

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZARNY LAS W REJONIE UL. CEDROWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR 807/2014 RADY MIEJSKIEJ W
GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2014 R.

Opracowała:
mgr inż. Monika Popławska

GRODZISK MAZOWIECKI
2015



Spis treści

1. INFORMACJE OGÓLNE	2
1.1. Przedmiot i cel opracowania	2
1.2. Podstawy prawne.....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy.....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy	2
1.5. Metodyka.....	3
1.6. Materiały wejściowe.....	3
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	3
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne	3
2.2. Infrastruktura techniczna	4
2.3. Użytkowanie terenów.....	4
2.4. Perspektywy rozwoju	4
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	4
3.1. Charakterystyka stanu środowiska	4
3.2. Funkcjonowanie środowiska	6
3.3. Obszary chronione.....	7
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska	7
4. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	8
4.1. Główne cele planu	8
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	8
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	8
4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	9
4.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu.....	11
5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko.....	11
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne	11
Wody powierzchniowe i podziemne	11
Atmosfera i klimat akustyczny	12
Klimat.....	12
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna	12
Krajobraz	12
Zabytki i dobra materialne.....	12
Warunki życia ludności	12
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie.....	13
Tereny sąsiednie	13
5.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.....	13
5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....	13
5.4. Oddziaływanie transgraniczne.....	14
5.5. Podsumowanie.....	14
6. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW	14
6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu	14
6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne	14
6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.....	15
7. STRESZCZENIE	15



1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 807/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Celem niniejszego opracowania jest określenie potencjalnych zmian zachodzących w wyniku projektowanego zagospodarowania, jako rezultat ustaleń zapisanych w planie. Opracowanie ma na celu stwierdzenie czy i jakie przemiany nastąpią w środowisku przyrodniczym w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Celem niniejszej prognozy jest więc określenie rodzajów oraz tam gdzie to możliwe – wielkości zmian poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego.

1.2. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanego zgodnie z uchwałą Nr 807/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2014 r.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. – ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.).

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, którego granice określa Uchwała Nr 807/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2014 r.

Obszar opracowania leży w południowej części gminy Grodzisk Mazowiecki, przy wschodniej granicy powiatu grodziskiego położonego w centralnej części województwa mazowieckiego.

1.4. Zakres przedmiotowy prognozy

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.).

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim.

Zakres prognozy determinuje bezpośrednio zakres ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i



zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.

1.5. Metodyka

Ocenę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji planu. Metodą opisową zaprezentowano przewidywane skutki realizacji ustaleń projektu planu na środowisko.

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Czarny Las przyjęty uchwałą Nr 222/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 86 z dnia 30 maja 2008 r. poz. 3087
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte uchwałą Nr 588/2010 Rady Gminy Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. ze zmianami,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Grodzisk Mazowiecki; mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska; Warszawa 2011,
- Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla gminy Grodzisk Mazowiecki, Warszawa 2004,
- Opinia sanitarna nr 129/2014, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim (pismo znak ZNS-711-334/4705/14/KG),
- Uzgodnienie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-I.411.314.2014.ARM).

2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem

Na potrzeby poniższego opracowania dokonano analizy uwarunkowań i przemian zachodzących na terenie objętym projektem planu. Niniejszy rozdział zawiera krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań analizowanego obszaru, które uznane zostały za istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska. Szczegółowe charakterystyki przedstawione zostały w opracowaniach stanowiących materiały wejściowe do niniejszej prognozy.

2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne

Omawiany teren położony jest w południowo-zachodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenie obrębu Czarny Las. Leży on pomiędzy ul. Sumakową od wschodu i Cisową od zachodu. Od południa ogranicza go ul. Wiązowa. Od granic miasta Grodzisk Mazowieckie obszar planu oddalony jest o blisko 3,5 km.



2.2. Infrastruktura techniczna

Obszar opracowania znajduje się w rejonie objętym zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Teren planu znajduje się poza zasięgiem sieci ciepłej – potrzeby w tym zakresie zaspokajane są ze źródeł indywidualnych. Teren zasilany jest w energię elektryczną za pomocą napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV.

