zarówno pod względem fizycznym, chemicznym, jak i mechanicznym. Obecnie w terenie opracowania występują gleby antropogeniczne. Są to gleby zaliczane do klasy urbano- i industroziemnych. Gleby te cechuje umiarkowana, bądź niska żyzność, odczyn słabo kwaśny, niska odporność na degradację chemiczną oraz optymalne uwilgotnienie. Właściwości gleb antropogenicznych są zbliżone do naturalnych gleb inicjalnych lub gleb słabo wykształconych.

Lokalnie w obrębie zabudowań mieszkaniowych z towarzyszącymi im ogródkami przydomowymi, na skutek intensywnej uprawy i prowadzonych zabiegów agrotechnicznych nastąpiła poprawa wierzchniej warstwy gleby, poprzez sztuczne wzbogacenie poziomu próchniczego.

Pod względem bonitacji gleb, prawie 95% obszaru opracowania stanowią tereny zabudowane i zurbanizowane (B, Bp, Bi, Bz dr, TK), natomiast 5% to tereny użytków rolnych, gruntów leśnych oraz obszarów zadrzewionych i zakrzewionych (RV, RVI, Lz, Ls).

W obszarze opracowania nie występują zakłady, których działalność może mieć wpływ, na jakość gleb. Przekształcenia i zanieczyszczenie gleb mają charakter wyłącznie lokalny i dotyczą przede wszystkim terenu sąsiadującego bezpośrednio z liniami kolejowymi oraz najbliższym otoczeniem głównych arterii komunikacyjnych. Pewne zagrożenia stanowią zanieczyszczenia gleb przez odpady komunalne i gospodarcze.

5.5. WODY POWIERZCHNIOWE

Miasto Milanówek położone jest w granicach zlewni rzeki Rokitnicy, w obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

5.6. WODY PODZIEMNE

W obszarze opracowania, analogicznie do całego terenu miasta Milanówka, wody podziemne mające znaczenie użytkowe znajdują się w utworach trzecio- i czwartorzędowych.

Teren opracowania znajduje się w obrębie subregionu centralnego, należącego do regionu mazowieckiego zwykłych wód podziemnych. W granicach miasta Milanówka występują dwa zasadnicze piętra wodonośne: piętro czwartorzędowe i piętro trzeciorzędowe. Zaopatrzenie w wodę odbywa się głównie z poziomu trzeciorzędowego.

Warstwy wodonośne trzeciego rzędu występują w serii mioceńskiej i oligoceńskiej. Jednakże wody mioceńskie cechują ograniczone właściwości użytkowe z uwagi na zabarwienie wody. Natomiast wody oligoceńskie występują w obrębie chronionego zbiornika niecki warszawskiej. To piętro trzeciorzędowe wodonośne ma znaczenie regionalne, tworzy subnieckę warszawską, zaliczoną do Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) o numerze 215A.

Także w warstwie czwartorzędowej występują warstwy wodonośne, jednakże jakość tych wód mimo, że dobra, to wody te wymagają oczyszczania. Z uwagi na istnienie okien hydrologicznych wody te nie są chronione przed zanieczyszczeniami w dostatecznym stopniu.

Poziom przypowierzchniowy występuje w obrębie utworów piaszczystych zlokalizowanych na warstwie glin zwałowych. Głównym źródłem zasilania jest infiltracja wód opadowych oraz dopływ powierzchniowy i podziemny z kierunku południowego. Z uwagi na zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych wody te są silnie zanieczyszczone, a ich ochrona powinna być działaniem priorytetowym z uwagi na możliwość przenikania zanieczyszczeń do głębszych warstw wodonośnych.

W rejonie opracowania (ponad 90% powierzchni terenu) wody gruntowe zalegają na głębokości 2 – 4 m p.p.t. We wschodnim krańcu obszaru planu wody gruntowe o swobodnym zwierciadle zalegają na głębokości ponad 4 m p.p.t.

5.7. POWIETRZE

Jakość powietrza miasta Milanówka jest uzależniona od skali i natężenia emisji pochodzących z miejscowej działalności przemysłowo-usługowej, komunalnej i transportowej oraz uwarunkowań naturalnych, takich jak: ukształtowanie powierzchni, pokrycie terenu bądź obecność korytarzy powietrznych, a także źródeł alochtonicznych (pozamiejscowych).

Wymierną ocenę jakości stanu powietrza można przeprowadzić w oparciu o dane monitoringu prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, który zgodnie z art. 89 ustawy Prawo Ochrony Środowiska co roku dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w poszczególnych strefach. W związku ze zmianą polskiego prawa na skutek transpozycji Dyrektywy 2008/50/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości i czystszej powietrza dla Europy, roczna ocena powietrza za rok 2010 została wykonana w nowym układzie stref. Zgodnie z przyjętym podziałem teren objęty projektem planu znajdują się w granicach strefy mazowieckiej o kodzie PL1404.

Ocenę wykonano według kryteriów dotyczących ochrony zdrowia w 4 strefach województwa (aglomeracja warszawska, miasto Radom, miasto Płock, strefa mazowiecka) dla zdrowia, gdzie uwzględnia się zawartość: benzenu, dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, ołowiu, tlenku węgla, ozonu, pyłu zawieszonego PM10, arsenu, kadmu, nikilu i benzo/a/pirenu; oraz kryteriów określonych w celu ochrony roślin w 1 strefie (mazowieckiej) dla:

- dwutlenku siarki, tlenków azotu, ozonu.

Zgodnie z art. 89 ustawy Prawo ochrony środowiska odrębnie dla każdego zanieczyszczenia wyznaczono strefy, w których:

- przekroczone są poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji,
- poziom substancji mieści się pomiędzy poziomem dopuszczalnym a poziomem dopuszczalnym powiększonym o margines tolerancji,
- nieprzekroczone są poziomy dopuszczalne,
- przekroczone są poziomy docelowe,
- nieprzekroczone są poziomy docelowe,
- przekroczone są poziomy celu długoterminowego,
- nieprzekroczone są poziomy celu długoterminowego.

W wyniku klasyfikacji, w zależności od analizy stężeń w danej strefie można wydzielić następujące klasy stref:

- klasa **C** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne i poziomy docelowe,
- klasa **B** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji,
- klasa **A** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych.

oraz dla ozonu

- klasa **D1** – stężenia ozonu nie przekraczają poziomu celu długoterminowego,
- klasa **D2** – stężenia ozonu przekraczają poziom celu długoterminowego.

Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia (z uwzględnieniem krajowych norm dla uzdrowisk)

Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy												
Strefa mazowiecka	PL1404	SO2	NO2	PM10	Pb	C6H6	CO	O3	As	Cd	Ni	B/a/P	PM2,5	
		A	A	C	A	A	A	A	A	A	A	C	B	

Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia według jednolitych kryteriów w skali kraju, zgodnych z kryteriami UE

Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy												
Strefa mazowiecka	PL1404	SO2	NO2	PM10	Pb	C6H6	CO	O3	As	Cd	Ni	B/a/P	PM2,5	
		A	A	C	A	A	A	A	A	A	A	C	B	

Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin

Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń w strefie		
		SO2	NOx	O3
Strefa mazowiecka	PL1404	A	A	A

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne zidentyfikowano przekroczenia standardów imisyjnych dla pyłu PM10 wg kryteriów ochrony zdrowia. Wobec powyższego strefy te zostały zakwalifikowane do klasy C, dla której istnieje ustawowy wymóg opracowania Programów Ochrony Powietrza. W 2010 r. dla pyłu PM2.5 poziom dopuszczalny został powiększony o margines tolerancji i wynosi 29 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, w związku z powyższym strefa mazowieckiej została zakwalifikowana do klasy B, co wymusza podjęcie zdecydowanych działań mających na celu obniżenie stężeń pyłu.

Dla zanieczyszczeń mających określone poziomy docelowe w wyniku rocznej oceny jakości powietrza za 2010 r. strefa mazowiecka otrzymała klasę C ze względu na przekroczenie poziomu docelowego dla benzo/a/pirenu według kryterium ochrony zdrowia. W związku z powyższym istnieje ustawowy wymóg opracowania Programu Ochrony Powietrza dla benzo/a/pirenu.

Poziom celu długoterminowego dla ozonu według kryterium ochrony zdrowia i ochrony roślin zostały przekroczone, dlatego jednym z celów programów ochrony środowiska województwa powinno być osiągnięcie wartości kryterialnych dla ozonu do 2020 roku, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47, poz. 281).

Na stan czystości powietrza w rzeczowym obszarze w największym stopniu wpływa transport oraz emisja powierzchniowa.

Zanieczyszczenia generowane przez transport, zarówno w aspekcie natężenia ruchu – jego płynności, ilości i prędkości pojazdów, ich stanu technicznego oraz jakości nawierzchni. Ze względu na fakt, iż ten typ zanieczyszczeń powstaje na niskich wysokościach, obciążając przede wszystkim jezdnię wraz z najbliższym otoczeniem, ich największe stężenie występują wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, o dużym natężeniu ruchu, szlakach drogowych przebiegających przez obszary o zwartej zabudowie oraz skrzyżowaniach głównych arterii. Oprócz wzrastającej rokrocznie liczby pojazdów, wielkość emisji wzrasta w następstwie złego stanu technicznego pojazdów, a także przestojów w ruchu, spowodowanych zbyt małą przepustowością drogi, bądź niewłaściwą organizacją ruchu.

Na znacznej części powierzchni miasta, w tym obszarze opracowania o jakości powietrza atmosferycznego w głównej mierze decyduje emisja powierzchniowa, przede wszystkim z terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej gdzie dominują komunalno-bytowe źródła zanieczyszczeń – kotłownie lokalne i paleniska domowe. Tzw. niska emisja związana z lokalizacją emitorów na wysokości nie większej niż kilkadziesiąt metrów, brak urządzeń oczyszczających oraz ograniczone możliwości rozpraszania zanieczyszczeń mają niekorzystny wpływ na lokalny stan jakości powietrza, miejscowo zwiększając znacznie stężenie substancji takich jak: tlenki siarki, tlenki węgla, tlenki azotu, węglowodory, aerozole w tym pyłu zawieszony PM10 i sadzy. Ponadto niska jakość opału (niektóre paleniska indywidualne nadal korzystają z węgla kamiennego i koks), w połączeniu ze spalaniem odpadów, prowadzi do emisji niebezpiecznych dla zdrowia człowieka, między innymi: dioksyn, furanów, chlorowodorów, formaldehydów oraz metali ciężkich: kadm, rtęć, ołów, nikiel, selen. Poziom zanieczyszczeń wyraźnie zwiększa się w sezonie grzewczym.

5.8. KLIMAT

Zgodnie z regionalizacją E. Romera teren miasta Milanówek znajduje się w obrębie Mazowiecko-Podlaskiego regionu klimatycznego lub wg regionalizacji Romera w Krainie Wielkich Dolin.

Średnie roczne temperatury dla miasta wynoszą +8 °C, średnie temperatury miesięczne kształtują się na poziomie: od +18 °C w lipcu, do -2 °C w styczniu. Liczba dni pogodnych wynosi 57, dni pochmurnych 120. Czas trwania lata szacuje się na 100 dni, zaś czas trwania zimy na 93 dni. Okres wegetacyjny trwa średnio od 200 do 215 dni. Średnie roczne sumy opadów kształtują się na poziomie 535 mm i są niższe niż średnie wartości w kraju - 600 mm. Najmniejsze opady w granicach 30 mm występują w miesiącu marcu, największe o wysokości 80 mm w miesiącu lipcu. Liczba dni z pokrywą śnieżną wynosi 80 dni. Analogicznie do terenu całego kraju, również w regionie Mazowiecko-Podlaskim dominują wiatry zachodnie i północno-zachodnie.

Obszar opracowania cechują korzystne warunki klimatyczne wynikające z: piaszczystego podłoża, o dobrych warunkach termicznych, dużego udziału roślinności oraz obecności licznych korytarzy powietrznych w postaci ulic i linii kolejowej. Znamienna cecha miasta Milanówek, jaką jest bogactwo zieleni wpływa korzystnie na klimat lokalny poprzez zwiększoną retencję wody, zmniejszony spływ powierzchniowy, łagodzenie siły wiatru, zatrzymywanie zanieczyszczeń w koronach drzew oraz nie mniej ważne, obecność fitoncydów. Korytarze powietrzne zapewniają dobre przewietrzanie rejonu planu, zapobiegając zaleganiu mgieł i stagnacji zimnego powietrza.

5.9. FAUNA

Na terenie opracowania przede wszystkim spotykane są tzw. gatunki synurbijne – gatunki zwierząt związanych z siedliskami miejskimi, do których należą m.in. ptaki oraz drobne gryzonie.

Do pospolicie występujących na terenie miasta, w tym również w obszarze projektu planu, ptaków należą, z krukowatych: gawrony, kawki, sroki, sójki, kruki, z drozdowatych: drozd, kos, kwiczoł, kopciuszek, rudzik, z łuszczaków: kulczyki, zięby, grubodzioby. Ponadto powszechnie występują gatunki, takie jak: szpaki, mazurki, sikory, grzywacz, sierpówka. Podając za *Opracowaniem ekofizjograficznym...* oraz *Programem ochrony jerzyka...* na terenie miasta Milanówek, rozpoznano gatunki zagrożone, które z dużym prawdopodobieństwem występują również w obrębie terenu opracowania. Należą do nich: wróble, kawki, dzięcioły czarne, a także ptaki migrujące: jerzyki, szpaki, skowronki.

Liczne ogrody przydomowe sprawiają, iż teren opracowania jest miejscem schronienia nie tylko dla ptaków, a także małych ssaków np. wiewiórek, jeży, kretów. Ponadto w związku z obecnością starej willowej zabudowy jest możliwe występowanie nietoperzy, które podlegają ochronie na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2011 nr 237 poz. 1419). Skład gatunkowy zwierząt uzupełniają, także grupa płazów, które reprezentuje np.: żaba trawa, a z gadów występują: jaszczurka zwinka, padalec oraz zaskroniec.

