



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI URSZULIN PGR PRZY ULICY JABŁONIOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR 1131/2024 RADY MIEJSKIEJ
W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 28 LUTEGO 2024 R.

Opracowanie, pod kierownictwem:

mgr. inż. Aleksandra Niebrzydowska-Macewicz

zespół:

tech. Urszula Ogłędzka

mgr. inż. arch. Anna Markert

mgr inż. arch. Agnieszka Łapa - Żelachowska

inż. Cezary Gabryel

GRODZISK MAZOWIECKI

2024



Spis treści

1. WSTĘP.....	2
1.1. Przedmiot i cel opracowania	2
1.2. Podstawy formalno - prawne	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy.....	3
1.5. Metodyka.....	4
1.6. Materiały wejściowe	4
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	5
2.1. Położenie i charakterystyka zagospodarowania	5
2.2. Charakterystyka stanu środowiska	6
3. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	11
3.1. Główne cele planu	11
3.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	12
3.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	15
3.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	15
3.5. Cele ochrony środowiska i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu	20
3.6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....	21
4. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
4.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji planu	21
4.2. Główne zmiany w zagospodarowaniu terenu, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń projektu planu	22
4.3. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko	22
Powierzchnia ziemi, gleba, kopaliny	23
Wody powierzchniowe i podziemne. Gospodarka wodno-ściekowa	23
Klimat, stan czystości powietrza i klimat akustyczny	24
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna	25
Krajobraz.....	25
Zabytki i dobra materialne	25
Warunki życia ludności	26
Gospodarka odpadami.....	26
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie	26
4.4. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody	27
4.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	27
4.6. Podsumowanie.....	27
4.7. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu	28
4.8. Możliwe rozwiązania alternatywne.....	28
4.9. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu	28
5. STRESZCZENIE.....	28



1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Plan sporządzany jest na podstawie uchwały Nr 1131/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie potencjalnego wpływu na środowisko, jaki wywierała będzie realizacja ustaleń zapisanych w planie. Określenia wymaga czy i jakie przemiany nastąpią w środowisku 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.

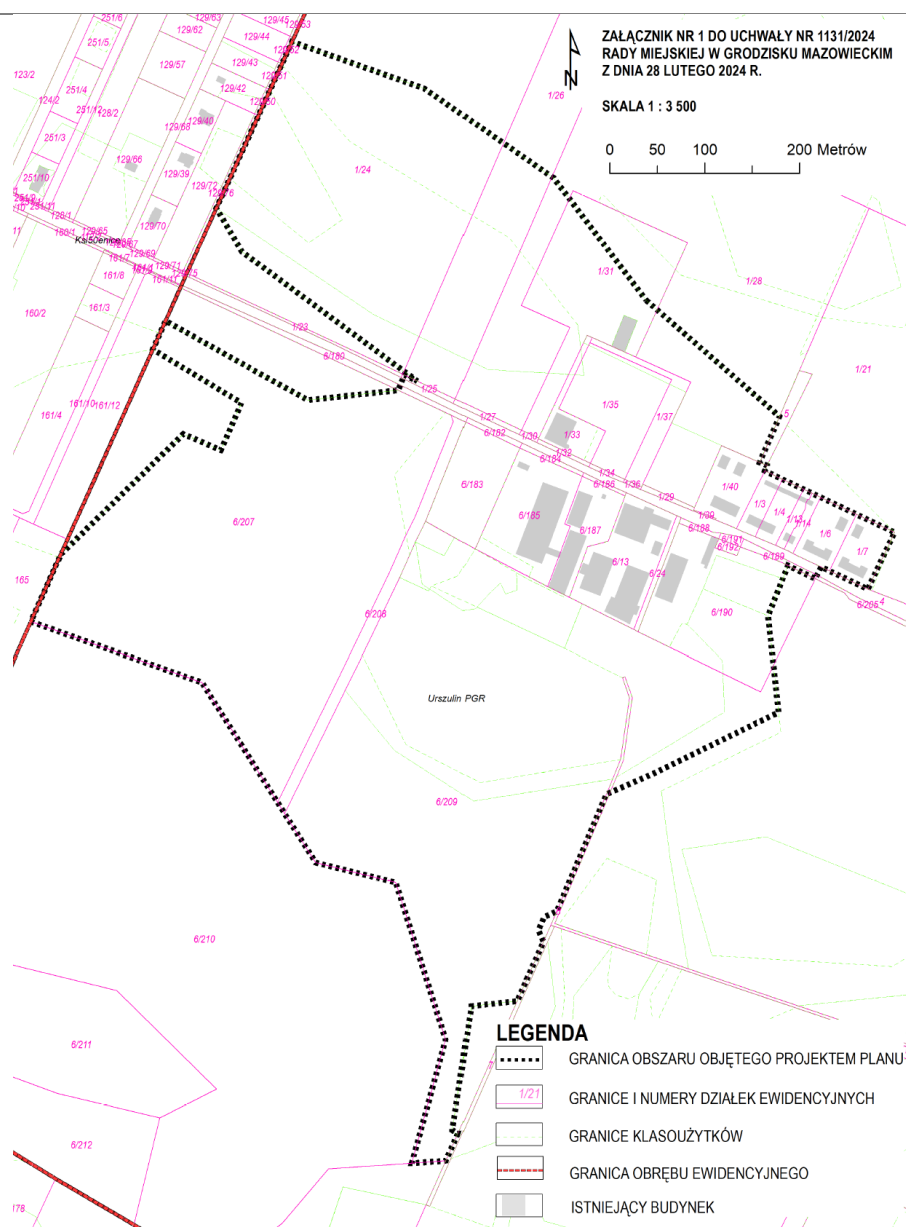
1.2. Podstawy formalno - prawne

Opracowanie wynika z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Opracowanie sporządzane jest z uwzględnieniem przepisów prawa dotyczących szeroko pojętej problematyki ochrony środowiska.

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Obszar opracowania położony jest w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, w obrębie wsi Urszulin PGR, po obu stronach drogi powiatowej ul. Jabłoniowej.

Prognozą objęto teren w granicach planu oraz tereny przyległe w zakresie, w jakim prognozuje się wpływ ustaleń planu na środowisko.



RYS. 1 oznaczenie granic terenów objętych projektem planu

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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOS-III.411.109.2024.JDR z dnia 7 czerwca 2024 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim (pismo znak: ZNS.717.4.2024.AT.4218 z dnia 22 kwietnia 2024 r.).

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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.



1.5. Metodyka

W celu określenia potencjalnych skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przeprowadzono analizę uwarunkowań występujących w granicach opracowania i na terenach sąsiednich, w szczególności analizę stanu środowiska. Przeprowadzono analizę ustaleń projektu planu, co pozwoliło na wyodrębnienie działań przewidzianych w projekcie planu, które wywierać będą wpływ na stan i funkcjonowanie środowiska. Metodą opisową zaprezentowano występujące zasoby przyrodnicze i wskaźnikową ocenę przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. Posłużono się wiedzą i doświadczeniem sporządzającego prognozę oraz wykorzystaniem materiałów źródłowych i publikacji w zakresie wpływu na środowisko realizacji o charakterze zbliżonym do wprowadzanych ustaleniami planu.