2.3. Użytkowanie terenów

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 33,8 ha. Większą część obszaru zajmują tereny niezainwestowane – głównie w formie nieużytków porolnych oraz zadrzewień. W granicach opracowania, w jego części północ-wschodniej znajduje się zorganizowane osiedle mieszkaniowe jednorodzinne. Na pozostałym terenie występuje ekstensywna zabudowa wzdłuż ul. Cisowej. W części północno-zachodniej znajduje się ośrodek leczenia uzależnień.

Teren opracowania otaczają tereny o podobnym charakterze, tj. mozaika terenów otwartych rolnych i leśnych oraz zabudowy – głównie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.4. Perspektywy rozwoju

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszar objęty opracowaniem wyznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej (MU2).

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Czarny Las przyjęty uchwałą Nr 222/2008 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2008r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 86 z dnia 30 maja 2008 r. poz. 3087). Zgodnie z planem obowiązującym dominującą część terenu objętego opracowaniem wyznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej, z podziałem na zabudowę jednorodzinną, jednorodzinną intensywną oraz jednorodzinną ekstensywną. Niewielkie fragment terenu wyznaczono do zachowania w formie terenów otwartych – rolnych. Układ drogowy oparto o połączenia istniejące, a także wydzielania ewidencyjne pod drogi projektowane.

3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu

3.1. Charakterystyka stanu środowiska

Położenie przyrodnicze

Analizowany teren położony jest w południowo-zachodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenie obrębu Czarny Las. Projektem planu objęty jest obszar, w znacznej mierze niezainwestowany, położony pomiędzy ul. Cisową i Sumakową. Obszar pod względem przyrodniczym nie wyróżnia się z terenów otaczających. W tej części gminy tereny o podobnym charakterze występują powszechnie. Przez północno-wschodni narożnik obszaru objętego planem przepływa rów, stanowiący podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym. Dolina rowu stanowi podstawę lokalnego ciągu przyrodniczego, zapewniającego możliwość przemieszczania się zwierząt po terenie gminy Grodzisk Mazowiecki i gmina okolicznych, jednak nie łączy terenów szczególnie istotnych z przyrodniczego punktu widzenia w skali kraju czy województwa.



Cały obszar objęty projektem planu objęty jest ochroną w ramach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Ochroną w ramach WOChK objęta jest praktycznie cała południowa część gminy.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się inne obszary objęte ochroną przyrodniczą. Najbliższymi terenami objętymi ochroną w ramach sieci Natura 2000 są: SOO Dąbrowa Radziejowska (PLH140003) oddalony o ok. 5,5 km, SOO Łąki Żukowskie (PLH 140053) oddalone o ponad 14 km na południowy-zachód, OSO SOO Puszcza Kampinoska (PLC14001) (objęta jednocześnie ochroną jako Kampinoski Park Narodowy), zlokalizowany ok. 21 km na północ od granic opracowania. Teren opracowania nie wykazuje bezpośrednich powiązań przyrodniczych z obszarem Natura 2000, nie stanowi również terenu istotnego z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny

Analizowany teren leży w granicach Wysoczyzny Rawskiej, prezentującej krajobraz peryglacjalny o charakterze równiny falistej. Wysokość terenu wynosi ok. 123 m.

Przypowierzchniowe warstwy zbudowane są z utworów czwartorzędowych. Na dominującej części terenu przeważają piaski drobne i pylaste. W części południowo-wschodniej występują piaski, lokalnie piaski i żwirry wraz z glinami i glinami piaszczystymi. Na całym terenie występują dobre warunki budowlane.

Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Gleby

Na terenie opracowania występują gleby klasy V i VI. Dominują gleby murszowo-mineralne i murszowate oraz brunatne wyługowane, kompleksu żytniego słabego i najslabszego oraz użytków zielonych średnich, słabych i bardzo słabych. Gleby zbudowane są głównie z piasków słabo gliniastych na piaskach luźnych.