5.10. FLORA

Główną wartością przyrodniczą obszaru opracowania jest zieleń, o charakterze leśno-parkowym. Unikatowa wartość zieleni, głównie o charakterze urządzonej jest wynikiem pierwszych parcelacji miasta na terenach leśnych, a w rezultacie przekształcenia ich w ogrody przydomowe o charakterze parkowo-leśnym. Zachowane do dziś w bardzo dobrym stanie, tworzą wyjątkowy, ponad 100-letni drzewostan o bardzo wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Na terenie opracowania występują gatunki roślin należące do zbiorowisk roślinnych

o charakterze naturalnym, półnaturalny i synantropijny. W strefie centralnej, wewnętrznej o unikalnym charakterze miasta-ogrodu Milanówka (obszar opracowania objęty ochroną konserwatorską) znajdują się gatunki roślin typowe dla zbiorowisk grądowych o charakterze leśno-parkowych. Należy do nich przede wszystkim dobrze zachowany starodrzew (w wieku powyżej 150 lat) reprezentowany przez dęby (*Quercus robur*), lipy (*Tilia cordata*), graby (*Carpinus betulus*) a także sosny (*Pinus sylvestris*). Dużą różnorodność florystyczno-wizualną pełną gatunki roślin celowo sadzone w ogrodach przydomowych. Skład gatunkowy zależy od preferencji mieszkańców. Działania człowieka doprowadziły do wzbogacenia składu gatunkowego o gatunki, takie jak: świerk srebrny (*Picea pungens*), jodła kalifornijska (*Abies concolor*), sosna czarna (*Pinus nigra*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), kasztanowce białe (*Aesculus hippocastanum*), wiązy (*Ulmus laevis*), jarzęb pospolity (*Sorbus aucuparia*), jesiony wyniosłe (*Fraxinus excelsior*), olchy (*Alnus sp.*), modrzewie (*Larix sp.*) oraz popularne, gatunki krzewów, takie jak: jaśminowiec (*Philadelphus sp.*), bez lilak (*Syrngia vulgaris*) czy forsycja (*Forsythia sp.*). Uzupełnienie stanowią wieloletnie okazy pnączy: bluszczu (*Hedera helix*) czy winobluszczu (*Parthenocissus sp.*).

Unikatowe okazy drzew uzyskały status pomnika przyrody, w granicach obszaru opracowania występuje łącznie 16 pomników przyrody, przy czym jest to aż 50 okazów drzew. Pomniki przyrody reprezentowane przez między innymi: dęby szypułkowe (*Quercus robur*), lipę drobnolistną (*Tilia cordata*) i tulipanowca amerykańskiego (*Liriodendron tulipifera*).

Na terenie opracowania wyróżniono także roślinność synantropijną. Występuje ona w ogrodach przydomowych a także w sąsiedztwie zabudowy usługowej oraz w obrębie działek niezagospodarowanych, które są spontanicznie wykorzystywane np.: jako parkingi. Skład gatunkowy tworzą m.in. perz właściwy (*Agropyron repens*), mniszek lekarski (*Taraxacum officinale*), babka lancetowata (*Plantago lanceolata*).

W wielu miejscach drzewostany mają charakter ogrodowo-parkowy, aczkolwiek dotyczy to przede wszystkim najstarszych posesji. Jednakże często na działkach z nową zabudową zieleni nie stanowi już podstawowej wartości, a jedynie uzupełniającą, zaś skład gatunkowy zdominowany jest przez, najczęściej jednogatunkowe nasadzenia krzewów.

Ogólnie należy stwierdzić, że obszar opracowania jest ważny dla właściwego funkcjonowania środowiska w skali miasta i jego najbliższego otoczenia, ze względu na obecność cennych gatunków drzew - starodrzew, jako pozostałość grądów, pomnik przyrody reprezentowane przez gatunki rodzime, jak i obce. Znaczny jest wpływ antropogeniczny na badanym terenie o czym świadczy obecność roślinności synantropijnej. W celu zachowania cennych elementów flory należy właściwie podejmować decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Reasumując wartość zieleni miasta Milanówka wynika zarówno z jej roli przyrodniczej, kulturowej (Milanówek jako miasto-ogród), lecz również wpływa na warunki klimatyczne, w dużym stopniu decydując, o jakości powietrza oraz o unikatowym krajobrazie miasta.

5.11. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Teren objęty projektem planu występuje w granicach **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** ustanowionego rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.08.1997 r. (Dz. Urzędowy Nr 43, poz. 149, nowelizacja w Dz. Urzędowym Nr 93, poz. 911 z 03.08.2000 r.). Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urzędowy nr 42 z 14 lutego 2007r.).

Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione 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. W jego granicach wyodrębniono trzy strefy: strefę szczególnej ochrony ekologicznej, obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz istotnym znaczeniu dla rozprzestrzeniania organizmów; strefę ochrony urbanistycznej obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, mające szczególne wartości przyrodnicze oraz strefę zwykłą obejmującą pozostałe tereny. **Rejonu plan został zakwalifikowany do strefy ochrony urbanistycznej.**

Strefa ochrony urbanistycznej obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Północną, Kościuszki, Podleśną, Wiejską, Warszawską, Podwiejską, Inżynierską, Królewską, Jesionową, Dębową, Brzozową, Warszawską, Stawy, Wojska Polskiego, Daleką.

Strefa ochrony urbanistycznej WOChK pokrywa się z granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rdzenia Milanówka (obszar ten zawarty jest pomiędzy następującymi ulicami: Północną, Kościuszki, Podleśną, Wiejską, Warszawską, Podwiejską, Inżynierską, Królewską, Jesionową, Dębową, Brzozową, Warszawską, Stawy, Wojska Polskiego, Daleką), w związku z powyższym obejmuje cały rzeczowy obszar planu.

Ponadto w granicach opracowania z uwagi na występowanie cennego starodrzewu wiele okazów drzew uzyskało status pomnika przyrody.

Nr rejestru wg WKP lub Nr Dz. Urz. Woj. Mazow. *	Adres	Ilość sztuk	Nazwa pomnika	Rodzaj i data dokumentu o objęciu ochroną prawną
133	Kościelna 1	1	Dąb szypułkowy	Orzeczenie Nr 72 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 21.XI.1956 r. (Dz. Urz. PWRN w Warszawie Nr 10 z dnia 28.12.1956 r., poz. 64)
144	Kościuszki obok Kościoła	3	Dęby szypułkowe	Orzeczenie Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie (Dz. Urz. WRN w Warszawie Nr 3 z dnia 20.05.1958r., poz. 15)
169	Piłsudskiego 29	1	Dąb szypułkowy, 6 pniowy, obecnie 3 pniowy	Orzeczenie Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie (Dz. Urz. WRN w Warszawie Nr 2 z dnia 16.01.1964r., poz. 18)
358	Dębową (przy wjeździe na wiadukt)	1	Dąb szypułkowy	Orzeczenie Nr 204 z dnia 12.08. 1976 r. Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 19 z dnia 15.09.1976r., poz. 105)
371	Królowej Jadwigi 1	1	Dąb szypułkowy	Orzeczenie Nr 217 z dnia 23.08.1976 r. Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 19 z dnia 15.09.1976r., poz. 105)
	Kościelna 4	1	Tulipanowiec amerykański	
374	Kościuszki 41	1	Dąb szypułkowy	Orzeczenie Nr 220 z dnia 23.08.1976 r. Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 19 z dnia 15.09.1976r., poz. 105)
704	Piłsudskiego 12	3	Dęby szypułkowe	Orzeczenie Nr 550 z dnia 27.11.1978 r. Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 15 z dnia 26.12.1978r., poz. 81)

372	Królowej Jadwigi 1	1	Lipa drobnolistna (stwierdzono obecność dębu szypułkowego)	Orzeczenie Nr 218 z dnia 23.08.1976 r. Urzędu Miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 19 z dnia 15.09.1976r., poz. 105)
365	Piłsudskiego 33	1	Dąb czerwony	Orzeczenie Nr 211 z dnia 12.08.1975 r. U Urzędu Miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 1 z dnia 31.01.1977., poz. 6)
8/96*	Warszawska róg Piłsudskiego, w pobliżu ogrodzenia PKP	1	Dąb szypułkowy	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29.02.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 8, poz. 68)
8/96*	Piłsudskiego 30	1	Lipa drobnolistna	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29.02.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 8, poz. 68)
8/96*	Warszawska (przy Straży Miejskiej)	1	Dąb szypułkowy	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29.02.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 8, poz. 68)
8/96*	Piłsudskiego róg Krzywej	1	Głaz narzutowy, gnejs	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29.02.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 8, poz. 68)
300/04*	Ul. Kościelna	29	Aleja lipowa	Uchwała Nr 221/XX/04 Rady Miasta Milanówka z dnia 23.11.2004 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 300, poz. 8339)
359	Warszawska 25	1	Dąb szypułkowy	Orzeczenie Nr 207 z dnia 12.08.1976 r. Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (Dz.Urz.RN m.st. Warszawy Nr 19 z dnia 15.09.1976r., poz. 105)
1042	Krzywa 6	1	Dąb szypułkowy	Orzeczenie Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (Dz.Urz.RN m.st. Warszawy Nr 19 z dnia 19.12.1985r., poz. 171)

* Nr Dziennika Urzędowego Województwa Mazowieckiego/rok dziennika

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują inne obszary i obiekty chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2008r. Nr 92, poz.880 z późn. zm.)*.

5.12. POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

Powierzchnie biologicznie czynne na terenie miasta Milanówka tworzą system przyrodniczy o znaczeniu lokalnym, a także wchodzą w skład ciągów przyrodniczych o znaczeniu regionalnym. Korytarze ekologiczne są bardzo ważne w celu zachowania bioróżnorodności gatunków roślin i zwierząt a przede wszystkim tworzą dla nich korytarze migracyjne.

W granicach miasta Milanówka głównie tereny zieleni oraz jej pojedyncze elementy, a także cieki wodne tworzą ciągi przyrodnicze o znaczeniu regionalnym od doliny Wisły, przez Lasy Baniochy, Lasy Chojnowskie, Sękocińskie, Nadarzyńskie, obszary Podkowy Leśnej, poprzez teren miasta Milanówka w kierunku Puszczy Kampinoskiej.

Na terenie miasta Milanówka występuje wiele elementów, które tworzą lokalny system

przyrodniczy. Należą do nich: dolina Rokitnicy, obszary leśne, sztuczne ciek wodne, tereny otwarte z roślinnością łąkową reprezentowane przez rowy, parki, skwery, zieleńce, zieleń urządzone w sąsiedztwie zabytkowych willi, a także ogrody działkowe. Bardzo ważną rolę w kształtowaniu powiązań przyrodniczych pełni zieleń przy zabytkowych willach, zieleńce, a także zieleń urządzona w sąsiedztwie domów jednorodzinnych. Dolina rzeki Rokitnicy o wysokich walorach przyrodniczych stanowi ważny element, także w regionalnym systemie przyrodniczym.

System przyrodniczy ma mocne powiązania wewnętrzne, ze względu na istniejące w mieście formy ochrony przyrody; użytek ekologiczny "Łęgi na skraju", Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Turczynek", a także pomniki przyrody. Ponadto miasto Milanówek zlokalizowane jest na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co ma wpływ na umocnienie wewnętrznych, jak i zewnętrznych powiązań przyrodniczych. Powiązania przyrodnicze wewnętrzne wzmocniają również lasy.

Powiązania przyrodnicze w skali lokalnej, jak i regionalnej określa się, jako mocne, ze względu na dobrze ukształtowany system przyrodniczy miasta.

5.13. KLIMAT AKUSTYCZNY I PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Hałas

Hałas określa się jako: niepożądane, dokuczliwe lub szkodliwe drgania mechaniczne ośrodka sprężystego oddziaływujące za pośrednictwem powietrza na organizm ludzki. W związku z rozwojem komunikacji, uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją stanowi on dużą uciążliwość dla człowieka. Ze względu na środowisko oraz źródło generujące, hałas dzielimy na:

- komunikacyjny, gdzie źródłem jest ruch drogowy,
- kolejowy,
- przemysłowy,
- komunalny.

Ocena klimatu akustycznego w odniesieniu do obszaru projektu planu pokazuje, iż największe uciążliwości są związane z hałasem komunikacyjnym oraz hałasem kolejowym.

Dokuczliwość hałasu drogowego wynika przede wszystkim z jego powszechności. Zakres i skala uciążliwości związanych z hałasem drogowym jest uzależniona nie tylko od natężenia ruchu kołowego, ale i stanu pojazdów, ich prędkości oraz stanu technicznego nawierzchni. Największe niedogodności związane z hałasem można wskazać wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych oraz w centrum miasta. Zły bądź średni stan nawierzchni na terenie miasta oraz niedostosowanie sieci komunikacyjnej do natężenia ruchu drogowego są dodatkową przyczyną znacznej uciążliwości akustycznej w wymienionych obszarach. Na terenach objętych projektem planu nie prowadzono badań poziomu hałasu.

Ekstrapolując wyniki badań poziomu hałasu wykonane na terenie województwa mazowieckiego można uznać, że w obszarze planu także istnieje realne zagrożenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego. Na podstawie pomiarów wykonanych w roku 2010 oraz w latach poprzednich stwierdzono przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla pory dnia i nocy, nie stwierdzono istotnych zmian w poziomach hałasu.

W rejonie planu można wyróżnić również hałas kolejowy powstający w następstwie eksploatacji linii kolejowej nr 1 i nr 447. Natężenie hałasu jest uzależnione od stanu infrastruktury (torowiska),

prędkości przejazdu, rodzaju taboru kolejowego, stanu taboru kolejowego oraz położenia torowiska (nasyp). Podając za *Programem ochrony i kształtowania środowiska dla miasta Milanówka...* wyniki z pomiarów poziomu hałasu przy ul. Warszawskiej 52, sąsiadującej z linią kolejową, kształtowały się na poziomie od 60-70 dB (A). Z dużym prawdopodobieństwem również wysokie natężenie hałasu będzie występowało w rejonie opracowania, zwłaszcza w najbliższym sąsiedztwie linii kolejowej.

W odniesieniu do uwarunkowań lokalnych, takich jak: ukształtowanie powierzchni, pokrycie terenu, stopnia intensywności w przypadku analizowanego obszaru największym zagrożeniem dla klimatu akustycznego jest przede wszystkim transport kolejowy oraz nadmierne obciążenie sieci komunikacyjnej.