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wejściowymi:

- tekst i rysunek projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki,
- Uchwała Nr 1131/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienione uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r. wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Grodzisk Mazowiecki; mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska; Warszawa 2011,
- Program ochrony środowiska dla Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015-2020 z perspektywą do roku 2024,
- Strategia rozwoju gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2014 – 2024, Uchwała Nr 283/2015 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 grudnia 2015 r.,
- Lokalny program rewitalizacji gminy Grodzisk Mazowiecki 2014-2020 – aktualizacja,
- Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego, uchwała nr 559/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Grodziska Mazowieckiego,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2404),
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOS-III.411.109.2024.JDR z dnia 7 czerwca.2024 r.),
- Opinia sanitarna w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim (pismo znak: ZNS.717.4.2024.AT.4218 z dnia 22 kwietnia 2024 r.),



- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2022. GIOŚ, W-wa 2023,
- Program ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu – Uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8.09.2020 r.
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, Państwowa Służba Hydrogeologiczna, stan na 2019 r.
- Uchwała NR 746/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. poz.4917). Obowiązują również Rozstrzygnięcie Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I-4131.103.2022RM z dnia 13 maja 2022r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 16 maja 2022 r., poz. 5570).
- <https://planowanieprzestrzenne.grodzisk.pl>
- Geoportal.gov.pl
- Geoserwis.gdos.gov.pl
- Państwowy Instytut Geologiczny <http://www.pgi.gov.pl>
- Główny Inspektor Ochrony Środowiska <http://www.gios.gov.pl>
- www.mapa.korytarze.pl
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

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 przyrodniczego.

2.1. Położenie i charakterystyka zagospodarowania

Obszar objęty planem wynosi ok. 44 ha. Teren opracowania jest w części zainwestowany, ale w większości ma charakter terenu otwartego – terenu wykorzystywanego pod uprawy rolne. W bezpośrednim sąsiedztwie, wzdłuż drogi powiatowej nr 1501, ul. Jabłoniowej występuje zabudowa mieszkaniowa, usługowo - magazynowa i produkcyjna.

Bezpośrednio od zachodu obszar planu graniczy z terenem wsi Książenice. Większość terenów sąsiadujących z obszarem opracowania aktualnie zachowują charakter otwarty – stanowiący rolniczą przestrzeń produkcyjną o bardzo niskim stopniu zainwestowania.

Obszar sporządzanego planu sąsiaduje z terenem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Urszulin – północny – wschód Obszar 1, Obszar 4” przyjętego uchwałą Nr 1030/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 14585 z dnia 15 grudnia 2023 r.) oraz terenem

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy grodzisk Mazowiecki wieś Książenice” przyjętego uchwałą Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim



z dnia 24 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 14585 z dnia 15 grudnia 2003 r.) (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego. Nr 312 poz. 9022 z dnia 16.12.2003 r.).

Zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki obszar objęty projektem planu stanowi tereny zurbanizowane MU.2 zaliczony do zorganizowanej działalności inwestycyjnej (Obszar oznaczony cyfrą 2) oraz niewielką enklawę gruntu leśnego.

2.2. Charakterystyka stanu środowiska

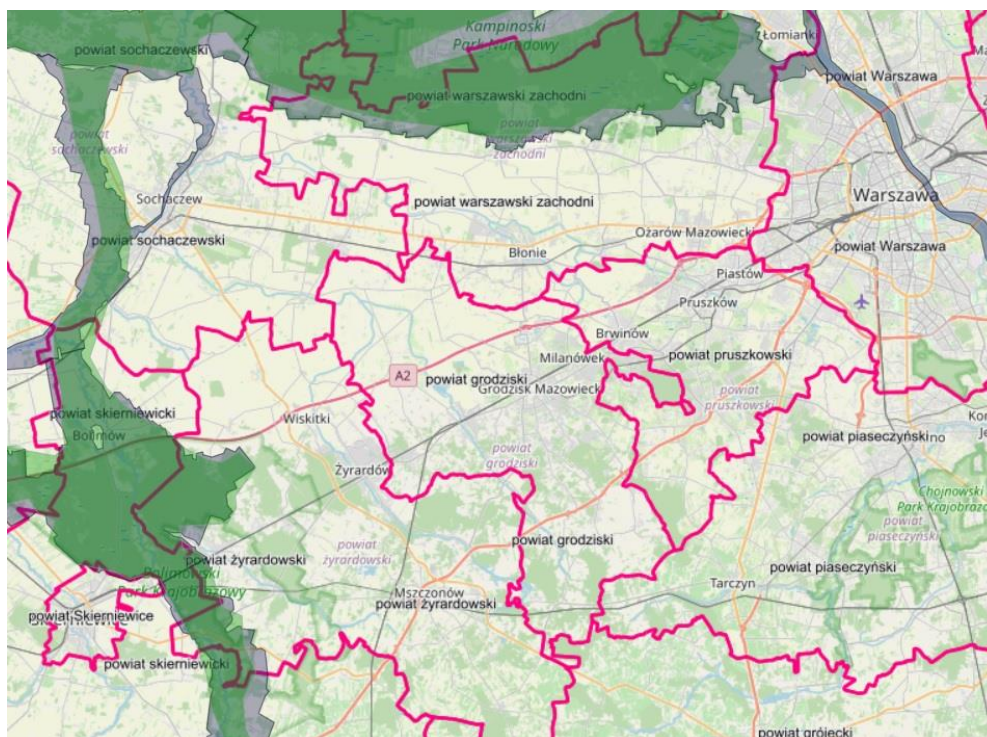
Położenie na tle ponadlokalnych układów przyrodniczych

Gmina Grodzisk Mazowiecki nie ma bezpośrednich powiązań z systemem obszarów najcenniejszych przyrodniczo i systemem głównych korytarzy ekologicznych. Rangę ponadlokalną ma dolina rz. Rokitnicy. Regionalny korytarz ekologiczny tworzy też w południowej części gminy Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego znajdują się kompleksy leśne, pola, nieużytki i tereny zainwestowane.

Zakład Badania Ssaków w PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego wykonał mapę przebiegu korytarzy ekologicznych. Opracowanie wykonano w dwóch etapach:

- 2005 – wykonano mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000, z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych dużych ssaków,
- 2011 – we współpracy z Pracownią na rzecz Wszystkich Istot – kompleksową mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno – błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Gmina Grodzisk Mazowiecki nie sąsiaduje z korytarzami ekologicznymi wskazanymi w opracowaniu.



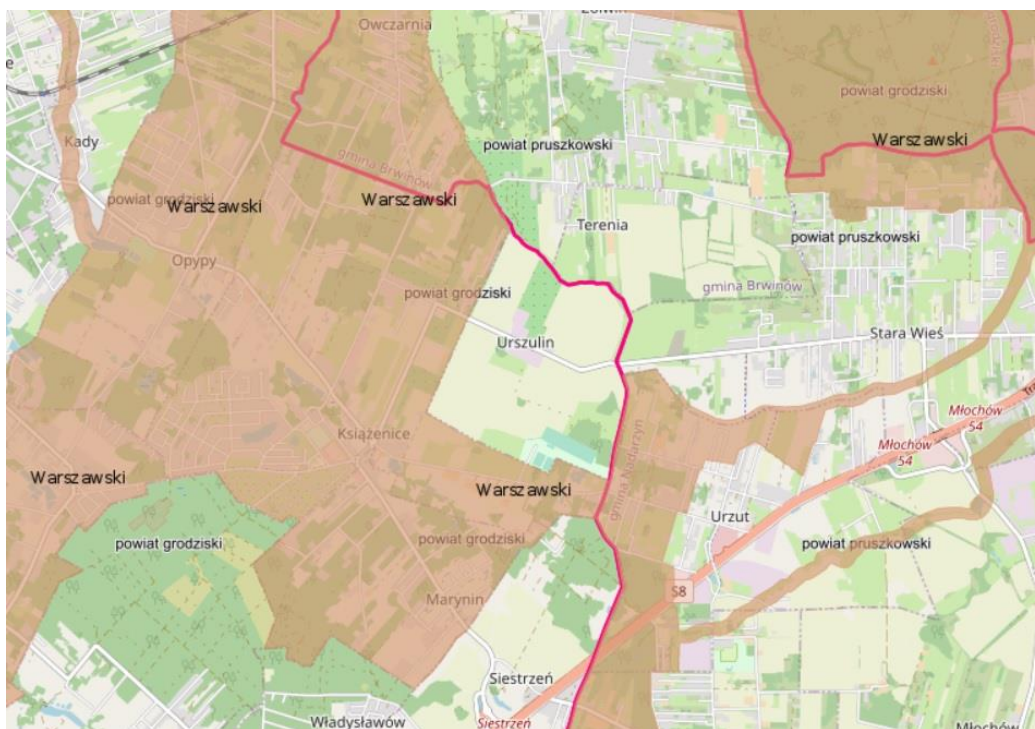
Rys. 2. Schemat przebiegu korytarzy ekologicznych – 2012 r. (www.mapa.korytarze.pl) z uwzględnieniem obszaru powiatu grodzkiego.