Wody podziemne i powierzchniowe

Główny poziom użytkowy wód podziemnych na terenie gminy stanowią wody czwartorzędowe. Poziom ten charakteryzuje się zmienną głębokością występowania wód, różną miąższością oraz zmiennym stopniem izolacji od wpływów czynników powierzchniowych. Wody gruntowe zasilane są głównie przez infiltrację wód opadowych, dlatego też ich poziom uzależniony jest w dużej mierze od intensywności opadów i może dochodzić do wahań rzędu 1-2 m.

W rejonie opracowania nie przepływają większe cieki wodne. Teren opracowania nie znajduje się w zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią. W rejonie opracowania znajduje się kilka sztucznych zbiorników wodnych.

Klimat

Teren opracowania znajduje się w mazowiecko-podlaskim regionie klimatycznym. Cechy klimatu nie odbiegają od cech klimatu zachodniej części regionu mazowieckiego. Średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (stycznia) wynosi $-2,5^{\circ}\text{C}$, średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipca) $+18,0^{\circ}\text{C}$. Okres wegetacji trwa ok. 215 dni w ciągu roku. Opad roczny wynosi średnio 700-750 mm. Dominują wiatry z kierunków zachodniego i południowo-zachodniego. Najmniej jest wiatrów północno-wschodnich i północnych. Średnia roczna prędkość wiatru wynosi ok. 1,2 m/s.

Roślinność i świat zwierzęcy

Teren opracowania w znacznej mierze zajmują tereny otwarte, w formie nieużytków porolnych lub bujnych zadrzewień. W granicach opracowania nie występują grunty leśne. Na terenie



opracowania nie występują ostoje fauny. W części północno-wschodniej obszaru objętego planem przepływa rów stanowiący podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym.

Walory krajobrazowe

Teren nie wyróżnia się krajobrazowo z obszarów okolicznych. Buduje go mozaika terenów rolnych, zadrzewień i ekstensywnej zabudowy. Charakterystyczną jednostkę stanowi zorganizowane osiedle jednorodzinne znajdujące się w części południowo-wschodniej obszaru, które tworzy jednorodny kompleks, wyróżniający się układem oraz poziomem zainwestowania.

3.2. Funkcjonowanie środowiska

Powietrze – w obrębie rozpatrywanego obszaru brak jest badań, które pozwoliłyby ściśle określić poziom zanieczyszczeń powietrza w stanie istniejącym. W powiecie grodziskim nie ma zlokalizowanych stacji pomiarowych. W celu oceny stężeń zanieczyszczeń wykorzystuje się zatem modelowanie matematyczne imisji. Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie, na terenie opracowania nie dochodzi do przekroczeń dopuszczonych poziomów zanieczyszczeń (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, Dz. U. Nr 47, poz. 281).

Na stan powietrza na analizowanym obszarze wpływa w głównej mierze sektor komunalno-bytowy. Ponieważ w okolicy analizowanego obszaru dominuje zabudowa jednorodzinna, zanieczyszczenia pochodzą w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania. Szczególnie spalanie odpadów w domowych piecach, które nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do całkowitego spalania odpadów, emituje do atmosfery duże ilości sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów i innych szkodliwych związków chemicznych. Ze względu na ekstensywny charakter tej zabudowy, zanieczyszczenia związane z jej funkcjonowaniem są stosunkowo niewielkie.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza wpływem dużych źródeł zanieczyszczeń komunikacyjnych czy też technologicznych. W granicach opracowania brak jest istotnych źródeł zanieczyszczeń powietrza.

Gleby – na rozpatrywanym terenie gleby uległy przekształceniom w związku z prowadzoną na nich w przeszłości działalnością rolniczą. Wiążą się z nią zmiany struktury oraz właściwości chemicznych gleb w porównaniu do stanu naturalnego. Całkowitemu przekształceniu uległa wierzchnia, próchnicza warstwa gleb.