Wibracje

Tereny narażone na okresowe uciążliwości związane z wibracjami zlokalizowane są wzdłuż linii kolejowej nr 1 i nr 447.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych np. występujących w środowisku pierwiastków promieniotwórczych i radioizotopów oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Z uwagi na sposób oddziaływania widmo promieniowania elektromagnetycznego dzielimy na promieniowanie jonizujące i niejonizujące. Dla zdrowia człowieka duże zagrożenie może powodować promieniowanie jonizujące. Promieniowanie niejonizujące jest bardzo powszechne, towarzyszy wielu działaniom człowieka.

Monitoring oceny oddziaływania pól elektromagnetycznych przeprowadza się w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Dla obszaru planu najbliższej położony punkt pomiarowy znajduje się w Pruszkowie.

Lokalizacja	Czas pomiaru	Data pomiaru	Natężenie składowej elektrycznej pola w [V/m]		
			(0,1÷1000) w [MHz]	(1÷40000) w [MHz]	(0,1÷3000) w [MHz]
Pruszków ul. Helenowska 8	10:00 ÷ 14:0	2010-04-2	0,18	<0,8	-

Na podstawie uzyskanych wyników stwierdzono, że występujące w środowisku poziomy pole elektromagnetyczne są mniejsze od poziomu dopuszczalnych.

Można przyjąć, że wobec stałego wzrostu ilości urządzeń i instalacji emitujących pola elektromagnetyczne, poziom promieniowania elektromagnetycznego będzie wzrastał, natomiast na chwilę obecną nie stanowi zagrożenia dla środowiska życia człowieka.

5.14. WALORY KRAJOBRAZOWE

Struktura krajobrazu na terenie opracowania złożona jest przede wszystkim z obszarów zabudowanych z różnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także fragmentarycznie zachowanej roślinności, głównie drzew typowych dla lasów grądowych.

Obszar opracowania charakteryzuje się znacznymi walorami krajobrazowymi, pomimo, iż jest to teren zurbanizowany. Główną dominantę krajobrazową stanowi stary drzewostan grabowy z cennymi gatunkami drzew, pomniki przyrody, jako pojedyncze drzewa oraz zabytkowa aleja

lipowa. Pomniki przyrody, jako pojedyncze elementy stanowią priorytetowe elementy harmonijne w badanym krajobrazie i mają wpływ na zwiększenie walorów wizualnych.

Ponadto zabudowa willowa wraz z zielenią towarzyszącą, a także z cennym drzewostanem stanowi istotną wartość wizualno-przyrodniczo-krajobrazową charakteryzowanego obszaru.

Na terenie opracowania znajdują się również elementy dysharmonijne w postaci starych ogrodzeń, nieestetycznej kolorystyce zabudowy.

Ważne jest zachowanie harmonijnych walorów krajobrazowych, które upatrywane są przede wszystkim w istniejącej szacie roślinnej i zabytkowej części opracowania. Postępujące procesy związane z antropopresją stanowią największe zagrożenie upatrywane w zmniejszeniu harmonijności krajobrazu tego obszaru.

5.15. WALORY I WARTOŚCI KULTUROWE

Obszary i obiekty wpisane pojedynczo do rejestru zabytków położone w obszarze „Śródmieścia” Milanówka:

- Willa „Leontynówka” („Ojcówek A”), ul. Krakowska 13, murowana, wzniesiona w roku 1910, wraz z zielenią w granicach działki, nr rej. 929 A decyzja z dn. 18.10.1978. Willa w stylu klasycyzującym, który można także określić jako eklektyczny z przewagą elementów barokowych;
- Kościół parafialny p.w. św. Jadwigi, ul. Kościuszki 41, wzniesiony w latach 1910-1912 wg proj. Tadeusza (?) Okunia, rozbudowany w latach 1946-50, nr rej. 1188-A decyzja z dn. 13.08.1981. Kościół w stylu neoromańskim;
- Willa „Zosinek”, ul. Piłsudskiego 12, murowana, wzniesiona w roku 1910, wraz z zielenią w granicach posesji, nr rej. 1193-A z dn. 20.08.1981. Willa w stylu eklektycznym;
- Willa „Kaprys”, ul. Piłsudskiego 31. Budynek mieszkalny (d. pensjonat), murowany wzniesiony w roku 1896 wraz z najbliższym otoczeniem (dz. ew. nr 8/6 w obrębie 06-02), nr rej. 1531-A decyzja z dn. 29.09.1992.

Obszary i obiekty wpisane pojedynczo do rejestru zabytków położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania:

- Willa „Borówka” (zwana willą Hosera), ul. Królowej Jadwigi 5, murowana, wzniesiona w roku 1904 wg projektu Władysława Kozłowskiego i Pawła Nieniewskiego oraz budynek gospodarczy, wraz z zielenią w granicach posesji, nr rej. 931 A decyzja z 21.10.1978. Willa w stylu gotyku wiślanobałtyckiego
- Willa „Józefina”, ul. Piasta 13, murowana, wzniesiona w roku 1905, wraz z zielenią w granicach posesji, nr rej. 1191-A decyzja z 13.08.1981 r. Willa w stylu neorenesansowym.

Budynki i obiekty ujęte w **Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków** położone w obszarze opracowania:

- przystanek osobowy Milanówek z zespołu przystanków kolejowych i wiat na linii Grodziskiej;
- Dom Towarzystwa Spożywczego przy ul. Kościelnej 3;
- Ogród przy willi „Narcyz” przy ul. Kościelnej 1;
- Willa „Narcyz” przy ul. Kościelnej 1/ Kościuszki 36;
- Willa „Motbosal” (sklep) przy ul. Kościuszki 42;
- Willa „Józefinka” przy ul. Krzywej 10;

- Willa „Hala” przy ul. Warszawskiej 25;
- Willa „Cristal” przy ul. Warszawskiej 28a;
- Kamienica przy ul. Warszawskiej 35;
- kościół parafialny p.w. św. Jadwigi, ul. Kościuszki 41;
- willa „Leontynówka” („Ojcówek A”), ul. Krakowska 13, wraz z zielenią w granicach posesji;
- zieleń w granicach posesji willi „Zosinek”, ul. Piłsudskiego 12.

Rzeczowy obszar znajduje się w granicach **zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Milanówek** (nr rej.: 1319 –A z dn. 8.01.1988) obejmującego obszar ograniczony ulicami: Królewską, Inżynierską, Podmiejską, Warszawską, Wiejską, Podleśną, T. Kościuszki, Północną, Daleką, Wojska Polskiego, Stawy, Krakowską, Brzozową, Dębową, Jesionową. W obrębie zespołu, w tym granicach planu znajdują się budynki o charakterze zabytkowym, należą do nich:

- budynek przy ul. Dębowej 1 „Greczynka”;
- budynek przy ul. Kościelnej 3 „Galeria „Letnisko”;
- budynek przy ul. Kościuszki 42 „Modbolsa”;
- budynek przy ul. Krakowskiej 11 „Dom Jankowskiego”;
- budynek przy ul. Krzywej 6;
- budynek przy ul. Krzywej 10 „Józefinka”;
- budynek przy ul. Piasta 16 „Antonin”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 15 „Natalin”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 20 „Celina”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 21 „Jasin”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 22 „Marysin”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 24 „Lubień”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 28 „Lesiew”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 30 „Matulka”;
- budynek przy ul. Piłsudskiego 33 „Sławka”;
- budynek przy ul. Warszawskiej 21 „Janówka”;
- budynek przy ul. Warszawskiej 25 „Hala”;
- budynek przy ul. Warszawskiej 28;
- budynek przy ul. Warszawskiej 28a „Cristal”;
- budynek przy ul. Warszawskiej 32 (d. budynek stacyjny);
- budynek przy ul. Warszawskiej 35;
- budynek przy ul. Warszawskiej 35a;
- budynek przy ul. Warszawskiej 34 „Lisówka”;

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się obiekty:

- Dębowa 5
- Grabowa 4 „Ostoja”
- Grudowska: 12 „Perełka”,
- Kościelna 5 „Irusia”,
- Koscielna 4/Królowej Jadwigi 1 obc. Królowej Jadwigi 5,
- Kościuszki 45 „Wandzin”

- Leśna: 9 „Marywil” , 11
- Literacka: 3 „Wiola”, 7 „Mironówka”, 11 „Imielinek”
- Piasta: 12 „Pilawin”, 13 „Józefina”
- Prosta: 18.

Podając za *Strategią zrównoważonego rozwoju miasta Milanówek* elementami o wartościach historycznych są również obszary zieleni wskazane w *Studium...* W granicach obszaru opracowania są to obiekty:

- Kościelna 1/ Skwer A. Bienia z resztkami parku,
- Piłsudskiego 29 posesja z resztkami parku,

5.16. ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIA DLA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Problemy ochrony środowiska powinny być częściowo rozwiązane już na etapie tworzenia koncepcji zagospodarowania przestrzennego. Planowanie uwzględniające potrzebę zachowania walorów przyrodniczych, w tym obiektów i obszarów prawnie chronionych może pozwolić na utrzymanie środowiska przyrodniczego w odpowiednim stanie i zapewnić jego dobre funkcjonowanie. Odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni może skutecznie gwarantować zachowanie zasobów przyrody w dobrym stanie i zapewnienie dobrego funkcjonowania środowiska. Szczególnej wagi powyższe nabiera w aspekcie wprowadzania nowej zabudowy.

W chwili obecnej do największych zagrożeń o charakterze antropogenicznym na terenie projektu planu należy przyjąć:

- napływ zanieczyszczeń z aglomeracji warszawskiej,
- presję inwestycyjną na tereny położone blisko drogi wojewódzkiej i centrum miasta,
- transport i związane z nim zanieczyszczenia ropopochodne, których oddziaływanie dotyczy zarówno powietrza, jak i środowiska wodno-gruntowego oraz nie rzadko znaczna emisja hałasu,
- narażenie środowiska życia mieszkańców na hałas oraz drgania,
- zagrożenie utraty istniejących powiązań przyrodniczych i krajobrazowych.

W odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska stwierdzono następujące zagrożenia:

Powietrze

- ✓ indywidualne źródła ogrzewania tzw. sektor komunalno-bytowy,
- ✓ źródła komunikacyjne - intensywny ruch kołowy na podstawowej siatce ulic Śródmieścia oraz obciążenie linii kolejowych,

Fauna i flora

- ✓ zmniejszenie powierzchni życiowych oraz postępująca fragmentacja siedlisk związana z rozwojem zabudowy oraz infrastruktury komunikacyjnej,
- ✓ niszczenie miejsc gniazdowania, czasowego i stałego przebywania zwierząt na terenach zagrożonych postępującą presją antropogeniczną,
- ✓ przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych lokalnych i regionalnych;

Klimat akustyczny

- ✓ intensywny ruch kołowy,

Środowisko wodno-gruntowe

- ✓ spływy z ciągów komunikacyjnych,
- ✓ erozja wodna i powietrzna,
- ✓ utwardzanie powierzchni gleby na terenach nowo zainwestowanych,
- ✓ zanieczyszczenia środowiska glebowego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych,
- ✓ nieuporządkowana gospodarka wodno-ściekowa na terenach sąsiednich,

6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

Zmiana stanu i funkcjonowania poszczególnych komponentów środowiska jest uzależniona od nasilenia istniejących presji środowiskowych oraz od powstania nowych oddziaływań. Dokonując oceny potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu należy uwzględnić, iż nie wyklucza to dalszego rozwoju obszaru planu i związanego z nim nowego inwestowania. Zarazem brak zapisów szczegółowych dotyczących planowania przestrzennego nie zmniejszy już istniejących uciążliwości wynikających z zagospodarowania terenu.

Analizowany obszar jest już obecnie w dużym procencie intensywnie zagospodarowany, w związku z czym nowe zainwestowanie jest możliwe w zasadzie jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy lub jej przebudowa. Jednakże z uwagi na unikalny charakter miasta-ogrodu główne działania na tych terenach powinny się koncentrować na utrzymaniu i ochronie istniejących wartości kulturowych, estetycznych i krajobrazowych m.in. poprzez zwiększenie funkcjonalności przestrzeni.

W krajobrazie miejskim nieodzownym elementem jest zabudowa. Każda nowa inwestycja budowlana nie może pogorszyć aktualnego stanu środowiska. Brak dostosowania się do zaleceń planu i wprowadzenie zabudowy wyższej niż ta, jaką uwzględnia plan będzie miało wpływ na zwiększenie powierzchni z krajobrazem dysharmonijnym. Ponadto "nieprawidłowa" zabudowa przysłoni ważne widoki, panoramy, osie widokowe rozciągające się na obiekty zabytkowe, a także elementy przyrody ożywionej np. pomniki przyrody. Niebezpieczeństwem jest także przebudowa wartościowych budynków, pozbawienie ich oryginalnej formy. Jak zostało podkreślone w opracowaniu Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami równie istotną wartością, jak obiekty budowlane jest zabytkowa zieleń, *która stanowi immanentną część wartości historycznej, przestrzennej i społecznej Miasta.*

Wzrost powierzchni zabudowanej o charakterze intensywnym wpłynie na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, a to ma negatywny wpływ na system przyrodniczy miasta. Ponadto nowa zabudowa nie może być "agresywna" dotyczy to formy, jak i kolorystyki, gdyż zmniejszy to walory widokowe środowiska miejskiego. Brak likwidacji elementów dysharmonijnych w postaci nieestetycznej zabudowy, ogrodzeń, ograniczy ekspozycję walorów obiektów zabytkowych, które są świadectwem historii miasta Milanówka. Te wszystkie elementy utworzą chaos i brak spójności przestrzeni publicznej. Ponadto wprowadzenie lokali tymczasowych stanowi duże zagrożenia dla środowiska m.in. poprzez

gromadzenie śmieci, odprowadzanie zanieczyszczeń do gleby i wód.

