

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU WSI KSIĄŻENICE PO POŁUDNIOWEJ STRONIE ALEI OLSZOWEJ W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR 1015/2023 RADY MIEJSKIEJ W
GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 30 SIERPNIA 2023 R.

Opracował zespół pod kierownictwem:

mgr inż. arch. kraj. Aleksandry Niebrzydowskiej - Macewicz

Zespół:

mgr inż. arch. Anna Markert

mgr inż. arch. Agnieszka Łapa -Żelechowska

mgr Mikołaj Kunecki

mgr inż. Cezary Gabryel

tech. Urszula Oględzka

GRODZISK MAZOWIECKI

09 - 2024



SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
1.1. Przedmiot i cel opracowania	3
1.2. Podstawy formalno-prawne.....	3
1.3. Zakres przestrzenny prognozy.....	3
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy	4
1.5. Metodyka	4
1.6. Materiały wejściowe	5
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	6
2.1. Położenie i charakterystyka zagospodarowania	6
2.2. Charakterystyka stanu środowiska.....	6
2.3. Położenie w stosunku do przyrodniczych obszarów i obiektów chronionych	7
2.4. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny	9
2.5. Gleby.....	9
2.6. Wody powierzchniowe i podziemne	9
2.7. Klimat. Zanieczyszczenie powietrza	10
2.8. Klimat akustyczny	11
2.9. Roślinność i świat zwierzęcy, bioróżnorodność	11
2.10. Walory krajobrazowe	11
2.11. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.	12
2.12. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy Prawo wodne dotyczące	12
2.13. Położenie i powiązania komunikacyjne.....	12
2.14. Infrastruktura techniczna	12
2.15. Perspektywy rozwoju	12
3. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	13
3.1. Główne cele planu.....	13
3.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	13
3.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	15



3.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	15
3.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu	20
4. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	20
4.1 Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko.....	20
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne	20
Wody powierzchniowe i podziemne. Gospodarka wodno-ściekowa.	21
Stan czystości powietrza i klimat akustyczny	21
Klimat.....	21
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna	21
Krajobraz	22
Zabytki i dobra materialne.....	22
Warunki życia ludności	22
Gospodarka odpadami	23
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie.....	23
Tereny sąsiednie	23
4.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody	23
4.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym	24
4.4. Oddziaływanie transgraniczne	24
4.5. Podsumowanie	24
5. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW	24
5.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu	24
5.2. Możliwe rozwiązania alternatywne.....	25
5.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu ...	25
6. STRESZCZENIE	25



1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 1015/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Opracowanie niniejsze ma na celu 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.

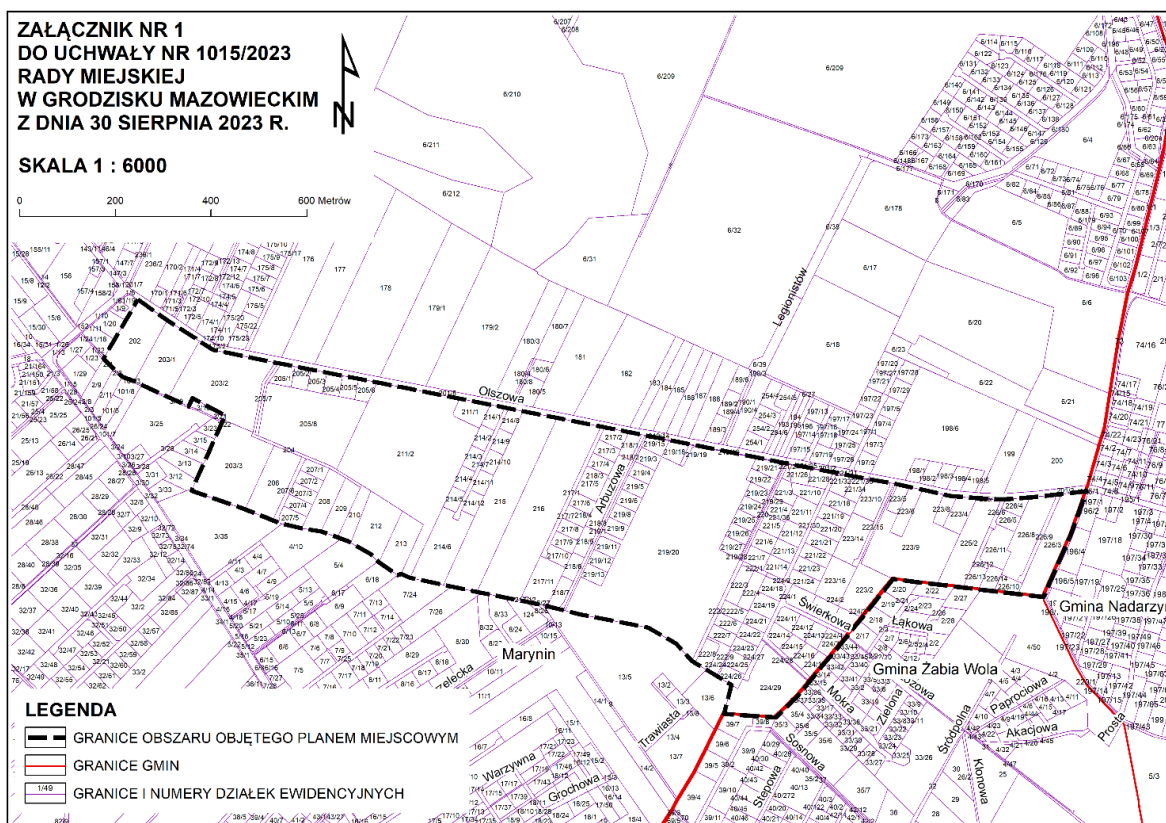
1.2. Podstawy formalno-prawne

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 2024 r. poz. 1112). Opracowanie sporządzane jest z uwzględnieniem przepisów prawa dotyczących szeroko pojętej problematyki ochrony środowiska.