Położenie w stosunku do przyrodniczych obszarów i obiektów chronionych

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki. W całości znajduje się poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Najbliższym terenem chronionym jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granice przebiegają po granicach wsi Urszulin, a tym samym położony jest on w odległości ok. 550 m na południowy-wschód, ok. 500 m na południe i wzdłuż zachodnich granic opracowania.



Rys. 3. Rysunek poglądowy rejonu opracowania względem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (www.mapa.korytarze.pl).

Orientacyjne położenie terenu objętego projektem planu w stosunku do najbliższej leżących form ochrony przyrody:

Rezerwaty:

- Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego – 2,5 km
- Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego – ok. 3 km
- Parów Sójek – 4 km
- Młochowski Grąd – 3,3 km

Parki krajobrazowe:

- Chojnowski Park Krajobrazowy - otulina – 16,1 km
- Chojnowski Park Krajobrazowy – 16,5 km

Parki Narodowe:

- Kampinoski Park Narodowy - otulina – 16,8 km,
- Kampinoski Park Narodowy – 20 km

Obszary chronionego krajobrazu:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – graniczy,
- Bolimowsko-Radziejowski z doliną Środkowej Rawki – 7,5 km

Zespoły przyrodniczo krajobrazowe:

- Leśny Park Miejski w Mieście - Ogrodzie Podkowie Leśnej – 3,7 km



- Turczynek – 4,8 km

Natura 2000 obszary specjalnej ochrony:

- Puszcza Kampinowska PLC140001 – 20,2 km
- Dolina Środkowej Wisły PLB140004 – 26 km

Natura 2000 specjalne obszary ochrony:

- Dąbrowa Radziejowska PLH140003 – 13,5 km
- Stawy w Żabieńcu PLH140039 – 20 km
- Puszcza Kampinowska PLC140001 – 20,2 km

Użytek ekologiczny:

- Łęgi Na Skraju – 5,8 km

Najbliższe pomniki przyrody znajdują się w odległości 2 km.

Pomiędzy terenem opracowania a obszarami objętymi ochroną, nie zachodzą istotne powiązania przyrodnicze.

Teren opracowania nie wykazuje bezpośrednich powiązań przyrodniczych z obszarami Natura 2000, nie stanowi również terenu istotnego z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny

Analizowany teren położony jest w południowo - wschodniej części gminy, leży w obrębie makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich, mezoregionu Wysoczyzny Rawskiej. Wysoczyzna Rawska prezentuje krajobraz peryglacjalny o charakterze równiny falistej, w obrębie której występują wyspowo krajobrazy fluwioglacjalne związane z akumulacyjną działalnością wód odpływających od lodowca. Jest to teren o naturalnie niezbyt urozmaiconej rzeźbie. Ogólnie teren jest płaski, nie występują na nim urozmaicone formy rzeźby terenu. Wysokość terenu wynosi ok. 130-135 m n.p.m. Teren łagodnie opada w kierunku północnym.

Przypowierzchniowe warstwy zbudowane są z:

- na większości terenu: gliny i gliny piaszczyste (zwałowe), twardeplastyczne i zwarte, w stropie często uplastycznione o dobrych warunkach budowlanych,
- na północno-zachodniej części terenu: piaski, lokalnie piaski i żwiry wodnolodowcowe i o innej genezie, średniozagęszczone i zagęszczone o bardzo dobrych warunkach budowlanych,

Na obszarze nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Gleby

W obrębie analizowanego terenu dominują: gleby bielcowe i pseudobielcowe (kompleks żytni dobry – 5A i bardzo dobry – 4A) na podłożu piasków gliniastych lekkich na glinach lekkich.

Przy ul. Jabłoniowej obok zabudowań występuje niewielka enklawa gruntu leśnego na glebach bielcowych i pseudobielcowych oraz piaskach gliniastych lekkich i glinach lekkich.

Na południu obszaru występują gleby bielcowe i pseudobielcowe na piaskach gliniastych lekkich i glinach średnich (kompleks żytni dobry), czarne ziemie zdegradowane i gleby szare na glinach lekkich i średnich (kompleks pszeniczny dobry), gleby brunatne właściwe na piaskach słabo gliniastych i glinach lekkich (kompleks żytni dobry), gleby brunatne właściwe na piaskach słabo gliniastych i luźnych (kompleks żytni słaby), gleby bielcowe i pseudobielcowe na piaskach gliniastych mocnych i glinach średnich (kompleks żytni bardzo dobry). brunatne wylugowane i kwaśne (kompleks żytni słaby i kompleks żytni dobry) na piaskach słabogliniastych i luźnych oraz glinach lekkich oraz gleby bielcowe i pseudobielcowe (kompleks żytni bardzo dobry) na piaskach gliniastych mocnych i glinach średnich. Obecnie praktycznie cały obszar opracowania jest klasyfikowany w ewidencji gruntów jako grunty rolne.



Na całym obszarze występują grunty klas IV i V oraz grunty zabudowane B, Br i Bi.

Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe na terenie Grodziska Mazowieckiego i rzeki nie są poddane lokalnemu systematycznemu monitoringowi (ocenie jakości) wód powierzchniowych m.in. i z tej przyczyny klasyfikuje się je jako wody pozaklasowe. Jedynie w ramach programu regionalnego od kilku lat prowadzony jest monitoring przez Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie.

Jedynym odcinkiem, znajdującym się w zasięgu powiatu grodziskiego, na którym prowadzone są przez WIOŚ pomiary monitoringowe jakości wody powierzchniowej jest odcinek rzeki Rokitnicy (zgodnie z klasyfikacją i oceną stanu jcw p rzek z 2017 r.) od źródeł do Zimnej Wody, który, w odniesieniu do JCWP został sklasyfikowany jako zły stan wód. (źródło: ocena stanu/potencjału ekologicznego lub/oraz stanu chemicznego wykonana w 87 jednolitych częściach wód (JCW) przebadanych w 2017 r., WIOŚ). Rzeka Rokitnica oddalona jest od obszaru planu o ok. 1,3 km.

Zanieczyszczenia pochodzić mogą zarówno ze źródeł punktowych jak i obszarowych. Jedną z działalności będącą źródłem takich zanieczyszczeń jest rolnictwo, a wielkość emisji zanieczyszczeń przedostających się poprzez spływy powierzchniowe z terenów użytkowanych rolniczo jest uzależniona od: sposobu zagospodarowania zlewni, intensywności nawożenia, wodoprzepuszczalności geologicznych utworów powierzchniowych i warunków meteorologicznych. W związku z dużą ilością niezależnych czynników, spływ powierzchniowy z obszarów rolnych jest źródłem szczególnie trudnym do określenia.

Istotny wpływ na stan jakości wód mają też spływy powierzchniowe z terenów komunikacji.

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. Trzeciorzędowe piętro wodonośne ma znaczenie drugorzędne i największą rolę odgrywa w nim poziom oligoceński. Wody gruntowe zasilane są głównie przez infiltrację wód opadowych, dlatego poziom i stan ich uzależniany jest przede wszystkim od ilości opadów oraz głębokości zalegania warstw nieprzepuszczalnych i może dochodzić do wahań rzędu 1-2 m.

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2251 „Subniecka Warszawska” – część Centralna) – nieudokumentowanych.

Na obszarze opracowania występują tereny zdrenowane.

Klimat. Zanieczyszczenie powietrza

Teren opracowania znajduje się w środkowo - mazowieckim 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 525 – 550 mm.