Dewastacja powierzchni biologicznie czynnej, tj. powierzchni z cennymi gatunkami drzew (starodrzew, pomniki przyrody), zieleń skwerów, ogrodów przydomowych zmniejsza walory wizualne tego obszaru, a przed wszystkim pogorszy system przyrodniczy miasta Milanówka. Brak ekologicznych manier upatrywanych w niewłaściwym doborze gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem będzie miało wpływ na szybką ekspansję niepożądanych gatunków obcych m.in. roślinności synantropijnej. Gatunki obce stanowią zagrożenie dla roślin rodzimych, gdyż ograniczają im prawidłowy wzrost lub eliminują je z danego obszaru występowania. Zagrożeniem dla terenu opracowania jest brak właściwych miejsc parkingowych. Parkowanie w miejscach nieutwardzonych będzie w dalszym ciągu miało negatywny wpływ na stosunki granulometryczno-powietrzne gleby. Zachwianie stosunków powietrznych gleby oddziałuje niekorzystnie na sąsiadującą zieleń przede wszystkim drzewa. Brak powietrza w glebie poprzez ciągłe ugniatanie wpływa na przyduszanie korzeni drzew, a tym samym powolne ich zamieranie. Problemem dla środowiska są i będą również parkingi utwardzone głównie przy obiektach usługowych, gdyż uniemożliwiają infiltrację zanieczyszczeń, co przyczyni się do wzrostu zanieczyszczenia wód gruntowych. Ponadto brak zwiększenia udziału stref ruchu pieszego i rowerowego, a także zieleni będzie miało wpływ na zwiększenie stopnia zanieczyszczeń, przede wszystkim powietrza i gleb.

W odniesieniu do terenu objętego projektem planu, utrzymanie dotychczasowych form użytkowania w połączeniu z zaniechaniem realizacji postanowień aktu prawa miejscowego może prowadzić do nadmiernego obciążenia istniejących ciągów komunikacyjnych transportem samochodowym. Stąd też nadal będą istniały i nasilały się oddziaływania związane z ruchem samochodów: lokalny wzrost zanieczyszczeń powietrza, hałas, spływ zanieczyszczeń z powierzchni jezdni, miejscowe zwiększone zasolenia gleby. Dodatkowo intensywna zabudowa terenu prowadzi do kumulacji zanieczyszczeń, uniemożliwiając ich rozpraszanie, a tym samym zwiększając siłę miejscowego oddziaływania. W przypadku rejonu śródmieścia zagrożeniem są również nielegalne parkingi, powstające na skutek zwiększającej się liczby pojazdów, nowych obiektów usługowych oraz braku nowych miejsc parkingowych.

Równie istotna dla stanu środowiska jest kontrola nad rozwojem usług i przemysłu, których obecność jest nierozdzielnie związana z funkcjonowaniem miasta. Nadzór nad m.in. lokalizacją przedsięwzięć, stopniem ich uciążliwości, które regulują zapisy prawa miejscowego stwarza możliwość ograniczenia lub/i zapobiega powstaniu negatywnych wpływów na środowisko. Brak realizacji postanowień planu stwarza realne niebezpieczeństwo wprowadzenia inwestycji uciążliwych dla środowiska, o zbyt dużej kubaturze bądź niewłaściwej lokalizacji prowadząc do drastycznego zmniejszenia walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych regionu.

Brak realizacji postanowień planu i zahamowanie inwestowania jest korzystny dla zachowania istniejących struktur przyrodniczych oraz istniejących między nimi połączeń. Jednakże znacznie większe niebezpieczeństwo stanowi niekontrolowany rozwój miasta, który może prowadzić do powstania nie tylko negatywnych oddziaływań na środowisko, ale i skutków skumulowanych i znacznie groźniejszych, bo trudnych do oszacowania w czasie trwania i efektach skutków synergicznych. Aczkolwiek należy mieć na uwadze, iż centralna część miasta, jest to obszar najsilniej i najdłużej zurbanizowany, a co za tym idzie środowisko

przyrodnicze jest poddane wieloletniemu procesowi antropogenizacji.

7. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA DLA ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

W opracowaniu ekofizjograficznym terenu „Śródmieścia” w mieście Milanówek przeprowadzono ocenę stanu środowiska przyrodniczego, zagrożeń i możliwości ich eliminacji, dokonano wstępnej prognozy dalszych zmian w środowisku oraz wykonano waloryzację funkcjonalno-przestrzenną rejonu opracowania.

Wg opracowania ekofizjograficznego "Śródmieście" miasta Milanówek respektowanie proponowanych wskazań w projekcie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do:

- wyboru rozwiązań pozwalających na osiągnięcie określonych celów społeczno - gospodarczych przy najmniejszych kosztach środowiskowych,
- eliminacji rozwiązań prowadzących do degradacji środowiska, (co jest możliwe przy projektowaniu zagospodarowania niezgodnego z cechami środowiska),
- eliminacji rozwiązań wywołujących istotne uciążliwości dla innych użytkowników przestrzeni, formułowania takich warunków zagospodarowania terenu, które przyczynią się do ograniczenia niekorzystnych oddziaływań.

Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju obok ochrony obszarów cennych przyrodniczo należy także umożliwiać rozwój funkcji osadniczych, zgodnie z potrzebami ludzi. Pierwszeństwo w przeznaczeniu na cele budowlane mają przede wszystkim tereny: już zabudowane, z możliwością wprowadzania nowej zabudowy na działkach niezabudowanych, (jeżeli nie są one objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych lub ochrona ta dopuszcza takie działania) położonych w bezpośredniej relacji przestrzennej z istniejącą zabudową; posiadające dostęp komunikacyjny z dróg publicznych, położone w terenie uzbrojonym - wskazane, jako preferowane dla budownictwa, celem zminimalizowania kosztów urządzania terenu. Przeznaczenie takich obszarów pod budownictwo, pod warunkiem spełnienia podstawowych zasad przedstawionych w rozdziałach poniżej nie wpłynie niekorzystnie na stan przyrody, a nawet może skutecznie eliminować potencjalne zagrożenia, jakie stwarza rozdrobniony, niekontrolowany i przypadkowy rozwój budownictwa.

Tereny o lokalnie niskiej wartości przyrodniczej - nieodgrywające większej roli w funkcjonowaniu przyrodniczym terenu objętego planem

Wskazania:

- *tereny predysponowane do zabudowy (szczególnie tereny wolne, jeszcze niezainwestowane - tereny o dobrych warunkach geologiczno - inżynierskich, uzbrojone i skomunikowane, położone w kompleksie przestrzennym istniejącej zabudowy np. niezagospodarowany teren w sąsiedztwie dawnej willi „Róż” pomiędzy ulicami Piasta i Krakowską); wprowadzanie nowej zabudowy oraz ewentualna jej intensyfikacja do parametrów określonych poniżej, będzie przeciwdziałać niepożądanemu zjawisku rozpraszaniu się zabudowy na tereny pełniące kluczową rolę środowiskowo - przyrodniczą miasta położonych poza obszarem opracowania oraz pozwoli właściwie zagospodarować i uzupełnić funkcjonalnie centralny obszar miasta, w którym skupia się codzienne życie jego mieszkańców;*
- *bezwzględnie zachować tereny urządzonej zieleni miejskiej (m in. Skwery: Ossendowskiego, Wdowiaka, Bienia); w miarę możliwości dążyć do wprowadzania*

nowych terenów i struktur zieleni o wielowarstwowej, tj. zróżnicowanej strukturze pionowej;

- *na terenach zabudowanych w miarę możliwości zachować istniejącą intensywność zabudowy; intensyfikacja zabudowy możliwa w przypadku uzupełniania zabudowy istniejącej, porządkowania struktury funkcjonalnej i kompozycyjno - estetycznej oraz dostosowania obiektów istniejących do ich projektowanej funkcji;*
- *na terenach, na których projektuje się wprowadzenie zabudowy, należy projektować ją w oparciu o szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu; preferowana funkcja mieszkalnictwa jednorodzinnego i/lub usług nieuciążliwych; nie wprowadzać na tych terenach intensywnej zabudowy wysokiej - powyżej 4 kondygnacji, zachować, co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej, chyba, że stan faktyczny wskazuje, co innego;*
- *odnosząc się do wniosków i wskazań zawartych w opracowaniu Rozpoznanie wartości kulturowych terenu „Śródmieście” w Milanówku wraz z wytycznymi konserwatorskimi do planu miejscowego (2009), stwierdza się możliwość wprowadzenia uzupełnień zabudowy celem ukształtowania pierzei pod warunkiem, iż sporządzany plan miejscowy szczegółowo i jednoznacznie określi: rodzaj tych pierzei ze wskazaniem ograniczeń do stosowania pierzei ciągłych (tworzonych przez ciąg stykających się kolejnych frontowych elewacji obiektów, tworzących w zamyśle architektonicznym jednolity zespół), obowiązujące linie zabudowy z określeniem miejsc przerwania pierzei, ich charakteru (przejazd bramowy, czy przerwanie całkowite) oraz parametrów (głównie długości); zaleca się kształtowanie przestrzeni ekologicznej, poprzez scalanie i łączenie zespołów biocenotycznych, m in. poprzez uzupełnianie nasadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych, projektowanie zieleni w sposób uwzględniający połączenie jednostek krajobrazowych o „lokalnie znikomej wartości przyrodniczej” z terenami w obrębie jednostek o wartości „lokalnie dużej” i „bardzo dużej” (zwiększenie łączności przyrodniczej);*
- *zachować parametry głównych ciągów ulicznych, stanowiących sztuczne korytarze przewietrzające tj. drogi przepływu strumieni powietrza;*
- *obowiązuje ochrona i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i kulturowych (ochrona zasobów użytkowych środowiska, ochrona roślin i zwierząt, ochrona starodrzewia, ochrona obiektów, zespołów budowlanych oraz układów urbanistycznych zabytkowych i cennych kulturowo itd.).*

Tereny o lokalnie znacznej wartości przyrodniczej - odgrywające znaczącą rolę w funkcjonowaniu przyrodniczym terenu objętego planem

Wskazania:

- *tereny predysponowane do zabudowy (tereny o dobrych warunkach geologiczno - inżynierskich, uzbrojone i skomunikowane, położone w kompleksie przestrzennym istniejącej zabudowy np. niezagospodarowany teren przy stacji PKP);*
- *wprowadzanie nowej zabudowy oraz ewentualna jej intensyfikacja do parametrów określonych poniżej, będzie przeciwdziałać niepożądanemu zjawisku rozpraszaniu się zabudowy na tereny pełniące kluczową rolę środowiskowo - przyrodniczą miasta położonych poza obszarem opracowania oraz pozwoli właściwie zagospodarować*

i uzupełnić funkcjonalnie centralny obszar miasta, w którym skupia się codzienne życie jego mieszkańców;

- *bezwzględnie utrzymać istniejące tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej, a w miarę możliwości dążyć do wprowadzania nowych struktur o wielowarstwowej, tj. zróżnicowanej strukturze pionowej;*
- *na terenach zabudowanych w miarę możliwości zachować istniejącą intensywność zabudowy; intensyfikacja zabudowy możliwa w przypadku uzupełniania zabudowy istniejącej, porządkowania struktury funkcjonalnej i kompozycyjno - estetycznej oraz dostosowania obiektów istniejących do ich projektowanej funkcji;*
- *na terenach, na których projektuje się wprowadzenie zabudowy, należy projektować ją w oparciu o szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu; preferowana funkcja mieszkalnictwa jednorodzinnego i/lub usług nieuciążliwych; nie wprowadzać na tych terenach intensywnej zabudowy wysokiej - powyżej 4 kondygnacji, zachować, co najmniej 35% powierzchni biologicznie czynnej, chyba, że stan faktyczny wskazuje co innego;*
- *odnosząc się do wniosków i wskazań zawartych w opracowaniu Rozpoznanie wartości kulturowych terenu „Śródmieście” w Milanówku wraz z wytycznymi konserwatorskimi do planu miejscowego (2009), stwierdza się możliwość wprowadzenia uzupełnień zabudowy celem ukształtowania pierzei pod warunkiem, iż sporządzany plan miejscowy szczegółowo i jednoznacznie określi: rodzaj tych pierzei ze wskazaniem ograniczeń do stosowania pierzei ciągłych (głównie chodzi o zespół zabudowy przy ul. Kościuszki między ul. Piasta, a Literacką), obowiązujące linie zabudowy z określeniem miejsc przerwania pierzei, ich charakteru (przejazd bramowy, czy przerwanie całkowite) oraz parametrów (głównie długości);*
- *zaleca się kształtowanie przestrzeni ekologicznej poprzez scalanie i łączenie zespołów biocenotycznych, m.in. poprzez uzupełnianie nasadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych, projektowanie zieleni w sposób uwzględniający połączenie jednostek krajobrazowych o „lokalnie znacznej wartości przyrodniczej” z terenami w obrębie jednostek o wartości „lokalnie dużej” i „ponadregionalnej”.*
- *obowiązuje ochrona i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i kulturowych (ochrona zasobów użytkowych środowiska, ochrona roślin i zwierząt, ochrona starodrzewia, ochrona obiektów, zespołów budowlanych oraz układów urbanistycznych zabytkowych i cennych kulturowo itd.);*

Tereny o lokalnie dużej wartości przyrodniczej - odgrywające dużą rolę w funkcjonowaniu przyrodniczym terenu objętego planem (tereny cenne)

Wskazania:

- *tereny zabudowane i predysponowane do zabudowy, ale cenne przyrodniczo;*
- *gospodarowanie przestrzenią na tych terenach musi w szczególności uwzględniać konieczność pogodzenia dwóch ważnych aspektów, mianowicie: naturalnych procesów rozwojowych miasta oraz konieczności ochrony walorów przyrodniczych terenu;*
- *bezwzględnie zachować tereny urządzonej zieleni miejskiej (m in. Skwer Starzyńskiego); w miarę możliwości dążyć do wprowadzania nowych terenów i struktur zieleni o wielowarstwowej tj. zróżnicowanej strukturze pionowej;*

- dla terenów bez stałej zabudowy kubaturowej: co najmniej 60% terenów pozostawić jako tereny otwarte (stanowią one obszary wspomagające zasilanie przyrodnicze terenu miasta); dla terenów zabudowanych - zachować istniejącą ekstensywną strukturę zabudowy; intensyfikacja zabudowy możliwa w przypadku uzupełniania zabudowy istniejącej, porządkowania struktury funkcjonalnej i kompozycyjno - estetycznej oraz dostosowania obiektów istniejących do ich projektowanej funkcji, przy czym nie może ona przekroczyć 15% w stosunku do stanu istniejącego;
- na terenach niezabudowanych możliwy rozwój zabudowy w oparciu o następujące wytyczne: dla obszaru willi „Natalówka” preferowana funkcja:
 - zieleni urządzonej z uwzględnieniem wypoczynku i rekreacji (w szczególności na „wolnym powietrzu”) oraz dopuszczeniem usług nieuciążliwych lub ewentualnie mieszkaniowa jednorodzinna z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, tj. powyżej 50% oraz pod ogólnymi warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych),
- dla pozostałych obszarów z zabudową ekstensywną - utrzymanie charakteru zagospodarowania działek - preferowana zabudowa usługowa lub mieszkaniowa jednorodzinna, działki z zabudową do 4 kondygnacji, wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej tj. powyżej 40%, spełnienie warunków wynikającymi z przepisów odrębnych;
- obowiązuje ochrona i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i kulturowych (ochrona zasobów użytkowych środowiska, ochrona roślin i zwierząt, ochrona starodrzewia, ochrona obiektów, zespołów budowlanych oraz układów urbanistycznych zabytkowych i cennych kulturowo itd.).