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice położonego po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, którego szczegółowe granice określa uchwała Nr 1015/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Obszar opracowania położony jest we wsi Książenice na południe od Alei Olszowej leży w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, przy wschodniej granicy gminy Grodzisk Mazowiecki i powiatu grodziskiego położonego w centralnej części województwa mazowieckiego. Obszar planu graniczy z terenem wsi Urzut w Gminie Nadarzyn i wsi Siostrzeń w gminie Żabia Wola.



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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOS-III,411.343.2023.ET z 30 stycznia 2024 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim (pismo znak: ZNS.717.7.2023.A.T.11632 z dnia 5 października 2023 r.).

Zakres prognozy jest determinowany bezpośrednio przez zakres ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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. Przeprowadzono analizę ustaleń projektu planu, co pozwoliło na wyodrębnienie działań przewidzianych w projekcie planu, które wywierałyby 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 metodą ekspercką – opartą na wiedzy i doświadczeniu sporządzającego prognozę oraz porównawczą – opartą na wykorzystaniu materiałów źródłowych i publikacji w zakresie wpływu na środowisko realizacji o charakterze zbliżonym do wprowadzanych ustaleniami planu. Ponieważ na



obszarze objętym granicami sporządzanego planu funkcjonuje plan obowiązujący, analizę ustaleń projektu planu przeprowadzono w porównaniu zarówno do stanu istniejącego, jak i do planu obowiązującego.

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Książenice przyjęty uchwałą Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 312 z dnia 16 grudnia 2003 r. poz. 9022,
- 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 r. oraz uchwałą Nr 978/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miast i gminy Grodzisk Mazowiecki; mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska; Warszawa 2012 r.,
- Program ochrony środowiska 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,
- 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 2019. GIOŚ, W-wa 2020,
- Informacja zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dotyczących ochrony przed powodzią,
- Uzgodnienie zakresu prognozy - Opinia sanitarna, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim (pismo znak: ZNS.717.7.2023.A.T.11632 z dnia 5 października 2023 r.)
- Uzgodnienie zakresu prognozy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismo znak: WOOŚ-III,411.343.2023.ET z 30 stycznia 2024 r.)
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, Państwowa Służba Hydrogeologiczna, stan na 2023 r.
- 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),
- 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),



- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 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. Szczegółowe charakterystyki przedstawione zostały w opracowaniach stanowiących materiały wejściowe do niniejszej prognozy.

2.1. Położenie i charakterystyka zagospodarowania

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 66ha. Teren opracowania jest w części zainwestowany, ale w większości ma charakter terenu otwartego, – w tym terenu wykorzystywanego pod uprawy rolne. W bezpośrednim jego sąsiedztwie, tj. wzdłuż Alei Olszowej występuje zabudowa mieszkaniowa, siedliska rolnicze i pojedyncze usługi, w tym siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej.

W obszarze planu znajdują się grunty leśne i zadrzewienia.

Na północ od Alei Olszowej realizowany jest ośrodek sportu. Na terenie tym powstaje piłkarski ośrodek szkoleniowy dla dzieci, na który składać się będzie kompleks boisk treningowych, z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami sportowymi, zapleczem socjalnym oraz obiektami zamieszkania zbiorowego. Będzie to jeden z większych obiektów tego typu w skali kraju.

Obszar sporządzanego planu objęty jest obowiązującym 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. (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 312 poz. 9022 z dnia 16.12.2003 r.), zgodnie z którym obszar ten przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (M/LS), tereny usług innych (UI), tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa (W/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU) oraz tereny rzeki Rokitnicy i tereny stawów (W).

Obszar sporządzanego planu sąsiaduje z terenem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Książenice i Urszulim po północnej stronie ulicy Olszowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki – Etap I przyjętym uchwałą Nr 213/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 7 listopada 2019 r. poz. 12 573). W obszarze tego planu, na północ od Alei Olszowej, realizowany jest przywołany wyżej ośrodek sportu wraz z inwestycjami towarzyszącymi.

Zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki obszar objęty projektem planu stanowi częściowo tereny zurbanizowane zabudowy mieszkaniowo- usługowej podmiejskiej MU.2 na obszarze południowej części terenów wiejskich gminy grodzisk Mazowiecki z terenem ciągu ekologicznego towarzyszącego rzece Rokitnicy, który na rysunku studium oznaczony jest symbolem Z. Obszar objęty projektem znajduje się w całości w granicach strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przez teren planu przebiega rzeka Rokitnica oznaczona zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oddzielnym oznaczeniem kolorystycznym, klasyfikującym te tereny jako wody powierzchniowe śródlądowe.