Dominują wiatry z kierunków zachodniego i południowo-zachodniego. Najmniej jest wiatrów północno-wschodnich i północnych. Przeważają wiatry słabe i bardzo słabe. Średnia roczna prędkość wiatru zawiera się między 3 i 4 m/s.

W 2022 r. ramach państwowego monitoringu środowiska wykonano roczną ocenę jakości powietrza w oparciu o kryteria ustanowione w celu ochrony zdrowia. Obejmuje ona 12 substancji: dwutlenek siarki (SO_2), dwutlenek azotu (NO_2), tlenek węgla (CO), benzen (C_6H_6), ozon (O_3), pył PM_{10} , ołów (Pb), arsen (As), kadm (Cd), Nikiel (Ni) i benzo (a) piren w pyłe PM_{10} oraz pył $\text{PM}_{2,5}$.



Podstawę do oceny dla poszczególnych zanieczyszczeń stanowiły kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu. Oceny dokonano w odniesieniu do poszczególnych wydzielonych stref. Gmina Grodzisk Mazowiecki znajduje się w strefie mazowieckiej.

W strefie mazowieckiej przekroczenia dotyczyły ozonu (8h), benzo(a)pirenu B(a)P w pyłe PM₁₀ (rok) – ze względu na te zanieczyszczenia sklasyfikowano ją jako strefę C. Dla pozostałych zanieczyszczeń poziomy dopuszczalne lub docelowe były dotrzymane.

Zaliczenie strefy do klasy C wynika z wystąpienia przekroczeń odpowiedniej wartości kryterialnej stężeń substancji na określonym z reguły dość ograniczonym obszarze strefy i nie powinno być utożsamiane ze złą oceną jakości powietrza na terenie całej strefy.

W gminie miejsko – wiejskiej Grodzisk Mazowiecki zarejestrowano obszary przekroczeń ww. stężeń substancji ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zarejestrowano przekroczenia stężenia ozonu ze względu na ochronę roślin.

W *Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu* (Uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8.09.2020 r.) przedstawiono i opisano obszary przekroczeń wyznaczone w Ocenie rocznej za 2018 r. W gminie Grodzisk Mazowiecki wskazano obszary przekroczeń wynikające głównie z emisji z indywidualnego ogrzewania budynków, jednak nie obejmują one wsi Urszulin.

Generalnie największą emisją zanieczyszczeń do powietrza zlokalizowaną na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki jest emisja nieorganizowana:

- transport,
- ogrzewanie budynków,
- kotłownie indywidualne w sektorze ogrodnictwa, przemysłowym,
- pożary,
- produkcja rolna.

Na stan powietrza na danym terenie w szczególności wpływają emitery punktowe i liniowe źródeł zanieczyszczeń w tym w szczególności tereny komunikacji (droga powiatowa nr 1501) - transport, a także ogrzewanie budynków.

Klimat akustyczny

Na terenie gminy, przeprowadzono pomiary poziomów hałasu oraz sporządzono mapy akustyczne wyłącznie dla dróg krajowych i wojewódzkich oraz wzdłuż terenów kolejowych. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w sąsiedztwie ww. terenów, w związku z powyższym brak jest danych dotyczących immisji hałasu.

Jednocześnie, wskazać należy, że klimat akustyczny w gminie kształtowany jest głównie przez hałas komunikacyjny. Rozprzestrzenianie się hałasu jest więc wypadkową wielu czynników, z których najważniejsze to odległość od źródła hałasu oraz zagospodarowanie terenu.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest wzdłuż ul. Jabłoniowej, tj. drogi powiatowej nr 1501 Urszulin-Stara Wieś – Rusiec, będącej łącznikiem dwóch gmin: Grodziska Mazowieckiego i Nadarzyna. W związku z powyższym, uznać należy, że klimat akustyczny terenu, związany będzie głównie ze wzmożonym ruchem samochodowym, w tym w szczególności podczas realizacji prac budowlanych nad nowo powstającą zabudową i innymi wynikającymi z tego uciążliwościami.



Roślinność i świat zwierzęcy, bioróżnorodność

Obszar objęty opracowaniem jest terenem w części zainwestowanym. Wzdłuż ul. Jabłoniowej występuje zabudowa mieszkaniowa, usługowo-magazynowa i produkcyjna. Na przeważających terenach opracowania występuje zieleń charakterystyczna dla terenów rolnych, zarówno nadal użytkowanych rolniczo jak i tych obecnie niezagospodarowanych. Tereny otwarte stanowi mozaika terenów wykorzystywanych rolniczo (w formie gruntów ornych oraz łąk) oraz roślinność charakterystyczna dla nieużytków porolnych, ze śródpolnymi zadrzewieniami. Generalnie szata roślinna na analizowanym terenie nie tworzy skupisk szczególnie wartościowych z przyrodniczego punktu widzenia. Rodzaj roślinności oraz jej skład gatunkowy jest typowy dla tej części gminy. Jedynie na niewielkim terenie po południowej stronie ul. Jabłoniowej występuje enklawa sklasyfikowana jako grunt leśny. Obecnie zieleń w obszarze planu ulega stopniowym przekształceniom w wyniku działalności człowieka.

Z uwagi na brak znaczącego zainwestowania terenu oraz sąsiedztwo terenów otwartych rolnych (rolnicza przestrzeń produkcyjna) lub nieużytkowanych już rolniczo, częściowo zadrzewionych, przeciętych lokalnymi i ponadlokalnymi (droga powiatowa) szlakami komunikacyjnymi, istnieje duże prawdopodobieństwo, że na obszarze tym panują korzystne warunki dla występowania fauny. Na obszarze objętym planem mogą występować przedstawiciele gatunków typowych dla terenów podmiejskich, dobrze tolerujące bezpośrednie sąsiedztwo człowieka, w tym gatunków drobnych oraz powszechnych gatunków grubych np. sarna, dzik. Teren opracowania, może stanowić element szlaku przemieszczania się ww. zwierząt.

W granicach opracowania nie znajdują się siedliska stwarzające szczególnie korzystne warunki dla bytowania zwierząt.

Walory krajobrazowe

Teren opracowania stanowi obszar w części niezainwestowany i zainwestowany. Zwarty obszar zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i magazynowej, położony jest w otoczeniu drogi powiatowej nr 1501 (ul. Jabłoniowej), po obu jej stronach. Od północy, południa i wschodu teren objęty opracowaniem sąsiaduje z terenami otwartymi stanowiącymi rolniczą przestrzeń produkcyjną o niskim stopniu zainwestowania. Biorąc pod uwagę powyższe, wskazać należy, że krajobraz analizowanego terenu nie wyróżnia się spośród terenów sąsiadujących. Na terenie objętym planem nie wskazano obszarów priorytetowych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W granicach opracowania nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Informacje o projekcie planu

3.1. 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.

Zgodnie z uchwałą intencyjną celem sporządzanego planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy.