Tereny o lokalnie bardzo dużej wartości przyrodniczej - odgrywające dużą rolę w funkcjonowaniu przyrodniczym znacznej części obszaru opracowania i miasta (tereny bardzo cenne)

Wskazania:

- tereny zabudowane (lub posiadające zabudowę historyczną) i predysponowane do zabudowy, ale cenne przyrodniczo;
- gospodarowanie przestrzenią na tych terenach musi w szczególności uwzględniać konieczność pogodzenia dwóch ważnych aspektów, mianowicie: naturalnych procesów rozwojowych miasta oraz konieczności ochrony walorów przyrodniczych terenu;
- zachować tereny o bardzo dużej wartości przyrodniczej w jak najmniej zmienionej strukturze tj., co najmniej w 70% ich powierzchni jako tereny zieleni urządzonej, gdyż stanowią one lokalne obszary zasilania hydrologicznego (ograniczają parowanie, retencjonują wody - w tym opadowe; zasilają wody gruntowe), klimatycznego (m.in. utrzymują wysoką wilgotność powietrza, stanowią obszary regeneracji powietrza) oraz biologicznego (stanowią w systemie przyrodniczym miasta cenne fragmenty płatów ekologicznych o wysokiej stabilności);
- zachować istniejący stan cennej roślinności, poprzez czynne przeciwdziałanie czynnikowi degradacyjnemu zwłaszcza presji zabudowy intensywnej;
- dla posesji willi „Zosinek” zachować istniejącą ekstensywną strukturę zabudowy; parametry zabudowy określone w sporządzanym planie miejscowym wpływające na

- intensyfikację zabudowy nie mogą przekroczyć 10% w stosunku do stanu istniejącego;*
- dla dawnej posesji willi „Roża” - możliwy rozwój zabudowy mieszkaniowej z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej tj. powyżej 40% oraz pod ogólnymi warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych; zabudowa nie może przekroczyć 4 kondygnacji;*
 - dla willi „Zosinek” wskazana rewaloryzacja układu willowo - ogrodowego z ewentualną adaptacją oryginalnej struktury funkcjonalno - przestrzennej posesji do współczesnych funkcji; obowiązuje ochrona i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i kulturowych tych terenów (ochrona zasobów użytkowych środowiska, ochrona roślin i zwierząt, ochrona starodrzewia, ochrona obiektów, zespołów budowlanych oraz układów urbanistycznych zabytkowych i cennych kulturowo itd.).*

Podając za *Opracowaniem ekofizjograficznym miasta Milanówek* strefa śródmiejska jest w mniejszym stopniu narażona na przeobrażenia szaty roślinnej na skutek zmian warunków wodnych z uwagi na: brak przestrzeni do realizacji nowych wielkoskalowych i wieloprzestrzennych inwestycji, głębokie zaleganie zwierciadła wód gruntowych (a tym samym brak potrzeby prowadzenia głębokich odwodnień) oraz dostosowanie szaty roślinnej do istniejących warunków miejskich.

8. USTALENIA PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA NINIEJSZEGO OPRACOWANIA

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

Wyznacza się następujące tereny i ustala się ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **od MNU1 do MNU11;***
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **od MW1 do MW6;***
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **od MWU1 do MWU4;***
- 4) tereny zabudowy usługowej **od U1 do U7;***
- 5) teren zabudowy usług handlu i kultury **UC1;***
- 6) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **UMW1;***
- 7) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **od UMN1 do UMN5;***
- 8) tereny zabudowy usług administracji i służb publicznych **od UA1 do UA3;***
- 9) teren zabudowy usług oświaty **UO1;***
- 10) teren zabudowy usług zdrowia **UZ1;***
- 11) teren zabudowy usług kultu religijnego **UW1;***
- 12) teren zabudowy usług sportu i kultury **USK1;***
- 13) tereny zieleni parkowej i usług **od ZPU1 do ZPU3;***
- 14) tereny zieleni parkowej **od ZP1 do ZP6;***

- 15) teren lasu **ZL1**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy zbiorcze j **od KDZ1 do KDZ7**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej **od KDL1 do KDL4**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **od KDD1 do KDD11**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy drogi wewnętrznej **od KDW1 do KDW4**;
- 20) tereny parkingów naziemnych **od KSP1 do KSP2**.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia mogą być realizowane tylko w linii rozgraniczającej terenu lub w granicy działki z wyjątkiem miejsc gdzie przesunięcie linii ogrodzenia wynika z ochrony pomników przyrody lub podyktowane jest ochroną innych cennych drzew;
- 2) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia - 170 cm od poziomu terenu, przy czym wyższą jeżeli jest związana z obiektem sportowym ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego jego funkcjonowania;
- 4) ogrodzenia muszą być ażurowe, wykonane w sposób zapewniający następujące proporcje powierzchni pustej do powierzchni całego ogrodzenia:
 - a) minimum 40% przy ogrodzeniach drewnianych,
 - b) minimum 60% przy ogrodzeniach metalowych;
- 5) w ogrodzeniach z siatki otwory w siatce nie mogą być mniejsze niż 6 x 6 cm, w ogrodzeniach z profili metalowych musi być zachowany odstęp pomiędzy poszczególnymi elementami nie mniejszy niż 8 cm lub należy zachować prześwit o szerokości nie mniejszej niż 10 cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
- 6) cokoły wyższe niż 10 cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m, umieszczone na wysokości poziomu terenu;
- 7) zakazuje się stosowania cokołów pełnych nie wyposażonych w otwory o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzeń ogrodzeń zielenią.

§ 8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania nośników reklamowych:

- 1) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wolnostojących wyłącznie na terenach dróg publicznych, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o wysokości większej niż 5,0m i powierzchni przekroju większej niż 3m²,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 2,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

- c) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych wolnostojących w odległości mniejszej niż 30m od innych wolnostojących nośników reklamowych, usytuowanych po tej samej stronie jezdni,
- 2) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie na budynkach i obiektach usługowych i usługowo-mieszkalnych na wszystkich terenach, przy czym:
- a) powierzchnia ekspozycji lub przekroju nośników reklamowych nie może wynosić więcej niż $3m^2$,
 - b) nośniki reklamowe realizowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 1/10 wysokości budynku, na którym się znajdują,
 - c) nośniki reklamowe realizowane na terenie **USKI** mogą nawiązywać wyłącznie do działalności sportowo-rekreacyjnej lub kulturalnej na tych terenach,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **USKI** dopuszcza się realizację nośników reklamowych jako obiekty tymczasowe, w tym również o powierzchni powyżej $3m^2$ realizowane na czas nie dłuższy niż 1 miesiąc i których czas ekspozycji jest związany z organizacją na tych terenach zawodów sportowych i imprez o charakterze oświatowym, kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym,
 - e) zakazuje się realizacji nośników reklamowych świetlnych i podświetlanych, w tym o zmiennej grafice jak np.: wyświetlacze diodowe, monitory, w witrynach lokali usługowych i handlowych.
- 3) zakazuje się realizacji nośników reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
- 4) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej niż $0,1 m^2$ na elementach małej architektury;
- 5) zakazuje się realizacji nośników reklamowych świetlnych i podświetlanych na elewacjach budynków, posesjach, ogrodzeniach i w przestrzeni publicznej;
- 6) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków i ogrodzeniach obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, za wyjątkiem okazjonalnych tablic lub banerów informujących o przedsięwzięciach kulturalnych i sportowych organizowanych na ich terenie;
- 7) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków i ogrodzeniach nośników reklamowych w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych oraz płacht, kurtyn i bannerów, jeśli ich powierzchnia ma więcej niż $2 m^2$;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w kształcie walca o wysokości do 3m, średnicy maksymalnej części ogłoszeniowej 130cm i średnicy maksymalnej daszku 200cm na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** i od **KDW1** do **KDW4**;
- 10) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak szafki energetyczne, gazowe, słupy trakcji elektrycznej, stacje transformatorowe.
1. Ustala się następujące zasady rozmieszczania sztyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 3m²,
- 2) w przypadku umieszczania szyldów na terenach dróg publicznych ich odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 2,5m,
- 3) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1319-A dn. 8.01.1988 r. jako zespół urbanistyczno-krajobrazowego miasta Milanówka.
2. Wskazuje się na rysunku planu obiekty i obszary objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków:...
3. Wskazuje się na rysunku planu budynki i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:...

§ 12.

- 1 Ustala się ochronę budynków o wartościach zabytkowych i oznacza na rysunku planu odpowiednim symbolem...
- 2 Dla budynków wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) ochrona bryły budynków, geometrii głównych połączeń dachów, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynków: zachowanie podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych;
 - 3) w przypadku zmiany pokrycia dachu w budynkach: ul.: Dębowa 1 „Greczynka”, Krakowska 11 „Dom Jankowskiego”, Krzywa 10 „Józefinka”, Piłsudskiego 21 „Jasin”, Warszawska 21 „Janówka” oraz w przypadku wszelkich zmian i remontów w budynkach wymienionych w ust. 1 § 11 dopuszcza się materiały i kolorystykę dachów, ścian, stolarki okiennej i drzwiowej oraz detali służące zachowaniu pierwotnego charakteru tych obiektów
 - 4) w szczególności, w stosunku do tych budynków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków związane z położeniem ich w granicach obszaru, o którym mowa w § 11 ustęp 1;

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar planu jest objęty strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują odpowiednie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
2. Wartości krajobrazu kulturowego w obszarze planu są chronione poprzez przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków, dotyczące zabytków wyszczególnionych w §11 ust 1, 2 i 3.

§ 14.

1. Wskazuje się na rysunku planu drzewa ustanowione jako pomnik przyrody.

2. Wskazuje się strefę ochronną 15m od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody.
3. W strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów ustanawiających formy ochrony.

§ 15.

1. Wskazuje się na rysunku planu głąz narzutowy ustanowiony jako pomnik przyrody.
2. W stosunku do tego głązu narzutowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów ustanawiających formy ochrony.

§ 16.

1. Wyznacza się na rysunku planu wartościowe drzewa do zachowania.
2. Ustala się następujące zasady dla wartościowych drzew do zachowania:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie ich w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 2) zakazuje się ich wycinki z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i technicznych;
 - 3) nakazuje się zastępowanie i uzupełnianie ich w przypadku wypadnięcia, w tym wymianę, bądź podsadzanie drzew chorych czy usychających;

§ 17.

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następującą klasyfikację terenów wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) tereny od **MW1** do **MW6**, od **MWU1** do **MWU4** należy traktować, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) teren **UO1** należy traktować, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny od **MNU1** do **MNU11** i od **UMN1** do **UMN5** oraz **UMW1** należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) teren **USK1** należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 18.

1. Wyznacza się strefę potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej i wyznacza się jej granicę w odległości 100m od torów linii kolejowej.
2. W obrębie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na: szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, cele uzdrowiskowe.
3. Dla nowych budynków mieszkalnych położonych w obrębie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej nakazuje się zapewnienie we własnym zakresie środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości akustycznych dla pomieszczeń mieszkalnych; Środki te mogą uwzględniać między innymi: stosowanie stolarki okiennej o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz odpowiedniej izolacyjności materiałów budowlanych, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładów pomieszczeń w budynkach, uwzględniających najkorzystniejsze położenie ich w stosunku do źródeł hałasu.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21.

1. *Ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg.*
2. *Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w szczególności dotyczy to stacji transformatorowych i przepompowni ścieków.*
3. *Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, w szczególności dotyczy to wolnostojących stacji transformatorowych.*
4. *Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu.*
5. *Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.*
6. *Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych.*
7. *Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy znajdujący się poza obszarem planu oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.*
8. *Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki.*
9. *Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych systemem kanalizacji lub do rowów i obniżeń terenu położonych na poboczach.*
10. *Ustala się oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód.*
11. *Dopuszcza się retencjonowanie wód odprowadzanych do gruntu.*
12. *W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:*
 - 1) *ustala się stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego z wyjątkami określonymi w pkt 2 i 3;*
 - 2) *dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna;*
 - 3) *dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych.*

§ 21.

Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) *Zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;*
- 2) *Ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce miejsca na pojemniki służące gromadzeniu odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.*

9. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPLYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

Analizowany plan ma głównie charakter porządkujący, ze względu na wieloletnie zainwestowanie terenu o stosunkowo jasno zdefiniowanym zagospodarowaniu. Dlatego też plan ma głównie charakter systematyzujący. Ponadto liczne obiekty przyrodnicze i kulturowe są chronione na mocy przepisów odrębnych, jako pomniki przyrody, obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków pod nr 1319-A z dn. 8.01.1988 r., dotyczącego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego miasta Milanówka; co więcej cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru chronionego Krajobrazu, dla której również obowiązują przepisy odrębne.

Z uwagi na powyższe w granicach rzeczowego obszaru nastąpi przede wszystkim nadanie nowej jakości przestrzeni zurbanizowanej poprzez: kontrolowane dogęszczenie zabudowy w wyznaczonych obszarach, uporządkowanie problemu parkowania, zaadaptowanie elementów cennych kulturowo, wyznaczenie zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, a zarazem tworzących unikalny charakter miasta oraz wyznaczenie wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

Te rozwiązania planistyczne można ocenić, jako optymalne w stosunku do istniejących warunków, obecnego zagospodarowania terenu oraz obowiązujących koncepcji i zapisów planistycznych (*Studium kierunków i zagospodarowania przestrzennego Milanówka*). Wpływ skutków realizacji zapisów planu na poszczególne komponenty środowiskowe, a także ludzi, dobra materialne i formy ochrony przyrody zostanie przedstawiony w kolejnych podrozdziałach.