2.2 Charakterystyka stanu środowiska

Położenie na tle ponadlokalnych układów przyrodniczych

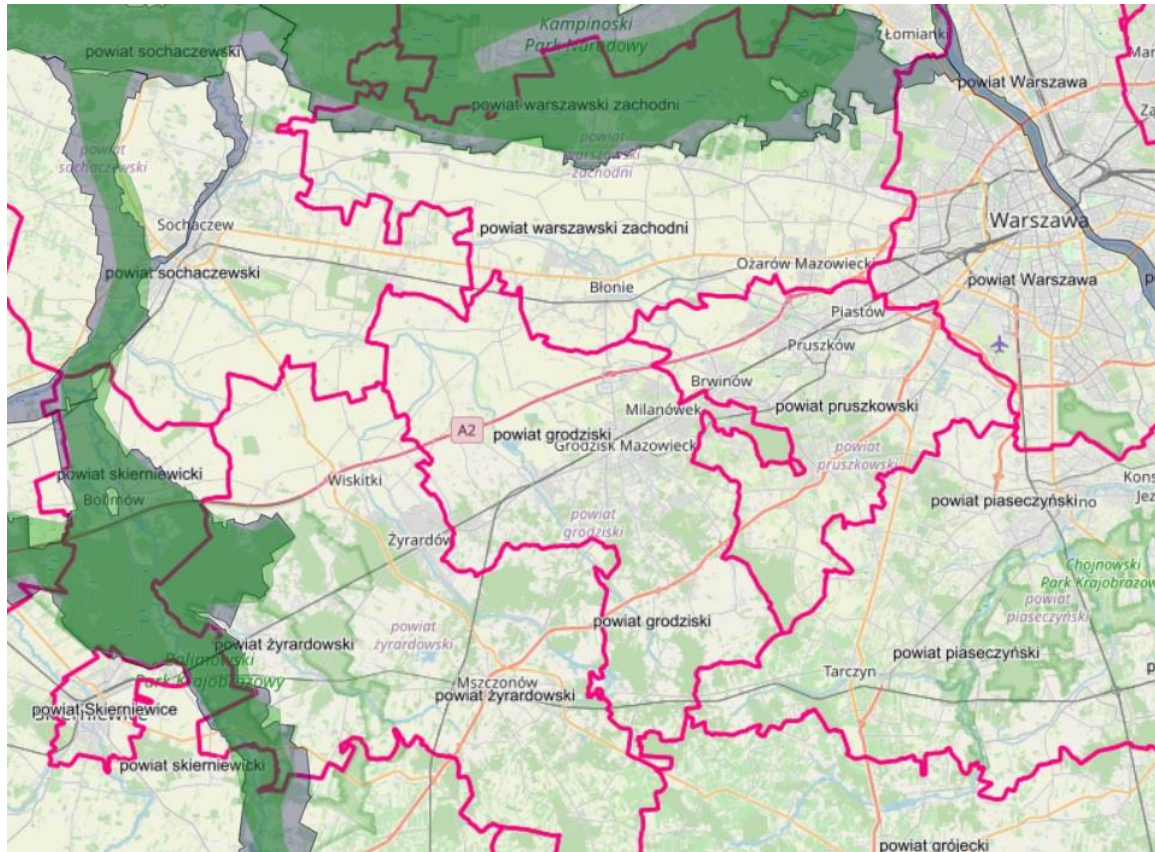
Gmina Grodzisk Mazowiecki nie ma bezpośrednich powiązań z systemem obszarów najcenniejszych przyrodniczo i systemem głównych korytarzy ekologicznych. Rangę ponadlokalną mają doliny rzek, w tym rzeki Rokitnicy. Regionalny korytarz ekologiczny tworzy też w południowej



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:

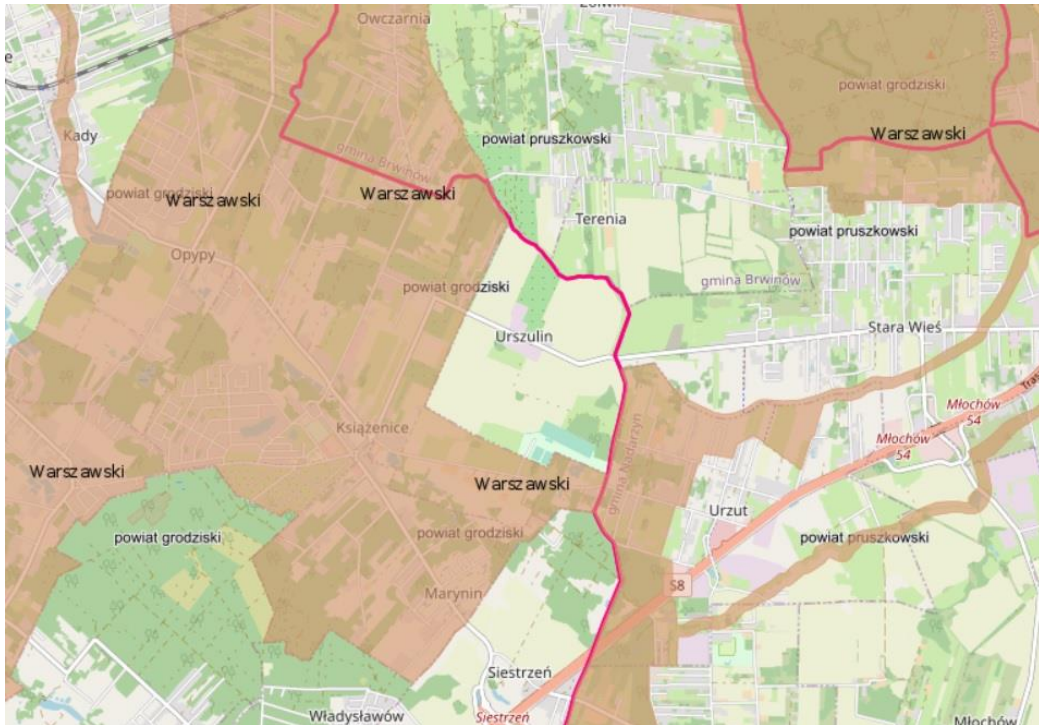
- 2005 – wykonano mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000, z uwzględnieniem potrzeb ochrony kluczowych dużych ssaków,
- 2011 – we współpracy z Pracownią na rzecz Wszystkich Istot – kompleksową mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno –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



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

2.3. 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 w obszarze chronionym na podstawie ustawy o ochronie przyrody w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice przebiegają po granicach wsi Urszulin i wsi Książenice.