3.2. Powiązanie z innymi dokumentami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki, 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., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r., uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r., uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r., obszar w granicach opracowania przeznaczony jest pod funkcje mieszkaniowo – usługowe i teren lasu: **MU.2 i Ls.** Jest to również obszar **oznaczony cyfrą 2** i zaliczony do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

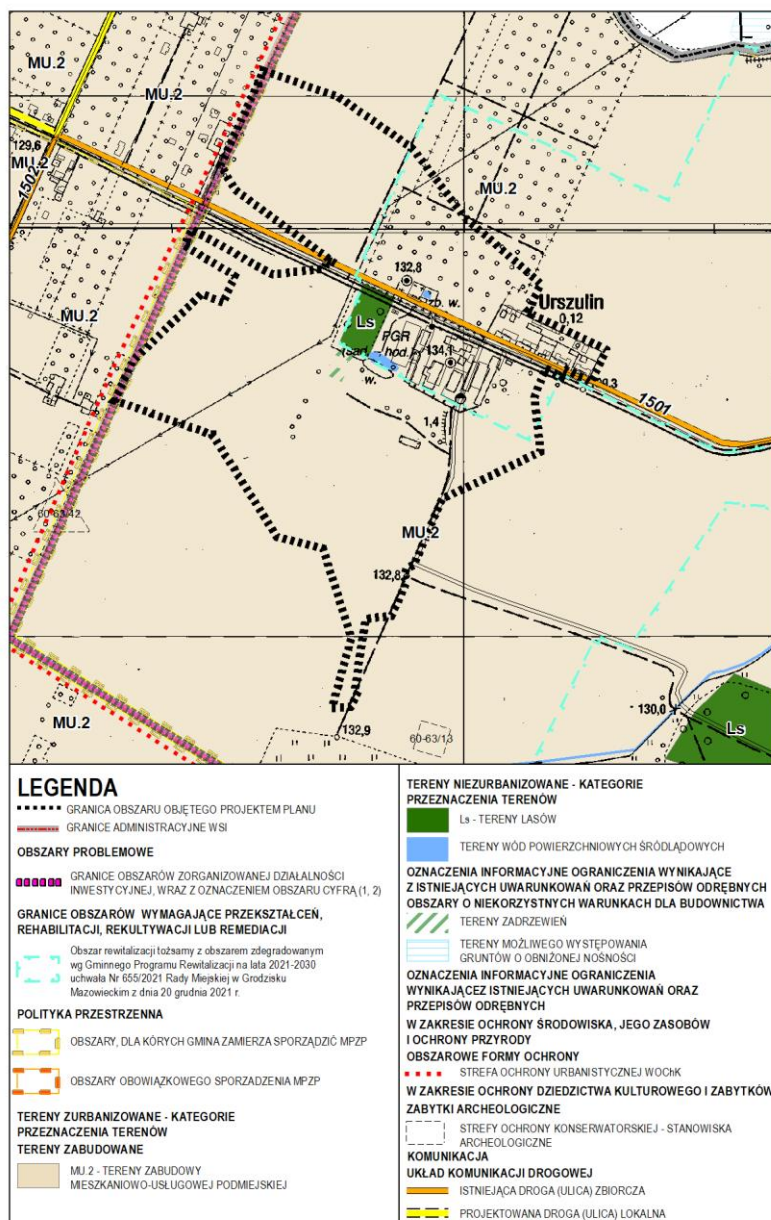
Założenia i kierunki zmian: Tereny w południowej części gminy w obrębie Urszulina - to tereny rozwoju stanowiące obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Studium przewiduje dwa scenariusze rozwoju tych terenów:

Scenariusz I. - ukierunkowany na ukształtowanie spójnego założenia urbanistyczno - architektonicznego zakłada:

Działania priorytetowe: – jednoczesne lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną; – etapowe inwestowanie na wolnych do tej pory od zabudowy terenach wskazanych w studium; – kształtowanie zabudowy mieszkaniowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, usług o charakterze lokalnym.

Priorytet dla lokalizowania: – zabudowy mieszkaniowej i usługowo - mieszkaniowej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej; – innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych: – wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem.



Rys. 4. Wyrzys z Rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki

Scenariusz II. - ukierunkowany na ukształtowanie zespołu zorganizowanej inwestycji usług rekreacji zakłada:

Działania priorytetowe: – jednoczesne lub wyprzedzające uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną; – kształtowanie obszarów rekreacji i wypoczynku; – kreowanie zespołów zabudowy tworzących spójne założenie urbanistyczne.

Priorytet dla lokalizowania: – zabudowy usług rekreacji, sportu i wypoczynku w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej; – zabudowy usług towarzyszących i uzupełniających funkcje rekreacji i wypoczynku; – obiektów i urządzeń sportu i rekreacji; – innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.



Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – wytyczne do planów miejscowych: – wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami kategorii terenu oznaczonej odpowiednim symbolem; – wysokość obiektów i budowli niezbędnych do realizacji funkcji usług oraz dominant architektonicznych i wysokościowych ustalana będzie indywidualnie w mpzp, ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli.

Dla obszarów MU.2, studium ustala:

MU.2 – w obszarach lokalizacji usług komercyjnych, biurowych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Tereny te usytuowane w południowej części gminy, na jej obrzeżach, to tereny wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych. To obszary wielofunkcyjne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Priorytet do lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- usług agroturystyki,
- usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych,
- innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu.

Studium ustala wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wytyczne do planów miejscowych (w obszarach lokalizacji usług komercyjnych, biurowych oraz obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej):

- maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 16m, usługowej - 20m,
- wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%, wielorodziną 25% oraz usługową 10%,
- wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01-2,8,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 250m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodziną 500m², z zabudową usługową 1000m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii),
- tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych,
- tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Zgodnie z ustaleniami studium uznaje się za obszary przestrzeni publicznej tereny: dróg publicznych i placów publicznych, tereny obiektów administracji lokalnej i ponadlokalnej, publiczne obiekty oświaty, publiczne ośrodki opiekuńczo wychowawcze, publiczne usługi zdrowia, publiczne ośrodki kultury, parki miejskie i gminne, dworce, zieleńce miejskie i gminne, miejskie parki leśne, cmentarze.

Dla terenu Ls studium ustala: zachowanie bez zainwestowania.

Teren objęty projektem planu nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania w południowo-wschodniej części, na północ od ul. Jabłoniowej, graniczy z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Urszulin – północny – wschód Obszar 1, Obszar 4 przyjętym uchwałą



Nr 1030/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 14585 z dnia 15 grudnia 2023 r.) oraz na niewielkim odcinku z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki wieś Książenice przyjętym uchwałą Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 14585 z dnia 15 grudnia 2023 r.) (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego. Nr 312 poz. 9022 z dnia 16.12.2003 r.).

Zarówno obowiązujący plan jak i projekt planu objętego opracowaniem uwzględniają istniejącą drogę powiatową i zapewniają jej ciągłość.

Obszar opracowania nie graniczy z terenami sąsiednich gmin Brwinów i Nadarzyn.

Wg Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r. na terenie opracowania nie przewiduje się żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Wg Audytu krajobrazowy województwa mazowieckiego marca 2024 r. na terenie opracowania nie występują krajobrazy priorytetowe, toteż projekt planu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

3.3. 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 trzech rozdziałów:

Rozdział 1 – Ustalenia ogólne,

Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,

Rozdział 3 – Przepisy przejściowe i końcowe.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). W planie określa się m.in. przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, zasady kształtowania i parametry zabudowy, zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, obsługę komunikacyjną terenu, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów funkcjonalnych. W planie zakłada się uwzględnienie ustaleń przepisów odrębnych przy realizacji poszczególnych inwestycji.

3.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;



MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

MW-U – teren zabudowy wielorodzinnej lub usług;

U – teren usług;