Główne zmiany, jakie nastąpią na skutek realizacji zapisów planu to: uzupełnienie zabudowy w istniejącej już siatce ulic, wprowadzenie odpowiednich zabezpieczeń w obrębie zabudowy narażonej na uciążliwości klimatu akustycznego, zachowanie wartości zabytkowych i przyrodniczych rzeczowego obszaru, wyznaczenie jednoznacznych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

9.1 LUDZIE

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego odnoszą się nie tylko do środowiska przyrodniczego, ale odgrywają również rolę w kształtowaniu środowiska życia człowieka oraz jakości jego życia. Miejscowy plan jest zwykle odpowiedzią na potrzeby społeczno-gospodarcze mieszkańców.

W odniesieniu do obszaru objętego projektem planu główne działania skierowane były na uporządkowanie przestrzeni oraz usprawnienia jej funkcjonowania, przy pomocy jasnych zasad gospodarowania terenu. Ze względu na fakt, iż jest to obszar o dużym stopniu zainwestowania, ale zróżnicowanych formach urbanizacji nie przewiduje się powstania znacznych uciążliwości dla środowiska, o dużej skali oddziaływania.

Na skutek realizacji projektu planu nastąpi przede wszystkim wzrost możliwości rozwoju gospodarczego, ekonomicznego i społecznego poprzez stworzenie możliwości dogęszczenia zabudowy w obrębie terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Zgodnie z zapisami planu na terenach oznaczonych, na rysunku planu, symbolami: MNU1-MNU11, MW1 do MW6, MWU1 do MWU4, U1 do U7, UC1, UMW1, UMN1 do UMN5, UA1, UA2 i UA3, UZ1, UO1, UW1, USK1, ZPU1 do ZPU3, ZP1 do ZP6, ograniczono ewentualne uciążliwości pochodzące z różnych usług poprzez zapis *dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych oraz zakazuje się: lokalizowania usług uciążliwych oraz*

stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw. W planie dokonano klasyfikacji terenów opracowania pod względem wymaganego standardu jakości klimatu akustycznego. Ponadto w wyznaczonej strefie potencjalnej uciążliwości akustycznej linii kolejowej zakazano lokalizowania budynków z przeznaczeniem na stały lub czasowy pobyt ludzi. Zapisy te uznaje się za wystarczające w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami pochodzącymi z linii kolejowych.

Nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zwiększenie ruchu komunikacyjnego nie będzie na tyle duże, aby powodowało znaczące zanieczyszczenie powietrza. Zgodnie z zapisami planu zabronione jest odmiennie tymczasowe zagospodarowanie terenów na obszarach funkcjonalnych MNU, MW, MWU, U, UC, UMW, UMN, UA, UO, UZ, UW, USK, ZPU i ZP.

Rozwiązanie to można uznać za optymalne z dwóch powodów. Uniemożliwia „zagrabianie” terenu oraz wprowadzanie prowizorycznych obiektów, często niespełniających przepisów prawa budowlanego i o niskich walorach wizualnych.

W planie skoncentrowano się także na tworzeniu miejsc wypoczynkowych i rozwijających więzi społeczne, przestrzeni ogólnie sąsiedzkich poprzez wprowadzenie zapisami planu terenów zieleni i usług. Stwarzając w ten sposób możliwość harmonijnej rozbudowy terenów mieszkaniowych oraz obszarów stricte rekreacyjnych, które nie tylko gwarantują wysokie warunki życia, ale wpływają na estetykę obszarów i strukturę krajobrazu miasta.

Dla rzeczowego terenu przyjęcie opracowania planistycznego w odniesieniu do warunków życia ludzi oraz jakości ich życia przyniesie pozytywne zmiany.

9.2 FLORA

W wyniku realizacji analizowanego dokumentu do tych negatywnych zjawisk dojdzie przede wszystkim w skali lokalnej, co dla stanu środowiska Milanówka pozostanie bez większego znaczenia. Wiele okazów drzew, które stanowią i tworzą największy walor przyrodniczy i kulturowy Milanówka, zostanie utrzymana, ponieważ zlokalizowane są w obrębie prywatnych posesji, na których prawdopodobnie nie zostaną dokonane znaczące zmiany w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni. Jednak należy kontrolować realizację poszczególnych inwestycji budowlanych, aby nie dopuścić do bezmyślnego niszczenia walorów przyrody.

Plan zachowuje najbardziej wartościowe tereny aktywnie przyrodniczo, zarówno tereny zieleni urządzonej, jak i naturalnej, w granicach opracowania. Ponadto zachowuje pojedyncze okazy drzew, zarówno pomnikowych, jak i pojedyncze wartościowe okazy drzew, które nie spełniają wymiarów drzew pomników, jednak ich cechy pokrojowe predestynują je do zachowania i ochrony.

Plan wskazuje pojedyncze okazy wartościowych drzew do zachowania, które nakazuje się uwzględnić w zagospodarowaniu terenu oraz zabrania się ich wycinki, za wyjątkiem niezbędnych prac pielęgnacyjnych i technicznych.

Szczególnie wartościowe tereny zieleni zostały wydzielone, jako tereny zieleni parkowej, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, usług uciążliwych, ogrodzeń, a zarazem zapobiegają przed utratą wartościowych enklaw zieleni zapobiegając ich zabudowaniu, bądź wykorzystywaniu na inne cele typu: parkingi.

Plan zachowuje w dotychczasowych granicach i funkcji tereny zieleni parkowej w obrębie: Placu Starzyńskiego, skweru im. A. Bienia, skweru im. Wdowiaka, skweru im. Ojca Świętego Jana Pawła II oraz skweru im. Bohaterów Polski Podziemnej. Plan ustala nowe tereny zieleni

w formie terenów leśnych ZL, chroniąc je przed zabudową. Plan zachowuje wartościowe tereny zieleni także poprzez ustalenie terenów zieleni parkowej i usług (ZPU1-ZPU3), dla których minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi minimum 60% działki budowlanej.

Aczkolwiek w przypadku terenu ZPU1 z uwagi na obecność kilkunastu cennych okazów drzew (okazałych dębów szypułkowych) oraz jednego drzewa pomnikowego wskazanym byłaby rezygnacja z funkcji usługowej, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% wydaje się być zbyt niski dla rzeczowego obszaru. Istnieje niebezpieczeństwo, że wykorzystanie obszaru dla celów usługowych może prowadzić do zniszczenia wartości przyrodniczych i estetycznych.

Plan zachowuje również wszystkie pomniki przyrody w granicach opracowania, włącznie z wyznaczeniem 15 m strefy ochronnej wokół poszczególnych okazów oraz nakazem respektowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów ustanawiających formy ochrony przyrody.

Udział powierzchni biologicznie czynnych na większości obszarów elementarnych jest pewną rekompensatą dla środowiska. Wartość wskaźników powierzchni biologicznie czynnej jest niezwykle zróżnicowana (od 0% - dla istniejącego i zagospodarowanego terenu MW2, aż po 70%), mając na uwadze, iż większość obszaru planu jest terenem obecnie zagospodarowanym i wykorzystywanym, dominujący wskaźnik na poziomie 40-60% powierzchni działki należy uznać za wystarczający. Wyeliminowane zbiorowiska i okazy roślinności na skutek realizacji zapisów planu w części zostaną zastąpione przez powstające ogrody przydomowe, co stanowi pewnego rodzaju kompensację przyrodniczą.

Do zniszczenia pokrywy roślinnej dojdzie w granicach obszarów funkcjonalnych, gdzie wprowadzono nowe zainwestowanie, bądź dogęszczenie zabudowy. Są to obszary roślinności synantropijnej, z nielicznymi zadrzewieniami i zakrzewieniami. Dodatkowo funkcję ochronną dla rzeczowych obszarów stanowi: nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w oparciu o faktyczne występowanie linii drzew i zakrzewień oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy.

W odniesieniu do drzew, zarówno pojedynczych okazów, jak i skupisk największe niebezpieczeństwo wiąże się z nadmierną wycinką przy realizacji inwestycji, bądź wypadanie drzew na skutek prowadzonych prac budowlanych np.: uszkodzenie pni i bryły korzeniowej. Podstawową rolę ochroną dla drzew i krzewów pełnią w tym przypadku przepisy: Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880), rozdział o *Ochronie terenów zieleni i zadrzewień* oraz pełnią rolę nadrzędną.

Wskazanym jest uzupełnienie zapisów planu o zapis dotyczący zastępowania i uzupełniania cennych szpalerów drzew i okazów drzew w przypadku ich wypadnięcia, w tym wymiana, bądź podsadzanie drzew chorych czy usychających.

Wskazanym jest rozważenie wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, o ile jest możliwe wyznaczenie pasa zieleni w pasie drogowym.

Uznaje się, że zmiany powstałe na skutek realizacji planu nie prowadzą do powstania znaczących negatywnych oddziaływań w zakresie flory, a ich siła będzie nieodczuwalna w skali miasta.

9.3 FAUNA

Z uwagi na obecny skład gatunkowy fauny, projektowany sposób zagospodarowania rzeczowego obszaru nie przewiduje się powstania znaczącego negatywnego oddziaływania na świat zwierząt.

Ponieważ zmiany w zakresie świata roślin mają charakter przede wszystkim lokalny i możliwy jedynie przy realizacji poszczególnych inwestycji, wpływ na świat fauny uznaje się za znikomy. Wzrost intensywności zabudowy i ilości mieszkańców może prowadzić do lokalnego w skali planu ubożenia fauny. Jednakże główne struktury przyrodnicze, w tym przypadku zieleń urządzona ogrodów przydomowych zostaną zachowane, a tym samym nie wpłynie to drastycznie na funkcjonowanie świata zwierząt. Potencjalne zmiany mają charakter wyłączenie lokalny, bez wpływu na funkcjonowanie całego miasta.

W związku z obecnością starej willowej zabudowy jest możliwe występowanie nietoperzy, które podlegają ochronie na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2011 nr 237 poz. 1419). W związku z powyższym należy prowadzić działania ochronne, do których należy: dostosowywaniu terminów i sposobów wykonywania prac budowlanych, remontowych i innych do okresów lęgu, rozrodu lub hibernacji. I nie mniej istotne obserwowanie i monitoring zwierząt, jednakże działania te wykraczają poza ramy opracowań planistycznych.

W zakresie ochrony ptaków podlegających ochronie (wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt Dz.U. 2011 nr 237 poz. 1419) należy stosować zasady i zalecenia zawarte w *Gminnym programie ochrony jeryzka i innych ptaków chronionych związanych z budynkami wielorodzinnymi w Milanówku* (Uchwała Nr46/VI/07 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2007 r.). Do działań tych należy między innymi: dostosowanie terminu i zakresu prowadzonych prac budowlanych do okresów lęgowych, w przypadku, gdy zostanie stwierdzone miejsce lęgowe gatunków chronionych.

Jako pozytywne należy ocenić, iż w planie znalazły się zapisy dotyczące grodzienia posesji. Zgodnie z zapisami planu zakazana jest realizacja ogrodzeń wyższych niż 170 cm z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń o pełnych cokołach. W celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt plan nakazuje: zachowanie minimum 40% ażurowości w przypadku ogrodzeń drewnianych i 60% w metalowych. Ponadto plan wprowadza szczegółowe regulacje w zakresie realizacji ogrodzeń, a więc wielkości otworów w siatce, czy realizacji cokołów. Zapisy te zapewniają możliwość swobodnej migracji zwierząt w trudnych warunkach miejskich.

W związku z powyższym nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania w zakresie fauny.

9.4 BIORÓŻNORODNOŚĆ

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują siedliska wskazane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2010 nr 77 poz. 510).

Dopuszczone planem zagęszczenie zabudowy na wybranych terenach funkcjonalnych, wytyczenie nowych ciągów komunikacyjnych oraz terenów parkingów uznaje się za znikome

oddziaływanie dla bioróżnorodności rzeczowego obszaru, ponieważ działania te są dopuszczone na obszarach o małych wartościach przyrodniczych i wizualnych i obejmują tereny zbiorowisk synantropijnych.

Nowe zagospodarowanie będzie wprowadzone na tereny niezagospodarowane i niezabudowane, które w chwili obecnej porasta niska, roślinność synantropijna o małej wartości przyrodniczej i wizualnej. Pomimo stosunkowo niskich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej zmiany te nie powinny wpłynąć na stan środowiska przyrodniczego obszaru opracowania, ponieważ tereny te nie stanowią cennych siedlisk przyrodniczych, a intensywne użytkowanie terenów sąsiednich powoduje, iż obszary te nie stanowią ostoi dla cennych i rzadkich gatunków zwierząt.

Analizując obszar opracowania pod względem maksymalnej powierzchni zabudowy, to najwyższe wskaźniki powyżej 60% dotyczą terenów obecnie już zagospodarowanych i zabudowanych, są to obszary o niskiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, których uszczuplenie nie wpłynie znacząco na funkcjonowanie przyrodnicze obszaru opracowania i całego miasta.

Potencjalnie na skutek realizacji planu nastąpi zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, jednakże z dużym prawdopodobieństwem proces ten będzie przebiegał stopniowo nie wpływając w istotnym stopniu na funkcjonowanie przyrodnicze obszaru. Plan zachowuje istniejące wartościowe tereny zieleni oraz utrzymuje dotychczasowe zagospodarowanie przestrzeni, gdzie największą wartością są ogrody przydomowe.

Z uwagi na powyższe zapisy planu w dostatecznym stopniu utrzymują i chronią dotychczasową bioróżnorodność.

9.5. RZEŻBA TERENU I GLEBY

W granicach projektu planu panują korzystne warunki budowlane, które nie stanowią ograniczenia w prowadzeniu prac budowlanych. Obecne ukształtowanie nie stanowi ograniczenia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a rzeczowy obszar nie wymaga ochrony w zakresie rzeźby terenu.

Powierzchnia ziemi ulegnie przekształceniu tam gdzie powstanie nowe zainwestowanie. Ze względu na mało zróżnicowaną rzeźbę terenu prace niwelacyjne prowadzone na potrzeby dróg, przejścia podziemnego, czy budynków będą ograniczone do bardzo lokalnych zmian, głównie ingerujących w przypowierzchniowe warstwy geologiczne.

Do negatywnych zmian dojdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w mniejszym stopniu na rzeźbę terenu będą miały również wpływ nowe drogi dojazdowe. Nowe inwestycje skutkują uszczelnieniem podłoża, przeobrażeniami gruntów, lokalną zmianą stosunków wodnych i kierunków spływu powierzchniowego, a także zmniejszeniem arealu terenów aktywnych biologicznie. Powierzchnia ziemi i rzeźba terenu ulegnie całkowitej zmianie. Zakres i skala zmian będzie uzależniona od przyjętych rozwiązań architektoniczno-inżynierskich.