Rys. 3. Rysunek poglądowy rejonu opracowania względem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, www.mapa.korytarze.pl [dostęp (01.07.2024 r.)]

Orientacyjne położenie terenu objętego projektem planu w stosunku do najbliższych 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:

- Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki – 7,5 km

Zespoły przyrodniczo krajobrazowe:

- Leśny Park Miejski w Mieście - Ogródzie Podkowie Leśnej – 3,7 km
- Turczynek – 4,8 km

Natura 2000 obszary specjalnej ochrony:

- Puszcza Kampinowska PLC140001 – 23,0 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 ok. 3,0km.



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.

2.4. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny

Analizowany teren położony w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, 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. 134-140 m n.p.m. Teren łagodnie opada w kierunku południowym i zachodnim.

Przypowierzchniowe warstwy zbudowane są z:

- Na większości terenu: gliny i gliny piaszczystych (zwałowych), twaroplastyczne 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, średnio zagęszczone i zagęszczone o bardzo dobrych warunkach budowlanych,

Na obszarze nie występują udokumentowane złoża kopalin.

2.5. Gleby

W obrębie analizowanego terenu dominują: piaski luźne - pl, piaski słabo gliniaste - ps, piaski gliniaste lekkie - pgl, gliny lekkie - gl i gliny średnie - gs oraz nieużytki rolnicze i lasy (kompleks pszeny wadliwy 3, kompleks żytni dobry 5, kompleks żytni słaby 6 i kompleks żytni najszłabszy 7).

Obecnie praktycznie cały obszar opracowania jest klasyfikowany w ewidencji gruntów jako grunty rolne klas IV, V, VI i nieużytki (pod stawami) oraz enklawy gruntów zabudowanych B, Br i Bi.

2.6. 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 jcwpr 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 przepływa przez obszar planu.

Zanieczyszczenia pochodzą zarówno ze źródeł punktowych jak i obszarowych.

Jedną z działalności będących 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 oligoceniński. 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.

Przez obszar planu przepływa rzeka Rokitnica.

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

Na obszarze opracowania występują tereny zdrenowane z rowami i stawami.

2.7. 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 2019 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 (SO₂), dwutlenek azotu (NO₂), tlenek węgla (CO), benzen (C₆H₆), ozon (O₃), pył PM₁₀, ołów (Pb), arsen (As), kadm (Cd), Nikiel (Ni) i benzo (a) piren w pyłe PM₁₀ oraz pył PM_{2,5}.

Podstawę do oceny dla poszczególnych zanieczyszczeń stanowiły kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. (t.j Dz. U. z 2021 r. poz. 845) 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 pyłu PM₁₀ (24h), pyłu PM_{2,5}(rok) faza II i 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.

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. Uchwała zmieniona uchwałą Nr 204/23 z dnia 21 listopada 2023 r. W gminie Grodzisk Mazowiecki wskazano obszary przekroczeń wynikające głównie z emisji z indywidualnego ogrzewania budynków, jednak nie obejmują one wsi Książenice.

Największą emisją zanieczyszczeń do powietrza zlokalizowaną na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki jest emisja niezorganizowana:

- transport,
- ogrzewanie budynków,
- kotłownie indywidualne w sektorze ogrodnictwym, 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, ogrzewanie budynków.

2.8. 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 emisji 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 drogi gminnej nr 150239W Książenice – Urzut, 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.

2.9. Roślinność i świat zwierzęcy, bioróżnorodność

Obszar objęty opracowaniem jest terenem w części zainwestowanym. Wzdłuż Alei Olszowej, Alei Świerkowej i ul. Arbusowej występuje zabudowa mieszkaniowa oraz pojedyncza usługowa w tym obiekt Ochotniczej Straży Pożarnej. 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 ale również z zadrzewieniami w tym leśnymi w części południowo-wschodniej (głównie towarzyszącymi Rokitnicy). Szata roślinna na analizowanym terenie tworzy skupiska drzew ale nie szczególnie wartościowych z przyrodniczego punktu widzenia. Rodzaj roślinności oraz jej skład gatunkowy jest typowy dla tej części gminy. Jedynie wzdłuż Rokitnicy i w części południowo-wschodniej występują enklawy sklasyfikowane 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 lub nieużytkowanych już rolniczo, częściowo zadrzewionych, przeciętych lokalnymi drogami 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 tolerujących bezpośrednie sąsiedztwo człowieka, w tym gatunków drobnych oraz powszechnych gatunków grubych np. sarna, dzik, zając, kuropatwa. Teren opracowania, może stanowić element szlaku przemieszczania się ww. zwierząt zwłaszcza wzdłuż Rokitnicy.

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

2.10. Walory krajobrazowe

Teren opracowania stanowi obszar w części niezainwestowany i zainwestowany. Obszar zabudowy o funkcji mieszkaniowej z kilkoma usługami (w tym Ochotnicza Straż Pożarna) położony jest w otoczeniu drogi gminnej - Alei Olszowej. Teren objęty opracowaniem sąsiaduje z terenami otwartymi stanowiącymi rolniczą przestrzeń produkcyjną o niskim stopniu zainwestowania ale również



z terenami podlegającymi urbanizacji z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami sportu. Biorąc pod uwagę powyższe, wskazać należy, że krajobraz analizowanego terenu nie wyróżnia się spośród terenów sąsiadujących.

Na obszarze planu nie znajdują się krajobrazy priorytetowe zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r..