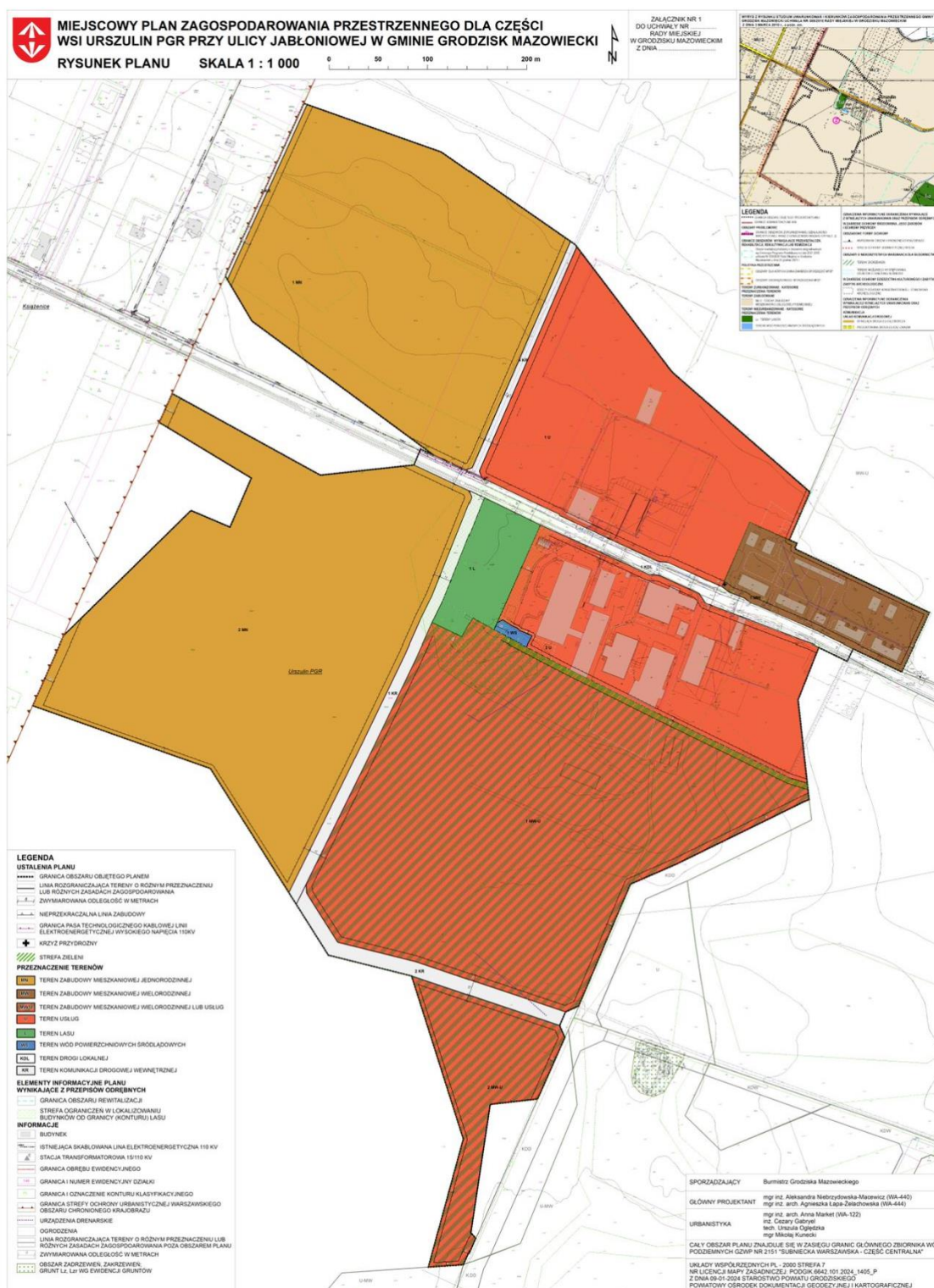
L – teren lasu;

WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

KDL – teren drogi lokalnej;

KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Przeważającą część terenu w projekcie planu przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Wzdłuż drogi powiatowej ul. Jabłoniowej wyznaczono kwartały zabudowy usługowej obejmujące zainwestowane tereny z zachowaniem funkcji usługowo- produkcyjnej. Wzdłuż terenów usług w części wyznaczono strefy zieleni urządzonej. Na fragmencie terenu występuje działka z gruntem leśnym i stawem.



Rys.5 Rysunek projektu planu – planowane przeznaczenia terenów



Dla poszczególnych terenów zabudowy w projekcie planu ustala się:

Przeznaczenie	MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Przeznaczenie uzupełniające	infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, zieleń urządzona
Min. pow. biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej	0,5
Max. Nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej	0,9
Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
Max udział powierzchni zabudowy	0,5
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	1500 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
Max. wysokość zabudowy	20 m, przy czym, 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej

Przeznaczenie	MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Przeznaczenie uzupełniające	infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, zieleń urządzona, parking
Min. pow. biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej	0,4
Max. Nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej	0,9
Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
Max udział powierzchni zabudowy	0,6
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	1500 m ²
Max. wysokość zabudowy	20 m, przy czym, 12 m dla budynków mieszkalnych i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej



Przeznaczenie	MW-U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi
Przeznaczenie towarzyszące	infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, zieleń urządzona, parking
Min. pow. biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej	0,25
Max. Nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej	0,9
Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
Max udział powierzchni zabudowy	0,6
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	1500 m ²
Max. wysokość zabudowy	20 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, 12 m dla budynków usługowych i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej

Przeznaczenie podstawowe	U usługi
Przeznaczenie towarzyszące	infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, zieleń urządzona, parkingi
Min. pow. biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej	0,3
Max. Nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej	1,0
Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
Max udział powierzchni zabudowy	0,6
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	1500 m ²
Max. wysokość zabudowy	20 m, przy czym 12 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla obiektów infrastruktury technicznej 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej

Przeznaczenie	L teren lasu
---------------	---------------------



Min. pow. biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej	0,95
Max. intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej	Nie ustala się
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	Nie ustala się
Max. wysokość zabudowy	Nie ustala się

Przeznaczenie	WS wody powierzchniowe śródlądowe –
Min. pow. biologicznie czynna w stosunku do działki budowlanej	0,9
Max. intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej	Nie ustala się
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	Nie ustala się
Max. wysokość zabudowy	4 m, przy czym dla obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 ust 1 pkt 2 lit e (ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej)

Szczegółowe ustalenia projektu planu oraz ich wpływ na poszczególne elementy środowiska omówiono w kolejnych rozdziałach.

3.5. Cele ochrony środowiska i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska w gminie jest Program ochrony środowiska Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015 – 2020, z perspektywą do roku 2024.

Uwzględnia on podstawowe cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. W Programie przedstawiono:

- Aktualną sytuację ekologiczną w gminie
- Ekologiczne, przestrzenne, społeczne i ekonomiczne uwarunkowania rozwoju gminy
- Priorytetowe działania w podziale na krótkoterminowe (lata 2015- 2020) i długoterminowe (do roku 2024)
- Uwarunkowania realizacyjne, wdrożenie i monitoring

Główne cele ekologiczne przyjęte w Programie dotyczą głównie następujących zagadnień:



- Zachowania walorów i zasobów przyrodniczych
- Ochrony powierzchni ziemi
- Gospodarki wodno – ściekowej i ochrony wód przed zanieczyszczeniem
- Opieki nad zwierzętami
- Gospodarki odpadami
- Wzrostu świadomości ekologicznej

Cele polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska określono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Mazowiecki. Wszystkie działania wprowadzające zmiany w strukturze przestrzennej i zabudowie powinny respektować politykę ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zabytków.

Projekt planu uwzględnia wyżej wymienione ustalenia. Spełnia też zasady ochrony przed uciążliwościami (hałas komunikacyjny, zanieczyszczenie powietrza, linie elektroenergetyczne, gazociąg średniego ciśnienia, poważne awarie).

3.6. 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.

4. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji planu

Na obszarze opracowania brak jest obowiązującego planu miejscowego. Określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje więc w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc decyzji administracyjnej. Mimo, iż zgodnie z polityką przestrzenną gminy, tereny te przeznaczone są pod przyszłe zainwestowanie, realizacja inwestycji na podstawie ww. decyzji mogłaby prowadzić do bezplanowej urbanizacji. Brak realizacji ustaleń planu grozi możliwością rozpraszania zabudowy jak i mieszania jej funkcji, która nie mogłaby być w pełni obsługiwana przez sieci infrastrukturalne, co z kolei może grozić głównie zwiększeniem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz zniszczeniem istniejącego systemu rowów otwartych oraz degradacji krajobrazu.

W przypadku braku woli inwestycyjnej, utrzyma się dotychczasowe zagospodarowanie – grunty orne, nieużytki stopniowo zarastające roślinnością wysoką.



4.2. Główne zmiany w zagospodarowaniu terenu, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń projektu planu

Pod względem charakteru i zakresu przewidywanych zmian w zagospodarowaniu terenu na obszarze objętym planem można generalnie wyodrębnić następujące rejonu:

- Teren zieleni leśnej i stawu.
- Planowana zabudowa (mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa).