Udział zabudowy jest na analizowanym terenie stosunkowo niewielki, także nie doszło do likwidacji znacznych powierzchni gleb. Zachowały one również w znacznej mierze zdolności retencyjne. Na terenie opracowania nie występują źródła zanieczyszczeń gleb.

Wody powierzchniowe i podziemne – brak jest danych dotyczących stanu wód na analizowanym terenie. Na obszarze objętym opracowaniem zanieczyszczenia wód pochodzą głównie z terenów rolnych, szlaków komunikacyjnych oraz zabudowy na terenach okolicznych. Ze względu na rodzaj oraz ekstensywny charakter zabudowy, zagrożenie zanieczyszczeniem jest niewielkie.

Czynniki biotyczne – analizowany teren w dominującej mierze buduje mozaika terenów porośniętych niską roślinnością charakterystyczną dla terenów porolnych oraz bujnymi zadrzewieniami. Generalnie jednak nie jest to obszar, który przyrodniczo wyróżniałby się z terenów okolicznych. Zoocenozy występujące na terenie opracowania nie wyróżniają się szczególnymi cechami.

Procesy przyrodnicze na całym omawianym obszarze zostały zmodyfikowane w związku z prowadzoną tam działalnością. Roślinność naturalna została wyparta przez gatunki uprawne, a po zaprzestaniu użytkowania rolniczego, gatunki charakterystyczne dla nieużytków. Miejscami



wykształciły się bujne zadrzewienia. Generalnie obszar nie stanowi istotnego punktu żerowania zwierząt. Przez północno-wschodni narożnik obszaru objętego projektem planu przepływa rów, stanowiący podstawę dla połączeń przyrodniczych w skali miejsca. Ze względu na brak zainwestowania w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w granicach opracowania jego funkcjonowanie przebiega w sposób niezakłócony.

3.3. Obszary chronione

Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Cały obszar objęty opracowaniem, wraz z terenami południowej części gminy, objęty jest ochroną w ramach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Podstawą prawną dla istnienia i wyznaczenia granic WOChK jest rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Dla terenów położonych w granicach WOChK obowiązują zasady ochrony określone w powyższym rozporządzeniu.

Podstawę powiązań przyrodniczych w rejonie opracowania stanowi ciek przecinający teren objęty planem w północno-wschodnim narożniku. W rejonie ciek stwierdzono również występowanie cennych zbiorowisk roślinnych. Na ternie planu brak jest innych obszarów, które należałoby uznać za szczególnie cenne z punktu widzenia funkcjonowania przyrodniczego całego Obszaru Chronionego. Teren nie stwarza również warunków szczególnie korzystnych dla bytowania zwierząt. Nie stanowi elementu istotnego z punktu widzenia powiązań przyrodniczych w skali ponadlokalnej.

Na terenie planu nie występują inne obszary i obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody. W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD).

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków

Na terenie objętym projektem planu, w jego części wschodniej, znajduje się zabytek archeologiczny o numerze AZP 60-62/39.

3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska

Teren planu nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000. Najbliższe obszary to Dąbrowa Radziejowska oddalony o ok. 5,5 km, Łąki Żukowskie oddalone o ok. 14 km i Puszcza Kampinoska, zlokalizowana ok. 21 km od granic opracowania. Brak powiązań funkcjonalnych pomiędzy elementami środowiska terenów, nie odnotowuje się oddziaływania terenu planu na obszary Natura 2000.

Obszar planu w całości położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie zwykłej WOChK. Tym samym, na terenie opracowania obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870). Na terenie planu nie diagnozuje się problemów środowiska, które zagrażałyby funkcjonowaniu obszaru chronionego.



W chwili obecnej na analizowanym terenie nie diagnozuje się istotnych problemów z zakresu ochrony środowiska.