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

W granicach opracowania występuje niewielki obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - strefa ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny o nr ew. AZP 60-63/25. Jego położenie zostało wyznaczone w oparciu o załącznik graficzny przedstawiony we wniosku Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków sygnatura sprawy: SPU.5150.563.2023.WT.

2.12. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy Prawo wodne dotyczące ochrony przed powodzią

W granicach opracowania występują:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat,
- obszaru narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

2.13. Położenie i powiązania komunikacyjne

Omawiany teren położony jest w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenie obrębu Książenice, bezpośrednio przy granicy z gminą Nadarzyn i Żabia Wola. Leży on przy Alei Olszowej (od północy) z wydzielonymi drogami doprowadzającymi do tej Alei oraz Alei Świerkowej wyprowadzającej ruch w kierunku Siestrzeni w gminie Żabia Wola. Aleja Olszowa prowadzi ruch w kierunku wschodnim do drogi krajowej S8. Od granicy miasta Grodzisk Mazowiecki obszar planu oddalony jest o ok. 5 km.

2.14. Infrastruktura techniczna

Obszar opracowania znajduje się w bezpośrednim zasięgu zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i aktualnie realizowanego i rozbudowywanego systemu 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-rozdziałowej średniego napięcia 15 kV. Teren znajduje się w zasięgu możliwej do rozbudowy sieci gazowej.

2.15. Perspektywy rozwoju

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszar objęty opracowaniem wyznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej (MU2) na obszarze południowej części terenów wiejskich gminy grodzisk Mazowiecki z terenem ciągu ekologicznego towarzyszącego rzece Rokitnicy.



Nie pozostawia się terenów leśnych. Zachowuje się ciąg rzeki Rokitnicy z pasami zieleni i stawami po obu jej stronach.

W granicach sporządzanego planu obręb Książenice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Książenice, przyjęty uchwałą Nr 150/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 września 2003 r. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 312 z dnia 16 grudnia 2003 r., poz. 9022). Dla terenów objętych planem w dominującej mierze ustalono przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (M/LS), tereny usług innych (UI), tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa (W/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU) oraz tereny rzeki Rokitnicy i tereny stawów (W).

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.

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.

3.2. Powiązanie z innymi dokumentami

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 **MU.2**. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej, na obszarze południowej części terenów wiejskich Gminy Grodzisk Mazowiecki z terenem ciągu ekologicznego oznaczone na rysunku studium symbolem **Z** oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonym na rysunku studium odcieniem koloru niebieskiego.

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 przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.



Plan nie ustala krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, ponieważ nie zostały w nim ustanowione i wskazane na obszarze planu.

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.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ PODMIEJSKIEJ (MU.2)

Priorytet dla 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.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- na terenach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej - 12m, wielorodzinnej - 12m, usługowej - 16m;
 - wysokość dominant architektonicznych i wysokościowych do ustalenia w mpzp;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 50%, wielorodzinną 25% oraz usługową 20%, a zabudową usług oświaty 10%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie: 0,01 - 2,4;
 - minimalna ⁴⁾ powierzchnia działki budowlanej: z zabudową mieszkaniową jednorodziną: szeregową 400m², bliźniaczą 500m², wolno stojącą 600m²; z zabudową wielorodzinną 1500m², z zabudową usługową 500m² (z dopuszczeniem 200m² w usługach w galerii);
 - tereny usługowo - mieszkaniowe jak dla terenów usługowych;
 - tereny mieszkaniowo - usługowe jak dla odpowiednich terenów mieszkaniowych.

Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki jest przeznaczony w znaczącym stopniu pod zainwestowanie.

Gleby

Na terenie wyznaczonym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują grunty rolne klas I-III. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie będzie wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze. Grunty leśne zostały objęte zgodną na przeznaczenie na cele nieleśne do obowiązującego planu miejscowego.

Tereny zieleni ciągów ekologicznych (Z)

Założenia i kierunki zmian:

Obszary składające się na lokalny system przyrodniczy gminy w dolinach przepływających przez gminę rzek: Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy.

Działania priorytetowe:

- ochrona terenów zieleni o funkcji terenów wypoczynkowych;



- kształtowanie ciągów spacerowo – rowerowych¹⁾ i ścieżek dydaktycznych w terenach zieleni urządzonej wzdłuż rzek Mrowni, Basinki, Rokicianki i Rokitnicy z uwzględnieniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

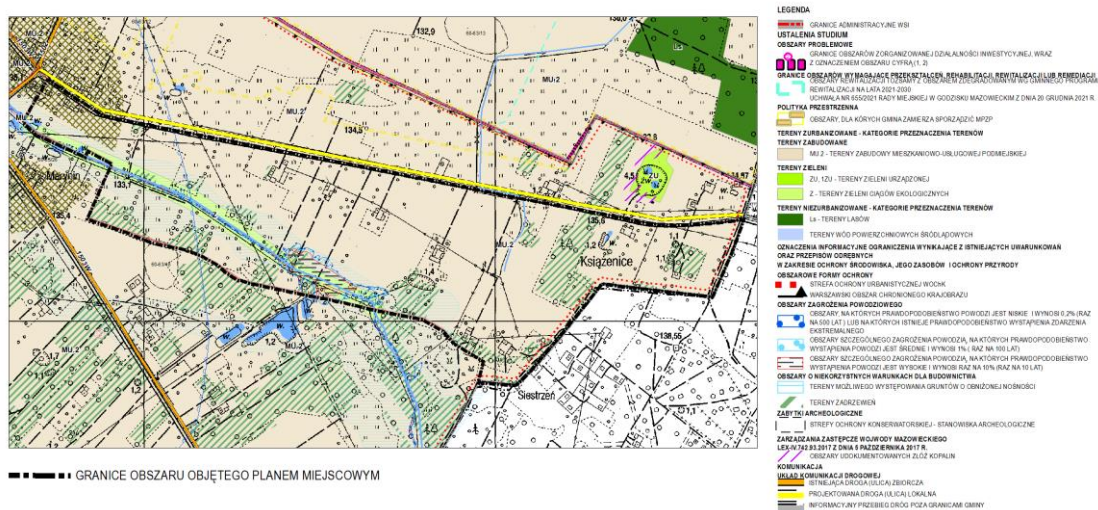
Priorytet dla lokalizowania:

- ciągów spacerowych;
- obiektów związanych z obsługą szlaków pieszo - rowerowych (miejsca postoju, miejsca piknikowe itp.);
- niekubaturowych obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku;
- zbiorniki retencyjne, poldery.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu – wytyczne do planów miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: w WOCHK 70%;
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- ze względu szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRODZISK MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 588/2010 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 3 MARCA 2010 r., z późn. zm.



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

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 czterech rozdziałów:

- Rozdział 1 – Ustalenia ogólne,
- Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów,
- Rozdział 3 – Przepisy przejściowe i końcowe.

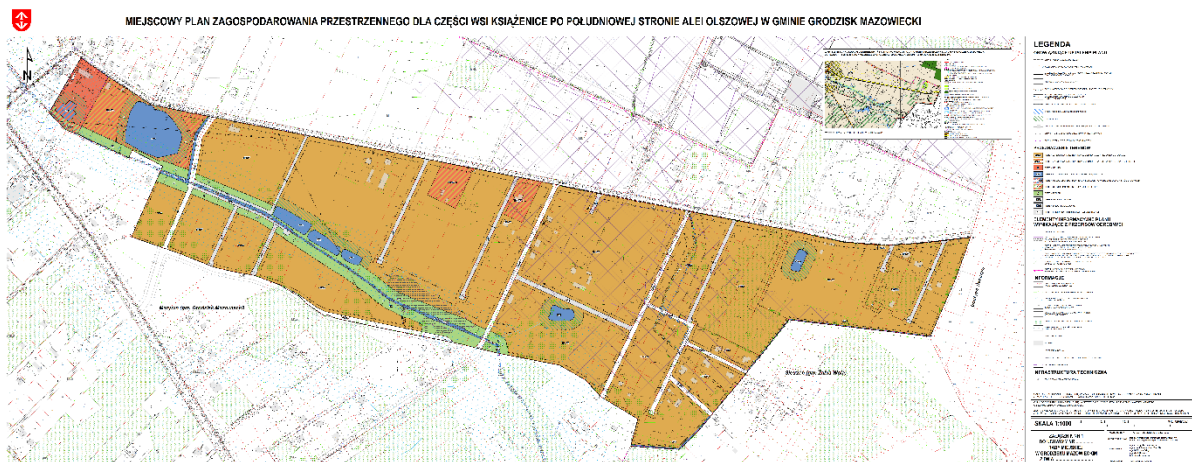
3.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów



W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

- MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U** -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług
- U** - teren usług
- Z** -teren zieleni
- US-Z** - teren usług sportu lub zieleni
- WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- US-WS** -teren usług sportu lub wód powierzchniowych śródlądowych
- KDL** -teren drogi lokalnej
- KDD** -teren drogi dojazdowej
- KR** -teren komunikacji drogowej wewnętrznej.



Rys.5 Rysunek projektu planu – planowane przeznaczenia terenów

Dla poszczególnych kategorii terenów w projekcie planu ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	0,9
Min. udział pow. biol. czynnej	0,5
Max udział powierzchni zabudowy	0,3
Wysokość zabudowy	12 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, a dla infrastruktury technicznej 20 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	1500 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12MNW, 14MNW, 16MNW,
--------------------------	--



Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	1,2
Min. udział pow. biol. czynnej	0,5
Max udział powierzchni zabudowy	0,3
Wysokość zabudowy	12 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, a dla infrastruktury technicznej 20 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	1500 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 13MNW, 15MNW,
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	1,2
Min. udział pow. biol. czynnej	0,8
Max udział powierzchni zabudowy	0,15
Wysokość zabudowy	12 m, przy czym 12 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, a dla infrastruktury technicznej 20 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	2500 m ²

Przeznaczenie podstawowe	MNW – U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	0,9
Min. udział pow. biol. czynnej	0,5
Max udział powierzchni zabudowy	0,3
Wysokość zabudowy	12 m, przy czym 12 m dla budynków usługowych, 6m dla budynków gospodarczych i garaży, a dla infrastruktury technicznej 20 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	1500 m ²

Przeznaczenie podstawowe	U – teren usług: 1U
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	1,0



Min. udział pow. biol. czynnej	0,3
Max udział powierzchni zabudowy	0,5
Wysokość zabudowy	15 m, przy czym 15 m dla budynków usługowych, 6 m dla budynków gospodarczych i garaży, dla dominanty 25 m, a dla infrastruktury technicznej 20 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	2000 m ²

Przeznaczenie podstawowe	US -Z teren usług sportu lub zieleni: 1US-Z
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	nie określa się
Min. udział pow. biol. czynnej	0,8
Max udział powierzchni zabudowy	nie określa się
Wysokość zabudowy	12 m dla budowli, a dla infrastruktury technicznej 20m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	700 m ²

Przeznaczenie podstawowe	US-WS – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych: 1US-WS
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	nie określa się
Min. udział pow. biol. czynnej	0,9
Maks udział powierzchni zabudowy	nie określa się
Wysokość zabudowy	4 m, przy czym dla infrastruktury technicznej 20m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	nie określa się