W wyniku realizacji zapisów planu prognozuje się oddziaływanie bezpośrednio krótkoterminowe: ingerencja w środowisko gruntowe podczas prowadzenia prac budowlanych, przemieszanie mas ziemnych. Bezpośrednie stałe: zabudowa części powierzchni biologicznie czynnej, lokalna zmiana ukształtowania rzeźby terenu, miejscowe obniżenie poziomu wód gruntowych. Będą to przekształcenia typowe dla postępującej urbanizacji, odczuwalne jedynie w skali lokalnej.

Nie prognozuje się istotnego wpływu na gleby w obszarze planu, które będą podlegać dalszej, stopniowej antropopresji. Zmiany te będą miały wyłącznie charakter lokalny.

Przewidywane przekształcenia rzeźby i gruntu, w tak zantropogenizowanym środowisku nie będą miały istotnego znaczenia dla środowiska przyrodniczego, w związku z powyższym nie prognozuje powstania negatywnego znaczącego oddziaływania.

9.6. ŚRODOWISKO WODNO GRUNTOWE I ZASOBY MINERALNE

Największy wpływ na środowisko wodno-gruntowe obszaru opracowania i terenów przyległych ma wprowadzenie zabudowy i ciągów komunikacyjnych na tereny dotychczas niezainwestowane, jednak ich udział w ogólnej powierzchni planu jest znikomy.

Skutki wprowadzenia nowej zabudowy, na jakość wód powierzchniowych i podziemnych można ocenić, jako znikome. Na skutek realizacji zapisów planu dojdzie do zniszczenia pokrywy roślinnej oraz profilu glebowego, na etapie budowy może dojść do powstania warunków sprzyjających szybszej migracji wód opadowych do poziomów wód gruntowych oraz poziomu wglębnego. W późniejszym okresie tj. po realizacji planu nastąpi stabilizacja warunków gruntowo-wodnych.

Ponadto nastąpi głównie zwiększenie ilości wytwarzanych ścieków oraz zwiększenie poboru wody związane ze wzrostem zaludnienia. Plan zakłada, iż zaopatrzenie w wodę obiektów na terenie objętym planem nastąpi z miejskiej sieci wodociągowej. Zgodnie z zapisami planu docelowo nakłada się obowiązek „*wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych*”. Niebezpieczeństwem dla stanu środowiska jest tutaj skuteczność i szybkość realizacji proponowanych zapisów w zakresie wprowadzania obowiązkowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych. Za wysoce pozytywne należy uznać wprowadzonymi zapisami planu „*zakaz składowania jakichkolwiek odpadów*” oraz nakaz zapewnienia na każdej posesji miejsca na gromadzenie odpadów, co w efekcie w dużym stopniu zminimalizuje ryzyko skażenia wód podziemnych.

Potencjalnie zanieczyszczenia wód gruntowych mogą być generowane szczególnie tam gdzie będą zlokalizowane obiekty usługowe lub związane z obsługą komunikacyjną. Projektowana rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, ograniczenia wprowadzone planem w zakresie gospodarki odpadami, gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia ścieków deszczowych w wystarczającym stopniu chronią glebę i środowisko gruntowe przed zanieczyszczeniami. Stan środowiska wodno-gruntowego na skutek realizacji zapisów planu może ulec poprawie, jako rezultat rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej, wyposażenia wszystkich budynków w przyłącze kanalizacyjne, które umożliwi odprowadzenie ścieków komunalno-bytowych oraz zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.

Zasilanie warstwy wodonośnej jest możliwe poprzez zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, przy czym pewne niebezpieczeństwo stanowi tutaj odprowadzanie wód z dróg publicznych do rowów i obniżeń, z uwagi na możliwości spływu zanieczyszczeń z nawierzchni. Niebezpieczeństwo stanowi tutaj spływ soli wraz z wiosennymi roztopami, która negatywnie wpływa na środowisko glebowe, zaburzając prawidłową gospodarkę wodną drzew, prowadząc do uszkodzeń pędów i zasychania roślin.

Prognozuje się, iż w efekcie realizacji nowych obiektów kubaturowych powstaną oddziaływania bezpośrednie krótkoterminowe w postaci wahań zwierciadła wód gruntowej związane z pracami ziemnymi na etapie budowy, tworzenie warunków do przemieszczania się zanieczyszczeń w środowisku wodno-gruntowym. Oddziaływaniem długoterminowym będzie zmniejszenie ilości wody infiltrującej do gruntu związane ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej,

ograniczenie retencji wód w wierzchniej warstwie gleby oraz zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych.

Na skutek realizacji wszystkich zapisów planu w zakresie infrastruktury prognozuje się poprawę warunków środowiska wodno-gruntowego. Nie przewiduje się wpływu ustaleń na wody powierzchniowe zarówno w granicach obszaru planu, jak i w najbliższym sąsiedztwie.

Zasoby mineralne

W granicach obszaru objętego planem nie występują złoża mineralne, zapisy planu nie przewidują prac wydobywczych.

9.7. ATMOSFERA I KLIMAT AKUSTYCZNY

Realizacja planu nie wpłynie w znaczący stopniu na zmianę warunków klimatycznych i powietrza atmosferycznego, a prognozowane oddziaływania będą miały wyłącznie charakter lokalny o znikomej sile oddziaływania.

Emisje z indywidualnych systemów ogrzewania nowych budynków, będą miały prawdopodobnie znaczenie jedynie na skalę lokalną. Plan dopuszcza *stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego, stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, pompy ciepła oraz wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w kolektorach słonecznych*. Zapisy te umożliwiają ograniczenie niskiej emisji energetycznej przez stosowanie dla celów grzewczych paliw ekologicznych, ponadto z uwagi na stosunkowo małą wielość obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz dobre przewietrzanie terenów sąsiednich nie przewiduje się znaczącego oddziaływania w analizowanym zakresie.

Przewiduje się minimalny wzrost zanieczyszczeń wynikających ze źródeł komunikacyjnych w związku z możliwą realizacją nowych punktów usługowych. Zwiększenie zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych będzie się rozkładało przede wszystkim równomiernie w pasie dróg.

Plan nie przewiduje wprowadzenia terenów o funkcji produkcyjnej, natomiast dopuszczone tereny o funkcji usługowej wykluczają wprowadzanie usług uciążliwych, których działalność powoduje przekroczenie standardów, jakości środowiska poza terenem inwestycji oraz zakazują realizacji *stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw*. Ponadto plan wprowadza zasadę *ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna je wytwarzająca, posiada tytuł prawny*.

Realizacja planu nie wpłynie na możliwości przewietrzania obszaru, z uwagi na zachowanie istniejących lokalnych pasów przewietrzania, które tworzą istniejące ciągi komunikacyjne oraz utrzymanie istniejących terenów z dużym udziałem zieleni, ważnych dla warunków przewietrzania.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan przewiduje stosowanie gazu ziemnego oraz alternatywnych nośników energetycznych i wytwarzania ciepła z odnawialnych źródeł energii, co jest zgodne z *Programem ochrony i kształtowania środowiska miasta Milanówka wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011*.

Wraz z realizacją planu powstawać będą na analizowanym terenie nowe źródła hałasu komunikacyjnego i mieszkaniowego. Głównym źródłem uciążliwości będzie ruch samochodowy. W stosunku do ulic dojazdowych (głównie będzie to ruch samochodów osobowych) przewiduje się możliwość wzrostu poziomu hałasu, będzie on jednak zamykać

się w poziomach dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto, jako pozytywne należy ocenić zapisy planu, które wprowadzają klasyfikację terenu pod względem wymaganego standardu, jakości klimatu akustycznego. Dodatkowo wyznaczono strefę potencjalnej uciążliwości akustycznych od linii kolejowej o szerokości 100 m od linii kolejowych, w obrębie, której: *zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży*. Jest to forma zapobiegania i minimalizacji negatywnych oddziaływań na klimat akustyczny.

Klimat akustyczny rejonu opracowania nie ulegnie istotnym zmianom na skutek realizacji zapisów planu.

W związku z powyższym nie przewiduje się, aby realizacja planu wpłynęła w znaczącym stopniu na stan powietrza atmosferycznego, warunki przewietrzania oraz klimat akustyczny rejonu planu.

9.8. KRAJOBRAZ

Ustalenia planu nieznacznie wpłyną na zmianę warunków krajobrazowych obszaru opracowania, ponieważ plan ma w dużej mierze charakter porządkujący, a dominującą funkcję obszaru opracowania zostaną utrzymane. W obszarze opracowania nadal będzie dominował krajobraz miejski o wysokiej estetyce.

Powstająca nowa zabudowa, dzięki ustaleniom planu powinna w sposób harmonijny uporządkować zagospodarowanie strefy miejskiej, zachowując przy tym wysoką estetykę. Za wysoce pozytywne należy ocenić, ustalenie w planie maksymalnych wysokości obiektów budowlanych oraz szczegółowych zasad w odniesieniu do kolorystyki elewacji, dachów, czy maksymalnej powierzchni budynków. Zapisy te mogą złagodzić negatywne skutki zmian krajobrazowych oraz zapewnią dostosowanie nowopowstającej zabudowy do otoczenia. Ponadto plan zachowuje najcenniejsze elementy krajobrazu kulturowego, nakazując ich ochronę i zachowanie odtworzenie bez zmian pierwotnych gabarytów budynku.

Projekt planu wprowadza także regulacje w zakresie sytuowania i rozmieszczania reklam w całym obszarze objętym projektem planu, m.in. wprowadzając zakaz stosowania reklam wolnostojących, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych o określonych parametrach. Takie zapisy powinny przynajmniej częściowo chronić najcenniejsze walory opisywanego obszaru oraz nie dopuszczać do powstania zupełnego chaosu wizualno-informacyjnego, bardzo negatywnie wpływającego na krajobraz.

W celu stworzenia harmonijnego krajobrazu miejskiego z dużym udziałem zieleni, plan wprowadza restrykcyjne regulacje w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto dla zachowania harmonijnego krajobrazu miasta - ogrodu plan wskazuje wartościowe drzewa do zachowania, które należy obligatoryjnie uwzględnić przy zagospodarowaniu przestrzeni oraz zakazuje ich wycinki. Formą ochrony unikalnego charakteru miasta-ogrodu jest również wprowadzenie terenów zieleni parkowej oraz terenów zieleni parkowej z usługami, które uniemożliwią zabudowę cennych przyrodniczo i kulturowo terenów.

Należy stwierdzić, iż zapisy rzeczowego planu dążą do ochrony wartości krajobrazowych terenu opracowania, a restrykcyjne zasady zagospodarowania przestrzenni limitują nadmierną i chaotyczną ingerencję ludzką, umożliwiając zarazem rozwój społeczny i gospodarczy miasta. Wprowadzenie przez miejscowy plan jasnych i dość szczegółowych reguł kształtowania przestrzeni może przyczynić się do wykształcenia krajobrazu miejskiego o wysokich walorach użytkowych i estetycznych.

9.9. WPŁYW NA OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Cały obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOChK ustanowiony rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.08.1997 r. (Dz. Urzędowy Nr 43, poz. 149, nowelizacja w Dz. Urzędowym Nr 93, poz. 911 z 03.08.2000 r.). Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 z dn.14.02.2007r, poz.870; zm. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185 z 2008r, poz.6629).

§ 5. 1. W strefie ochrony urbanistycznej obszaru zakazuje się

- 1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich miejsc schronień i rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
 - 2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;*
 - 3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy utrzymania urządzeń wodnych;*
 - 4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,*
 - 5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciw osuwiskowym lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy utrzymania urządzeń wodnych;*
 - 6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
 - 7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
 - 8. lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.*
- 2. Zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą ustaleń wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.*
- 3. Zakaz, o którym mowa w ust.1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.*
- 4. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 4, nie dotyczą ustaleń wynikających z zatwierdzonych w dniu wejścia w życie rozporządzenia dokumentacji geologicznych.*

Projekt planu respektuje powyższe zakazy i nakazy. Projekt planu nie przewiduje realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie przewiduje realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 nr 213 poz. 1397).

Projekt koncepcyjny stara się wprowadzić ochronę nad najcenniejszymi przyrodniczo elementami i obszarami poprzez: określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w oparciu o istniejące kompleksy zieleni urządzonej oraz istniejące zadrzewienia, wprowadzenie i utrzymanie wartościowej zieleni poprzez ustanowienie terenów zieleni parkowej (ZP1-ZP6), terenów zieleni parkowej i usług (ZPU1-ZPU3) oraz wskazanie wartościowych drzew do zachowania. Pewnym zagrożeniem dla środowiska rzeczowego obszaru jest realizacja poszczególnych inwestycji budowlanych np.: niekontrolowana, nadmierna wycinka drzew, jednakże kontrola tego rodzaju działań wykracza poza ramy opracowania planistycznego. Największe zmiany w środowisku przyrodniczym w ramach analizowanej koncepcji to realizacja nowych parkingów, oraz realizacje terenów funkcjonalnych: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, terenów usług. Jednakże dopuszczenie tych form zagospodarowania zostało wyznaczone na obszarach o najniższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie dominuje spontaniczna roślinność synantropijna. Ponadto realizacja inwestycji takich jak miejsca parkingowe przy drogach oraz parkingi mają zapobiegać nielegalnemu parkowaniu, które zarówno obniża walory estetyczne przestrzeni, ale i często prowadzi do niszczenia wartości przyrodniczych np.: zbijania powierzchni gleby, niszczenia korzeni i pni drzew, łamania pędów, zasolenia gleby na skutek przenoszenia soli z kół i nadwozi samochodów. Dlatego można uznać, że realizacja tych inwestycji jest bardziej korzystna dla środowiska, niż pozostawienie dotychczasowych rozwiązań.

Projekt planu nie przewiduje inwestycji, których realizacja prowadzi do zmian trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Realizacja projektu planu nie prowadzi do trwałych zmian stosunków wodnych w obrębie WOChK, z uwagi na:

- korzystne warunki budowlane;
- projektowane, standardowe podpiwniczenie budynków;
- niewielką powierzchnię projektowanej nowej zabudowy i inwestycji;
- oraz wieloletnie zabudowanie obszaru opracowania.