Zmiany polegają na wprowadzeniu zabudowy na tereny dotychczas otwarte, o charakterze rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Proces przekształcania terenów otwartych w zabudowane będzie zmierzał do zaniku obecnego krajobrazu pól i nieużytków z zadrzewieniami oraz powstaniu terenów zagospodarowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną i usługami.

Skutki przekształceń środowiska wynikające z realizacji ustaleń planu, ich charakter, rodzaj, trwałość i zasięg zależą od rodzaju zmian w zagospodarowaniu terenu zapisanych ustaleniami planu, z drugiej strony zależą od wrażliwości i odporności środowiska na antropopresję danego obszaru. Zarówno jeden i drugi czynnik wykazuje zróżnicowanie przestrzenne. Toteż skutki realizacji np. zabudowy mieszkaniowej będą miały inny charakter i intensywność np. na terenach otwartych dotychczas niezainwestowanych, a inny na terenach o środowisku już przekształconym na skutek zainwestowania choćby częściowego.

Realizacja ustaleń planu prowadzi do wprowadzenia w części nowej zabudowy na tereny niezainwestowane. Wprowadzenie nowej zabudowy spowoduje znaczne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie infiltracji wód opadowych do wód podziemnych, zniszczona na skutek prac ziemnych zostanie wierzchnia pokrywa glebowa. Zmianie ulegnie pokrywająca teren szata roślinna.

Na skutek ogrzewania siedlisk ludzkich wzrośnie emisja SO_2 , CO_2 , pyłów i produktów spalania do atmosfery. Ponadto nastąpi wzrost poziomu hałasu, na skutek obsługi komunikacyjnej nowopowstającej zabudowy.

Zmieni się również krajobraz. Najbardziej widoczne będzie to na dotychczas otwartych terenach, a w planie przeznaczonych pod zabudowę.

Generalnie wprowadzanie nowego zainwestowania przyczyni się do przekształceń na poziomie lokalnym w zakresie: rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Ustalenie spójnych zasad zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pozwoli na ograniczenie niekorzystnych zjawisk.

4.3. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko

Prognostowane oddziaływanie ustaleń projektu planu analizowano w odniesieniu do stanu istniejącego i ustaleń planu obowiązującego.

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska



Powierzchnia ziemi, gleba, kopaliny

Realizacja ustaleń planu, mająca wpływ na rzeźbę i gleby będzie polegać na przekształceniu powierzchni biologicznie czynnych w tereny zabudowane, na degradacji warstwy glebowej oraz zmianie struktury i przekształceniu warstwy glebowej i gruntów budujących podłoże w efekcie prowadzenia prac ziemnych przy budowie układów inżynierskich i komunikacyjnych oraz posadowieniu budynków. Przy realizacji zakładanego w planie zainwestowania nie da się uniknąć przekształceń lub degradacji warstwy glebowej. Jednak przekształcenia wynikające z prowadzenia prac ziemnych i budowlanych będą miały charakter lokalny i nie będą dotyczyły chronionych form rzeźby powierzchni ziemi.

W celu zminimalizowania powierzchni utwardzonych projekt planu na terenach: MN, MW, MW-U i U wprowadza minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do działki budowlanej na poziomie 0,25 - 0,5. Ustala również pas strefy zieleni o szerokości 6m, a także pozostawia teren lasu i wody powierzchniowej śródlądowej z min. udziałem pbc na poziomie 0,9 – 0,95.

Ustalenia projektu planu nie przewidują możliwości eksploatacji kopaliny.

Wody powierzchniowe i podziemne. Gospodarka wodno-ściekowa.

W obrębie planu znajduje się staw (woda powierzchniowa śródlądowa), który został zachowany z koniecznością odsunięcia się od niego nowej zabudowy o 3m - 6m od jego brzegów. Zachowano również istniejący teren lasu bez zainwestowania.

Na terenie planu nie występują tereny zdrenowane, na których dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wpływ realizacji ustaleń planu na wody podziemne wiązać się będzie, między innymi, z ograniczeniem infiltracji, która nastąpi wskutek znacznego utwardzenia powierzchni terenu. Projekt planu przewiduje docelowo utwardzenie około 50 – 75% terenu w istniejącym użytkowaniu (tereny otwarte). Bilans wodny może być zatem naruszony.

Plan ustala generalną zasadę odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników co w przypadku obszaru wiejskiego jest rozwiązaniem prawidłowym z punktu widzenia ochrony bilansu i jakości wód podziemnych. Z terenów dojazdów i sięgaczy, zgodnie z zapisami projektu planu, wody te będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników. Plan dopuszcza zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren lub do układu odwadniającego oraz dopuszcza możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan e) nakazuje podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji oraz zakazuje odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej i w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy prawidłowym rozwiązaniu tj. kontroli jakości wód deszczowych odprowadzanych do wód powierzchniowych, nie wystąpi zagrożenie zanieczyszczenia.

Plan ustala docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej oraz objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i ustala odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji, zgodnie z przepisami



odrębnymi. Plan dopuszcza odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze planu dopuszczone jest również lokalizowanie urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni), a zakazane jest odprowadzania ścieków do ziemi i wód.

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ww. ustaleń planu na warunki występowania wód gruntowych. Wpływ na ich stan czystości może wynikać z nieprawidłowej eksploatacji urządzeń, w tym nieszczelnych zbiorników – szamb, do czasu przyłączenia nowej zabudowy do sieci kanalizacyjnej. Docelowo, nie przewiduje się jednak pogorszenia jakości wód gruntowych. Rozbudowa kanalizacji sanitarnej w połączeniu z rozwojem nowych bezpieczniejszych technologii powinno korzystnie wpłynąć na jakość wód. Zgodnie z zapisami planu zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód.

W celu ochrony wód w projekcie planu wskazano, że cały obszar objęty projektem planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

Klimat, stan czystości powietrza i klimat akustyczny

W projekcie planu ustala się zaopatrzenie w ciepło oparte na indywidualnych źródłach ciepła z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wytwarzania ciepła z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi.

W planie nie przewiduje się lokalizacji znaczących źródeł zanieczyszczenia powietrza ze źródeł technologicznych. Projektowane funkcje usługowe ograniczone są do takich, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska. Zgodnie z zapisami planu zakazuje się:

- lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

Ustalenia projektu planu będą wiązały się ze zmianami w zakresie klimatu akustycznego rejonu opracowania. Wprowadzenie zabudowy na tereny otwarte będzie się wiązało ze wzrostem ruchu komunikacyjnego, zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji. Jednocześnie, plan nakazuje zapewnienie standardu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

Nie przewiduje się w związku z realizacją planowanych funkcji znaczącego wpływu na klimat. Lokalnie teren zabudowy będzie charakteryzował się podwyższoną temperaturą powietrza, większymi dobowymi wahaniami temperatury powietrza, powstawaniem dużych prędkości wiatru przy narożnikach budynków, silnymi podmuchami wiatru i unoszeniem się kurzu.



Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Realizacja projektu planu spowoduje przekształcenie powierzchni dotychczas biologicznie czynnych. Będzie wiązało się to z bezpośrednim i pośrednim (wynikającymi ze zmian zachodzących w glebie oraz wodach podziemnych) niszczeniem dotychczasowej roślinności na tych terenach. Jednak ze względu na fakt, że zabudowie ulegną tereny pokryte głównie roślinnością ruderalną oraz uprawną, nie będzie mieć to dużego znaczenia. Nie ma podstaw do prognozowania negatywnego wpływu na szatę roślinną na terenie opracowania. W celu zminimalizowania strat roślinności na terenach przeznaczonych pod zabudowę, plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 0,25-0,5%.

Projekt planu zachowuje również tereny o funkcji przyrodniczej L i WS, jako najcenniejsze biologicznie obszary terenu opracowania, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego na tym terenie.