Przeznaczenie podstawowe	Z – teren zieleni: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z,
Maks. intensywność zabudowy nadziemnej	nie określa się
Min. udział pow. biol. czynnej	0,8
Maks udział powierzchni zabudowy	nie określa się
Wysokość zabudowy	12 m dla budowli, przy czym infrastruktury technicznej 20 m z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej
Min. powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	1500m ²



Na części analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. Swoim zasięgiem obejmuje on obszar opracowania dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki. Tak więc przesądza on o kierunku rozwoju obszaru niniejszego opracowania. Czyli zagospodarowanie terenów objętych projektem niniejszego opracowania może w chwili obecnej następować jedynie zgodnie z wytycznymi planu z 2003 r. Tym samym jego ustalenia mają decydujące znaczenie jeżeli chodzi o możliwości zainwestowania tych terenów. Zgodnie z planem przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 150/2003 z dnia 24 września 2003 r. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 312 z dnia 16 grudnia 2003 r., poz. 9022), tereny po południowej stronie Alei Olszowej przeznacza się pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (M/LS), tereny usług innych (UI), tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa (W/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, (MU), teren usług innych straż pożarna (UI) oraz tereny rzeki Rokitnicy i tereny stawów (W).

Dla poszczególnych kategorii terenów w planie z 2003 r. ustalono:

Przeznaczenie podstawowe	M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Min. udział pow. biol. czynnej	70%/80% w obszarze ponadlokalnych ciągów ekologicznych
Wysokość zabudowy	10 m, 6m dla budynków gospodarczych i garaży
Min. powierzchnie działek	1500 m ² (postulowana 2500m ²) dla jednego lokalu mieszkalnego z dopuszczeniem obniżenia o 5%

Przeznaczenie podstawowe	M/Ls – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
Min. udział pow. biol. czynnej	80% i zainwestowanie nie więcej niż 400 m ²
Wysokość zabudowy	10 m, 6m dla budynków gospodarczych i garaży
Min. powierzchnie działek	4000 m ² dla jednego lokalu mieszkalnego

Przeznaczenie podstawowe	MU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
Min. udział pow. biol. czynnej	70%, 80% w obszarze ponadlokalnych ciągów ekologicznych
Wysokość zabudowy	10 m, 6m dla budynków gospodarczych i garaży
Min. powierzchnie działek	1500 m ² dla jednego lokalu mieszkalnego (postulowana 2500m ²)

Przeznaczenie podstawowe	UI – teren usług innych straż pożarna
Min. udział pow. biol. czynnej	50%
Wysokość zabudowy	12 m, 6m dla budynków gospodarczych i garaży. Dopuszczona dominanta dla wieży obserwacyjnej
Min. powierzchnie działek	-



Przeznaczenie podstawowe	W – teren rzeki Rokitnicy
Min. udział pow. biol. czynnej	70%
Wysokość zabudowy	-
Min. powierzchnie działek	-
Nieprzekraczalna linia zabudowy	20,0m od brzegu rzeki i stawów

Przeznaczenie podstawowe	W/U – teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa, a po wyeksploatowaniu zamiana na funkcje rekreacyjne ze zbiornikiem wodnym
Min. udział pow. biol. czynnej	80%, w tym 50% powierzchnie wodne
Wysokość zabudowy	1 kondygnacja
Min. powierzchnie działek	teren W/U jako odrębna działka

3.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu

W przypadku nie przyjęcia na analizowanym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenie opracowania do zainwestowania mogłoby dochodzić na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan obowiązujący obejmuje cały obszar opracowania. Na terenach tych przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o stosunkowo ekstensywnym charakterze. Stanowiłaby ona kontynuację zabudowy bezpośrednio sąsiadującej z terenem opracowania.

Na terenach zabudowy nastąpiłyby przekształcenia typowe dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem.

4. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1 Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko

Analizowany projekt planu zakłada wprowadzenie na dominującej części obszaru opracowania zabudowy, dla której przewiduje się różnorodną funkcję i skalę. Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pokrywa on cały obszar. Prognozowane oddziaływanie projektu planu na środowisko analizowano w odniesieniu do stanu istniejącego.

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska

Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

W projekcie planu na dominującej części obszaru przewiduje się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,3-0,9. W obszarze planu, nie zachowuje się enklawy leśnych.

W porównaniu do stanu istniejącego, za wyjątkiem powierzchniowej eksploatacji kruszywa nie wprowadza się istotnych zmian w zakresie powierzchni ziemi. Na potrzeby realizacji zabudowy i utwardzeń terenów likwidacji ulegną utwory powierzchniowe. W granicach opracowania nie występują enklawy gruntów wysokich klas. Zgodnie z przepisami odrębnymi, miejscowy plan zagospodarowania



przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do ustanawiania sposobów zagospodarowania warstwy próchnicznej.

Teren objęty planem jest w dominującej mierze płaski, nie występują tu chronione formy rzeźby terenu. W związku z tym realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z niszczeniem naturalnych form rzeźby terenu.

W granicach opracowania znajduje się wyeksploatowane złożo kopalin pospolitych – piasku budowlanego. W planie nie zakłada się zachowania wydobywania kopalin. Teren po wydobywaniu kopalin został zrekultywowany.

Wody powierzchniowe i podziemne. Gospodarka wodno-ściekowa.

Realizacja ustaleń projektu planu wiązała się będzie z możliwością utwardzenia znacznych powierzchni terenu. Wprowadzanie powierzchni nieprzepuszczalnych wiąże się ze zmianami w bilansie wód. Naturalna infiltracja powierzchniowa zmniejsza się na rzecz spływu powierzchniowego i parowania. W projekcie planu zawiera się ustalenia minimalizujące wpływ na zasilanie wód podziemnych, ustalając odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony lub do układu odwadniającego oraz ustalając odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, dojazdów i sięgaczy do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników układu odwadniającego. Jednocześnie plan nakazuje podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji oraz zakazuje odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie przewiduje się, by realizacja ustaleń projektu planu miała wiązać się z istotnym pogorszeniem stanu jakościowego wód.