Zaproponowane formy zagospodarowania terenu nie kolidują z celami, dla jakich powołano ww. obszar. Główne zagrożenie dla WOChK w rzeczowym obszarze wiąże się z wprowadzeniem nowych inwestycji mieszkaniowych, jednakże w skali całego obszaru chronionego zmiany te można uznać za pomijalne. Ustalenia planu nie naruszają podstawowych procesów ekologicznych zapewniających ciągłość, trwanie i powiązanie ekosystemów. Z powyższego wynika, że ustalenia planu są zgodne z zapisami rozporządzenia powołującego WOChK.

Planowane zagospodarowanie i zainwestowanie nie narusza przepisów ochrony przyrody i nie powoduje konfliktów z obszarami i obiektami prawnie chronionymi. W związku z powyższym **nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.**

Znamiennym dla obszaru opracowania jest obecność cennych okazów drzew, które uzyskał statut pomnika przyrody. W granicach projektu planu stwierdzono obecność 15 pomników przyrody, w tym 49 okazów drzew (włącznie z aleją lipową) oraz 1 głązu narzutowego.

W planie przewidziano ochronę pomników przyrody poprzez wyznaczenie strefy ochronnej o promieniu 15 m. Z uwagi na niezwykle zróżnicowanie lokalizacji poszczególnych obiektów, począwszy od przestrzeni ogólnodostępnych, poprzez prywatne posesje, aż po pas drogowy, a więc i zróżnicowane warunki siedliskowe i odmienne warunki użytkowania przestrzeni plan oprócz wyznaczenia strefy ochronnej opiera się na realizacji przepisów odrębnych dotyczących form ochrony przyrody.

Projekt planu dla poszczególnych okazów drzew wyznacza 15 m strefę ochronną. W przypadku okazów na skwerze Bohaterów Podziemnej Polski oraz w obrębie wybranych terenów funkcjonalnych granica strefy przekracza linię nieprzekraczalnej zabudowy, jednakże dotyczy to obiektów już istniejących, dlatego nie ma zagrożenia zniszczenia wartości przyrodniczych.

W granicach planu znajduje się również pomnik przyrody nieożywionej gład narzutowy, dla których plan nakazuje respektowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów z zakresu ustanawiających form ochrony przyrody. W chwili obecnej teren wokół pomnika jest wykorzystywany, jako parking, projekt planu przewiduje utrzymanie dotychczasowej funkcji. Z tego względu istnieje pewne niebezpieczeństwo utraty ekspozycji obiektu, a sam zapis dotyczący wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej może być niewystarczającą formą ochrony.

Natomiast niezwykle istotne dla utrzymania wszystkich okazów drzew w przypadku realizacji poszczególnych inwestycji będzie zastosowanie rozwiązań bezpośrednich, takich jak: zabezpieczenie bryły korzeniowej drzew oraz części nadziemnej drzewa oraz rozwiązań pośrednich, takich jak: zapobieganie obniżeniu poziomu wód gruntowych, przy czym istotną będzie tu realizacja poszczególnych inwestycji, niezależna od zapisów planu.

Ponieważ poszanowanie wartości przyrodniczych jest istotnym elementem polityki miasta, wpisaniem zarówno w działania o charakterze oficjalnym, urzędowym, jak i działania samych mieszkańców (w trakcie prowadzonych wizji lokalnych drzewa były w bardzo dobrej kondycji), zapisy te wydają się być wystarczające z punktu widzenia ochrony przyrodniczej, a równocześnie uwzględniają rozwój urbanistyczny.

W granicach projektu planu nie występują siedliska wskazane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2010 nr 77 poz. 510).

Na skutek realizacji zapisów planu nie powstaną przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000. Z uwagi na sposób zagospodarowania terenu oraz odległość od obszarów podlegających ochronie prawnej nie prognozuje się wpływu zapisów planu na przedmiot ich ochrony, w tym najbliższej położone pomniki przyrody.

W zakresie ochrony ptaków podlegających ochronie należy stosować zasady i zalecenia zawarte w *Gminnym programie ochrony języka i innych ptaków chronionych związanych z budynkami wielorodzinnymi w Milanówku* (Uchwała Nr46/VI/07 Rady Miasta Milanówka z dnia 30 marca 2007 r.).

Plan zachowuje wszelkie wartości zabytkowe rzeczowego obszaru. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nr 1319-A z dn. 8.01.1988 r. dotyczącego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego miasta Milanówka. Plan wskazuje obiekty i obszary objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków, budynki i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji zabytków oraz inne o wartościach zabytkowych, dla których plan nakazuje stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

9.10. ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE

Plan zachowuje i chroni wartościowe obiekty kulturowe, w jednoznaczny sposób ustalając zasady ochrony i użytkowania. Plan wyznacza i wskazuje na rysunku planu obiekty i obszary objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków, budynki i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz inne budynki o charakterze zabytkowym. W planie uwzględniono ochronę zabytków wynikającą z przepisów odrębnych.

Dla „innych obiektów o charakterze zabytkowym” plan wprowadza szczegółowe regulacje w zakresie ochrony budynków, w tym zasad dotyczących przebudowy zmieniającej wygląd zewnętrzny.

Powyższe zapisy uznaje się za wystarczające dla ochrony wartości kulturowych miasta.

9.11. RYZYKO WYSTĄPIENIA AWARII PRZEMYSŁOWYCH I NADZWYCZAJNYCH ZAGROŻEŃ

W granicach planu nie występują zakłady stwarzające zagrożenie poważnej awarii, typu: chemicznego, pożarowego, bądź technicznego. W rejonie planu nie występują inne obiekty systemu przemysłowego.

Potencjalne ryzyko wystąpienia poważnych awarii na omawianym obszarze, można odnieść do głównych tras komunikacyjnych (linia kolejowa nr 1 i 447) oraz znajdująca się poza granicami planu droga wojewódzka nr 719. Obecność tras o dużym natężeniu ruchu samochodowym i kolejowym wiąże się z możliwością wystąpienia katastrofy z udziałem substancji niebezpiecznych, które w sposób niekontrolowany i nieprzewidziany mogą dostać się do środowiska. Zagrożenie stanowią w większym stopniu przewożone ładunki, niż układy technologiczne samych pojazdów.

W planie zakazano składowania odpadów niebezpiecznych (wg wykazu zawartego w Ustawie o odpadach z dn. 27 kwietnia 2001r.).

W związku powyższym nie prognozuje się powstania zagrożeń dla ludzi na terenie planu i w strefie jego wpływu.

9.12. ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM

Nie przewiduje się zagrożenia polami elektromagnetycznymi. Realizacja zapisów planu nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego, zarówno na obszarze planu i w strefie jego wpływu. Projekt planu nie przewiduje nowych źródeł promieniowania elektromagnetycznego o ponadlokalnym oddziaływaniu ponadnormatywnym. W wyniku realizacji zapisów planu zostanie utrzymany dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych.

W związku z rozwojem i powszechnością telefonii komórkowej wprowadzanie nowych obiektów jest nieuniknione, stąd też zapisy planu wskazują: *Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu.*

Wprowadzenie nowych stacji bazowych będzie związane z generowaniem nowego źródła pola elektromagnetycznego. Jednakże prawidłowo działające stacje bazowe spełniają wymagane standardy bezpieczeństwa. Lokalizacja stacji bazowych na dachach, masztach i innych elementach kubaturowych sprawia, iż występowanie podwyższonych natężeń pól elektromagnetycznych następuję w przestrzeni niedostępnej dla ludzi. Co więcej nadajniki stosowane w telefonii komórkowej wykorzystują anteny kierunkowe, które emitują sygnał w wąskim pasie przestrzeni, zaś natężenie sygnału poza pasem gwałtownie spada. Występowanie pól elektromagnetycznych o poziomach przekraczalnych w przestrzeni niedostępnej dla ludzi nie jest uznawane za uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

Analiza rzeczywistego zagrożenia promieniowania elektromagnetycznego jest możliwa na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdzie rozpatruje się rozkład promieniowania wokół anten oraz wyznacza obszary, dla których gęstość mocy przekracza wartość dopuszczalną, a więc nie wchodzi w zakres rzeczowego opracowania.

Rzeczywisty zakres oddziaływania stacji bazowych zostanie określony w trakcie postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko przed wydaniem decyzji środowiskowej.

Plan wprowadza ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym i zapewnia odpowiedni poziom promieniowania niejonizującego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w związku z powyższym nie prognozuje się powstania negatywnego znaczącego

oddziaływania na środowisko.

9.13. GOSPODARKA ODPADAMI

Na skutek realizacji zapisów planu nastąpi wzrost liczby obiektów usługowych oraz terenów mieszkaniowych, co nierozzerwalnie wiąże się z wytwarzaniem większej, niż dotychczas, ilości odpadów. Prognozowane największe oddziaływania w zakresie gospodarki odpadami będą zachodzić poza granicami rzeczowego obszaru, w miejscach składowania i przetwarzania odpadów.

W zakresie gospodarki odpadami plan wprowadza zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz nakłada obowiązek wyposażenia działek budowlanych w pojemniki służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie.

Zapisy planu w zakresie zbierania, składowania i usuwania odpadów są zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Milanówka (Uchwała Nr 353/XXX/06 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie: uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Milanówka).

Zapisy planu są zgodne z *Programem ochrony i kształtowania środowiska miasta Milanówka wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011* w zakresie gospodarki odpadami.

Nie prognozuje się znaczących oddziaływań w zakresie gospodarki odpadami.

10. ZGODNOŚĆ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI KSZTAŁTUJĄCYMI PRZESTRZEŃ GMINY

Według obowiązującej ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (z 27 marca 2003 r.), istnieje konieczność zgodności zapisów miejscowych planów z ustaleniami studium, w którym określa się m.in.:

- kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary i zasady ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Istnieje też obowiązek spójności ustaleń Studium z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zawierających zadania rządowe, co pozwala na zachowanie spójności polityki przestrzennej prowadzonej na różnych poziomach/skalach.

Do najważniejszych dokumentów kształtujących politykę przestrzenną całego miasta należy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka* przyjęte Uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 195/LV/98 z dnia 10 marca 1998r.

W przyjętym przez Studium modelu kierunkowym wskazuje się, iż podstawą polityki przestrzennej w mieście będzie ochrona obszarów prawnie chronionych oraz wartości kulturowych. Ze względu na fakt, iż to te dwa czynniki są wyznacznikami szczególnego charakteru miasta Milanówka. Ustalenia analizowanego miejscowego planu zagospodarowania zgodne są z kierunkami określonymi w Studium. Ponad to, należy zauważyć pełną zgodność z przyjętymi celami polityki przestrzennej.

Plan zagospodarowania przestrzennego spełnia ww. cele poprzez ochronę i racjonalne zagospodarowanie najważniejszych elementów środowiska, ustalenia planistyczne wprowadzające zasady osiągnięcia i utrzymania ładu przestrzennego oraz rozwinięcia infrastruktury. Ustalenia zawarte w projektowanym dokumencie planistycznym są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Milanówka.

Projekt planu jest zgodny z *Programem ochrony i kształtowania środowiska miasta Milanówka wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011* z priorytetem operacyjnym nr 1: *ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych miasta Milanówka*, tworząc podstawy do realizacji celów operacyjnych, między innymi, takich jak:

- Cel szczegółowy nr 1: utrzymania leśno-parkowego charakteru miasta – ogrodu,
- Cel szczegółowy nr 2: zachowania historycznego układu urbanistycznego miasta,
- Cel szczegółowy nr 3: dbałości o estetyki miasta,
- Cel szczegółowy nr 6: ochrona awifauny Milanówka,
- Cel szczegółowy nr 8: zwiększenie stosowania i wzbogacenie form zieleni kompozycyjnej miasta.

Ponadto zapisy planu są zgodne z priorytetem operacyjnym nr 2 *Poprawa, jakości środowiska przyrodniczego i zmniejszenie jego zanieczyszczenia*, i związanych z nimi celami szczegółowymi.

11. WNIOSKI I PODSUMOWANIE PROGNOZY

Należy zauważyć, że większość opisywanych w poprzednich rozdziałach prognozowanych skutków wdrożenia planu wystąpi zarówno w trakcie realizacji planu jak i po niej, osiągając pewien stopień stabilizacji (równowagi). Generalnie nie omówiono rozwiązań alternatywnych ze względu na charakter dokumentu niedopuszczającego wariantowości ustaleń planistycznych, za takie można ewentualnie przyjąć, proponowane powyżej zmiany.

Realizacja dokumentu planistycznego przyniesie także korzyści dla środowiska, wśród których na czele wysuwa się osiągnięcie ładu przestrzennego. W praktyce oznacza to dokładne rozplanowanie przestrzeni, z poszanowaniem wszelkich wartości społecznych - gospodarczych, a przede wszystkim środowiskowych. Wprowadzenie harmonijnego rozwoju przestrzeni pozwala uniknąć wielu presji środowiskowych. Powyższe jest realizacją zasady zrównoważonego rozwoju, która winna stać się głównym nurtem w pracach planistycznych.

Jako pozytywne skutki planu w odniesieniu do środowiska przyrodniczego należy wymienić:

- zachowanie ciągłości przyrodniczej i krajobrazowej
- ochrona środowiska wodno – gruntowego poprzez system kanalizacyjny,
- ograniczenie presji środowiskowych poprzez liczne zakazy,

W odniesieniu do warunków i jakości życia mieszkańców prognozuje się:

- stworzenie warunków do harmonijnego rozwoju miasta.

12. STRESZCZENIE

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy, głównie o ustawę z 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. 2008 nr 199 poz. 1227 z p. zm.). Zgodnie z nią w prognozie dokonano oceny oddziaływań na środowisko, które mogą powstać w wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku.

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

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

W Prognozie znalazły się również informacje nt. zakresu powierzchniowego i przedmiotowego prognozy, metodyki, materiałów wejściowych, celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym z punktu widzenia niniejszego opracowania oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu, propozycji dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu, informacji o możliwym oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływaniu na obszary sieci Natura 2000, potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu, podstawowych uwarunkowań dla zagospodarowania wynikających z opracowania ekofizjograficznego, ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego - istotne z punktu widzenia niniejszego opracowania.

Słowa kluczowe: prognoza, plan miejscowy, ustalenia, środowisko, wpływ