4. Informacje o projekcie planu

4.1. Główne cele planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Sporządzenie analizowanego projektu planu ma na celu określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

4.2. Powiązanie z innymi dokumentami

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim zatwierdziła Uchwałą Nr 588/2010 z dnia 3 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., obszar objęty planem przewidziany jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej (MU2). Fragment terenu w części północno-wschodniej wyznaczony został wyznaczony jako tereny rolnicze – użytki zielone o znaczeniu przyrodniczym (Re). Dla wyodrębnionych obszarów lub terenów o wiodących lub preferowanych funkcjach Studium nie określa szczegółowo przeznaczenia terenów, ale wskazuje preferowane funkcje, których rozmieszczenie ma zostać sprecyzowane w planach miejscowych.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie są przewidywane inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 lub Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej.

Tekst planu składa się z czterech rozdziałów:

Rozdział 1- Zakres regulacji planu,

Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem,

Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów,

Rozdział 4 - Przepisy przejściowe i końcowe.



4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNi - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej
- MNE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- U - teren usług
- Z - tereny zieleni
- WS - teren wód powierzchniowych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Praktycznie cały obszar opracowania przewiduje się pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie intensywnej i ekstensywnej. Pod usługi wyznacza się teren istniejącego ośrodka leczenia uzależnień. Tereny wzdłuż cieku w północno-wschodniej części wyznacza się do zachowania w formie terenów zieleni.

Dla poszczególnych kategorii terenów w projekcie planu ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. intensywność zabudowy	0,4
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	10 m
Min. powierzchnie działek	1500 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNi – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. intensywność zabudowy	0,3
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	8 m
Min. powierzchnie działek	400/800/1600 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNE – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. intensywność zabudowy	0,3
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	80%
Wysokość zabudowy	8 m



Min. powierzchnie działek	2000 m ²
---------------------------	---------------------

Przeznaczenie podstawowe	U – usługi z zakresu opieki społecznej, usługi zdrowia z wyjątkiem szpitali
Maks. powierzchnia zabudowy	0,4
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	8 m
Min. powierzchnie działek	2000 m ²

Ponieważ na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, istotne znaczenie w rozwoju tego terenu mają jego ustalenia, jako że w przypadku nie przyjęcia projektu zmiany planu, zainwestowanie na tym obszarze następowało będzie na podstawie planu obowiązującego. Zgodnie z planem przyjętym uchwałą Rady Miasta Grodzisk Mazowiecki Nr 222/2008 z dnia 30 stycznia 2008 r. dominującą część obszaru opracowania wyznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym ekstensywnej i intensywnej. Część terenów zachowuje się w formie terenów rolnych. Poniżej przedstawiono podstawowe ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

Przeznaczenie podstawowe	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. powierzchnia zabudowy	0,4
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	10 m
Min. powierzchnie działek	1500 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNE – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna
Maks. powierzchnia zabudowy	0,2-0,3
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	80-85%
Wysokość zabudowy	8 m
Min. powierzchnie działek	2000-3000 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNi – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. powierzchnia zabudowy	0,3
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	8 m
Min. powierzchnie działek	2000 m ²



4.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu

W przypadku nie przyjęcia na analizowanym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenie opracowania mogłoby dochodzić do zainwestowania na podstawie planu obowiązującego. Zgodnie z planem obowiązującym praktycznie cały teren w granicach opracowania przewiduje się pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z niewielkimi enklawami do pozostawienia w formie terenów rolnych. Na terenach przewidzianych pod zabudowę nastąpiłyby przekształcenia typowe dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Jednak ze względu na fakt, iż dopuszczono tu zabudowę o charakterze ekstensywnym, przekształcenia te nie będą znaczące. Szczegółową prognozę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu obowiązującego zawiera prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla tego dokumentu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania środowiskowe panujące na tym obszarze, nie prognozowano, by zainwestowanie takie miało wiązać się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko.

5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego

5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko

Analizowany projekt planu zakłada wprowadzenie na dominującej części obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewiduje się zachowanie istniejącego ośrodka leczenia uzależnień. Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w parametrach i wskaźnikach zabudowy w porównaniu do planu obowiązującego. Niewielkim zmianom ulega struktura funkcjonalna części terenu. Prognozowane oddziaływanie analizowanego projektu planu analizowano w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego, jak również stanu istniejącego.