Plan zachowuje w dotychczasowym zagospodarowaniu wartościowe dla świata zwierzęcego siedliska czyli istniejący grunt leśny oraz staw. Zakaz nowej zabudowy w odległości 12 m od gruntu leśnego pozwala na zachowanie tej roślinności.

Zakaz nowej zabudowy w odległości 3 - 6 metrów od brzegów stawu pozwala na zachowanie roślinności towarzyszącej wodzie. Plan nie ingeruje w tereny stanowiące najcenniejsze siedliska występowania i migracji zwierząt. Jednak stopniowa antropopresja wpływa negatywnie na bytowanie dzikiej fauny (stopniowe wycofywanie się gatunków charakterystycznych dla terenów rolnych).

Krajobraz

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, walory krajobrazowe to *wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno – widokowe obszaru oraz związane z nimi: rzeźba terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka.*

Realizacja ustaleń planu spowoduje zmianę charakteru terenu. Krajobraz otwarty, stanowiący w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną – grunty rolne zostanie przekształcony w krajobraz zainwestowany. Powstanie nowa, uporządkowana zabudowa o określonym charakterze i parametrach. Projekt planu w ramach kształtowania ładu przestrzennego ustala kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech krajobrazu rejonu opracowania, poprzez stosowanie rodzaju i skali zabudowy, wskaźników zagospodarowania oraz ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W projekcie planu chroni się istniejącą zieleń leśną i staw co minimalizuje przyszłe straty powierzchni z roślinnością (min. udział pbc 0,25-0,5 na terenach przyszłej zabudowy).

Generalnie projekt planu częściowo wpisuje się w krajobraz istniejący – bezpośrednio sąsiadującą zabudową mieszkaniowo-usługową. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe, zgodnie z audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Zabytki i dobra materialne

W granicach opracowania nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



Warunki życia ludności

Pod pojęciem oddziaływania na ludzi należy rozumieć oddziaływanie na warunki zamieszkania. Dotyczy to przede wszystkim utrzymania określonych standardów dotyczących czystości powietrza, klimatu akustycznego czy uwarunkowań wynikających z innych uciążliwości i zagrożeń środowiska. Większość z nich omówiono w poszczególnych rozdziałach Prognozy.

Realizacja ustaleń projektu planu korzystnie wpłynie na warunki życia ludności na tym terenie i terenach okolicznych. Zapisy projektu planu zakładają ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni. Uchwalenie planu uniemożliwi niekontrolowany rozwój zabudowy tych terenów i związane z tym uciążliwości. Umożliwi zapewnianie sprawnej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej tych terenów. Poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej i rozwoju sieci infrastruktury uniknie się przeciążenia ciągów komunikacyjnych i zabudowy obszarów o nierozwiązanych problemach z zakresu infrastruktury technicznej.

Zapisy planu zapewniają ochronę ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska. Ustalenia z zakresu kształtowania terenów publicznych umożliwią jak najlepszą organizację tych obszarów, co wpłynie pozytywnie na możliwość ich wykorzystania przez ludność. Realizacja zapisów z zakresu ochrony krajobrazu pozytywnie wpłynie na walory estetyczne terenu, co również przyczyni się do poprawy warunków życia ludności. Projekt planu przewiduje dodatkowo ochronę najcenniejszych przyrodniczo obszarów na terenie opracowania, co również korzystnie wpłynie na jakość życia na tych terenach.

Gospodarka odpadami

W wyniku realizacji planu nie przewiduje się powstania żadnych obiektów, z którymi wiązałoby się wytwarzanie odpadów o rodzajach lub w ilościach odbiegających od typowych odpadów komunalnych. Plan nakazuje, prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi. Na całym obszarze plan zakazuje lokalizacji składowisk odpadów.

Nie prognozuje się żadnych szczególnych zagrożeń środowiska związanych z odpadami.

Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

W obszarze planu nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia w wyniku wystąpienia poważnych awarii. W granicach objętych projektem plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. Projekt planu wprowadza też zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone przepisami odrębnymi dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

Potencjalne źródło takich awarii stanowi istniejąca w sąsiedztwie ponadlokalna droga powiatowa nr 1501. Zasady transportu materiałów niebezpiecznych są uregulowane prawnie przepisami odrębnymi.



Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem potencjalnych zagrożeń powodziowych oraz nie występują tu tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia. Nie przewiduje się zagrożeń w zakresie promieniowania niejonizującego.

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

Teren od zachodu graniczy z WOCHK.

Najbliżej położony obszar Natura 2000 Dąbrowa Radziejowska PLH 140003 znajduje się w odległości ok. 13,5 km. Teren objęty planem nie ma bezpośrednich związków przyrodniczo – przestrzennych z siecią obszarów Natura 2000.

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.

4.5. 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.

4.6. Podsumowanie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 44,0ha. Teren opracowania jest w części zainwestowany. Na znaczącym obszarze ma charakter terenu otwartego – terenu wykorzystywanego pod uprawy rolne. Wzdłuż drogi powiatowej 1501 ul. Jabłoniowej występuje zabudowa mieszkaniowa, a także usługowa, magazynowa i produkcyjna. Od zachodu obszar planu graniczy z terenami zainwestowanymi wsi Książenice.

Obszar planu nie graniczy z terenami gminy Brwinów i gminy Nadarzyn. Na południe od obszaru objętego planem, w odległości ok. 0,5 km zlokalizowany jest kompleks sportowy Legia Training Center.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wiązała się z zainwestowaniem części terenów niezabudowanych, zabudową o funkcji i formie nawiązującej do istniejącej zabudowy w rejonie opracowania. Projekt planu zachowuje również tereny o funkcji przyrodniczej WS i Ls będące najcenniejszymi biologicznie obszarami na terenie opracowania. Umożliwiają one prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego na tym terenie.

W skali lokalnej zmiany w zagospodarowaniu będą znaczące. W skali gminy nie prognozuje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Nie stwierdzono, aby



prognozowane oddziaływanie ustaleń planu na środowisko mogłoby mieć charakter oddziaływań ponadlokalnych.

4.7. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu

W projekcie planu zawarto zapisy, które w miarę możliwości rozwiązują zagadnienia z zakresu ochrony środowiska. 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.

4.8. Możliwe rozwiązania alternatywne

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. Ocenia się, że w planie wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Na terenie objętym projektem planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie 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.

4.9. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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.

5. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki. Plan sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr 1131/2024 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Urszulin PGR przy ulicy Jabłoniowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.



Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 44,0 ha. Teren opracowania jest w części zainwestowany. Na znaczącym obszarze ma jednak charakter terenu otwartego – terenu wykorzystywanego pod uprawy rolne. Wzdłuż drogi powiatowej 1501 ul. Jabłoniowej występuje zabudowa mieszkaniowa, a także usługowa, magazynowa i produkcyjna. Od zachodu obszar planu graniczy z terenami zainwestowanymi wsi Książenice.

Obszar planu nie graniczy z terenami gminy Brwinów i gminy Nadarzyn. Na południe od obszaru objętego planem, w odległości ok. 0,5 km zlokalizowany jest kompleks sportowy Legia Training Center.

Na terenie opracowania nie występują obszary czy obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Również w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu nie występują takie obszary ani obiekty.

Na terenie objętym projektem nie występują obiekty czy obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wiązała się z zainwestowaniem terenów niezabudowanych, zabudową o funkcji i formie nawiązującej do istniejącej zabudowy w rejonie opracowania. W planie zachowany został teren lasu oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych. Generalnie w projekcie uwzględnia się lokalne uwarunkowania przyrodnicze tego terenu oraz wprowadza się zapisy mające na celu zniwelowanie potencjalnych uciążliwości.

Analizując ustalenia planu z zakresu przeznaczenia terenów i możliwych parametrów ich zainwestowania nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko powstałych w wyniku realizacji w/w ustaleń.



06-2024, Grodzisk Mazowiecki

OŚWIADCZENIE AUTORA

PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska - Macewicz

*Aleksandra
Niebrzydowska-Macewicz*