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska

Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

W projekcie planu na dominującej części terenu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o znacznym (70-80%) udziale powierzchni biologicznie czynnej. W porównaniu do planu obowiązującego projekt planu nie wprowadza zmian, które byłyby istotne z punktu widzenia oddziaływania na powierzchnię ziemi. Teren objęty planem jest praktycznie płaski, nie występują tu chronione formy rzeźby terenu. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie WOChK, niemożliwe będzie przeprowadzanie w granicach opracowania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Realizacja założeń planu nie będzie miała wpływu na zmiany w strukturze geologicznej rozpatrywanego terenu.

Wody powierzchniowe i podziemne

Analizowany projekt planu nie będzie wiązał się z istotnymi zmianami w zakresie infiltracji do wód podziemnych. Dopuszczalna powierzchnia zainwestowania zapewnia zachowanie znacznych



powierzchni nieutwardzonych. W projekcie planu uwzględnia się występujące w rejonie opracowania zbiorniki wodne.

W projekcie planu ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg ustala się poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne. Nie przewiduje się, by realizacja ustaleń projektu planu miała wiązać się z pogorszeniem stanu jakościowego wód.

Atmosfera i klimat akustyczny

Skutkiem realizacji plan na terenie opracowania nie zwiększy się poziom tzw. „niskiej emisji” związanej z indywidualnymi źródłami ogrzewania. W projekcie planu ustala się, że zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii. W związku ze zmianą planu na obszarze opracowania nie będzie dochodziło do zmian związanych z emisją pochodzenia komunikacyjnego.

W związku z projektem planu nie przewiduje się znaczących zmian w klimacie akustycznym terenu.

Klimat

Nie przewiduje się istotnego wpływu analizowanej zmiany planu na klimat.

Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

W projekcie planu nie wprowadza się istotnych zmian w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach zabudowanych. Tym samym nie będzie dochodziło do zmian w układzie zieleni przydomowej w porównaniu do planu obowiązującego. Nie wprowadza się również istotnych zmian w strukturze funkcjonalnej tego terenu. Rezygnuje się z zachowania terenów rolnych stanowiących odseparowaną enklawę wśród gruntów zabudowanych. Zachowuje się ciek przepływający w północno-wschodniej części terenu, wyznaczając wzdłuż niego tereny do zachowania w formie terenów otwartych w zakresie tożsamym z planem obowiązującym. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z istotnymi zmianami w warunkach bytowych zwierząt. Nie przewiduje się zwiększonego oddziaływania na świat roślin i zwierząt.

Krajobraz

W wyniku realizacji założeń planu nie nastąpią istotne zmiany w krajobrazie analizowanego terenu.

Zabytki i dobra materialne

Uwzględnia się położenie w granicach opracowania zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego). Ustalenia projektu planu nie będą wywierały negatywnego wpływu na dobra kultury i zabytki.

Warunki życia ludności

Na warunki życia ludności wpływ wywiera ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne



komponenty środowiska został omówiony powyżej. Poniżej przedstawiono wpływ realizacji ustaleń planu na aspekty życia ludności nieporuszone we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Projekt planu zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dostosowuje się parametry zabudowy projektowanej do zabudowy już istniejącej. Wyznacza się strukturę funkcjonalną, która stwarzała będzie warunki do racjonalnego zainwestowania nowych terenów, przy zachowaniu odpowiednich parametrów zabudowy oraz struktury funkcjonalnej.

Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

Nie przewiduje się, aby ustalenia planu niosły ze sobą zagrożenie poważnych awarii na terenach objętych opracowaniem. Na terenie opracowania nie przewiduje się również zagrożenia promieniowaniem niejonizującym.

Tereny sąsiednie

Nie przewiduje się oddziaływania z terenu opracowania na tereny sąsiednie.

5.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Analizowany teren w całości objęty jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). WOChK obejmuje tereny „chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych” (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. U. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870). Obszar objęty analizą znajduje się w strefie zwykłej.

Na całym terenie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i odpowiedniego rozporządzenia. W projekcie planu uwzględnia się ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Na etapie planu miejscowego nie da się określić szczegółowego wpływu, jaki wywierać będzie projektowane zagospodarowanie na obszar WOChK, jednak ponieważ wszelkie inwestycje będą musiały spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi, nie przewiduje się oddziaływania ponadnormatywnego. Nie ma podstaw do prognozowania, by ustalenia projektu zagrażały celowości funkcjonowania obszaru chronionego.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują inne obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

W strukturze przyrodniczej obszaru nie występują obszary, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.



5.4. Oddziaływanie transgraniczne

Biorąc pod uwagę położenie terenu objętego projektem planu, a także ustalenia zawarte w dokumencie, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

5.5. Podsumowanie

Teren opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w zakresie struktury funkcjonalnej oraz parametrów zabudowy w porównaniu do planu obowiązującego. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z istotnymi zmianami w zakresie oddziaływania na środowisko, w szczególności nie stwarza zagrożenia powstania znaczącego oddziaływania negatywnego. Uwzględnia się położenie znacznej części obszaru w granicach WOChK i wynikające z niego ograniczenia w zainwestowaniu.

6. Ocena rozwiązywania problemów środowiska przyjętych w planie oraz propozycje zmian i analizy skutków

6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń, które w miarę możliwości rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących ustaleń zawartych w planie. Ustalenia zawarte w projekcie planu, biorąc pod uwagę prawnie określone możliwości określania zasad zagospodarowania terenów na tym etapie planistycznym, w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska.

6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne

Analizy różnych wariantów zagospodarowania terenu objętego projektem planu przeprowadzane były na etapie sporządzania projektu planu. W związku z tym wyboru rozwiązań alternatywnych następowało na etapie projektowym. W planie wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, iż prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń w planie miejscowym, w wyniku czego ewentualne korekty zapisów z zakresu ochrony środowiska dokonywane były na bieżąco na etapie projektowym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Na terenie objętym projektem planu nie występują obszary Natura 2000. Nie zidentyfikowano również terenów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych oraz obszarów szczególnie istotnych z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 w związku z realizacją ustaleń planu. W



związku z powyższym nie zachodzi konieczność przedstawiania rozwiązań alternatywnych w związku z obszarami Natura 2000.

6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach tej oceny. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

7. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czarny Las w rejonie ul. Cedrowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 807/2014 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2014 r.

Omawiany teren położony jest w południowo-zachodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenie obrębu Czarny Las. Leży on pomiędzy ul. Sumakową od wschodu i Cisową od zachodu. Od południa ogranicza go ul. Wiązowa. Od granic miasta Grodzisk Mazowiecki obszar planu oddalony jest o blisko 3,5 km.

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 33,8 ha. Większą część obszaru zajmują tereny niezainwestowane – głównie w formie nieużytków porolnych oraz zadrzewień. W granicach opracowania, w jego części północ-wschodniej znajduje się zorganizowane osiedle mieszkaniowe jednorodzinne. Na pozostałym terenie występuje ekstensywna zabudowa wzdłuż ul. Cisowej. W części północno-zachodniej znajduje się ośrodek leczenia uzależnień. Teren opracowania otaczają tereny o podobnym charakterze, tj. mozaika terenów otwartych rolnych i leśnych oraz zabudowy – głównie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Cały obszar objęty projektem planu objęty jest ochroną w ramach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Ochroną w ramach WOChK objęta jest praktycznie cała południowa część gminy.

Analizowany projekt planu zakłada wprowadzenie na dominującej części obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewiduje się zachowanie istniejącego ośrodka leczenia uzależnień. Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w parametrach i wskaźnikach zabudowy w porównaniu do planu obowiązującego. Niewielkim zmianom ulega struktura funkcjonalna części terenu. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z istotnymi zmianami w zakresie oddziaływania na środowisko, w szczególności nie stwarza zagrożenia powstania znaczącego oddziaływania negatywnego. Uwzględnia się położenie znacznej części obszaru w granicach WOChK i wynikające z niego ograniczenia w zainwestowaniu.