W projekcie planu uwzględnia się istniejące w granicach opracowania rowy, wyznaczając je jako odrębne przeznaczenie lub pozostawiając rezerwę terenu do ich zachowanie w liniach rozgraniczających dróg. Zachowuje się przebieg i ciągłość głównego rowu- melioracyjnego (w kierunku Podkowy Leśnej) jako rowu - otwartego z dopuszczeniem odcinkowego jego przeniesienia.

Stan czystości powietrza i klimat akustyczny

Skutkiem realizacji ustaleń planu na terenie opracowania będzie zwiększony poziom tzw. „niskiej emisji” związanej z indywidualnymi źródłami ogrzewania oraz zwiększeniem ruchu samochodowego. W projekcie planu ustala się, zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych tj. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii. Biorąc pod uwagę projektowaną intensywność zainwestowania oraz położenie terenu, nie przewiduje się emisji ponadnormatywnej.

W związku z projektem planu zwiększy się poziom hałasu w granicach opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W planie uwzględnia się kwalifikację poszczególnych terenów w związku normami akustycznymi. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie, nie prognozuje się generowania hałasu o znaczącej uciążliwości, w tym przekraczającego normy.

Klimat

Wprowadzanie nowej zabudowy może wiązać się z lokalnym podwyższeniem temperatury, zmniejszeniem wilgotności powietrza oraz zmianami w warunkach przewietrzania. Nie będzie to oddziaływanie znaczące w topoklimacie gminy.

Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

W związku z realizacją ustaleń projektu planu istotnie zmieni się obecny układ terenów zieleni. Ponieważ w chwili obecnej obszar planu zajmuje w dominującej mierze roślinność rolna, to ulegnie



ona docelowej likwidacji. Wprowadzanej zabudowie towarzyszyć będzie mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej, a struktura gatunkowa zieleni przydomowej charakteryzuje się zazwyczaj znaczną różnorodnością gatunkową, w tym większym udziałem gatunków obcych. W projekcie planu zachowuje się niezabudowane enklawy leśne na terenach: 15MNW i 17MNW, na których przewiduje się dopuszczenie zabudowy, wprowadza się ograniczenia, co do powierzchni gruntów leśnych możliwych do wyłączenia z produkcji i zachowania jako powierzchni biologicznie czynnych

Wprowadzenie na analizowany teren zabudowy będzie wiązało się z ograniczeniem jego dostępności dla zwierząt. Wprawdzie obszar opracowania nie stwarza szczególnie korzystnych warunków dla bytowania zwierząt, ale zachowanie ciągu rzeki Rokitnicy nie będzie wiązało się z istotnymi zmianami warunków bytowych dziko występujących zwierząt, w skali gminy.

W projekcie planu uwzględnia się rowy przepływające w obszarze planu, zwłaszcza rów doprowadzany w dalszym przebiegu poza obszarem planu, do Podkowy Leśnej. Przewiduje się jego zachowanie i na niewielkim odcinku przełożenie, a także ustala odsunięcie zabudowy wzdłuż rowów. Wyznacza się również układ pasów zieleni wzdłuż Rokitnicy.

Krajobraz

W związku z realizacją ustaleń planu istotnie zmieni się krajobraz analizowanego obszaru. Otwarte tereny rolne ulegną przekształceniu w tereny zabudowane. Biorąc pod uwagę rodzaj zabudowy oraz strukturę własności gruntów, najbardziej prawdopodobne wydaje się powstanie osiedla łączącego zabudowę jednorodziną. Nie będzie to jednostka wyróżniająca się z terenów okolicznych, na których rozwinięta jest zabudowa indywidualna. Skala zabudowy będzie zbliżona do zabudowy sąsiadującej. Przewiduje się realizację dominanty wysokościowej o maksymalnej wysokości 25 m.

Zabytki i dobra materialne

Uwzględnia się położenie w granicach opracowania strefy ochrony konserwatorskiej - zabytku archeologicznego nr ew. AZP 60-63/25.

Ustalenia projektu planu nie będą wywierały negatywnego wpływu na dobra kultury i zabytki.

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy Prawo wodne dotyczące ochrony przed powodzią

Uwzględnia się położenie terenów w granicach:

- - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat,
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat,
- obszaru narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Ustalenia projektu planu zakładają wprowadzenie zabudowy częściowo na terenach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego. W pozostałym zakresie, czyli na terenach na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat plan wyklucza zabudowę.

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, na analizowanym terenie, zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej. W projekcie planu zapewnia się rezerwy terenu pod układ komunikacyjny, o parametrach odpowiednich dla prowadzenia w nim również sieci infrastruktury. Wydziela się odrębne dwa tereny pod realizację usług, w tym Ochotniczą Straż Pożarną. Zainwestowanie obszaru planu na podstawie planu miejscowego będzie skutkowało stworzeniem przestrzeni o bardziej korzystnych warunkach życia, niż miałyby to miejsce na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Gospodarka odpadami

W wyniku realizacji planu nie przewiduje się powstania żadnych obiektów, z którymi wiązałyby 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

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 istotnego oddziaływania z terenu opracowania na tereny sąsiednie. W bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania możliwe jest oddziaływanie zbliżone do tego, jakie przewiduje się w granicach planu. Projektowane zainwestowanie wiązało się będzie również ze zwiększeniem ruchu na drogach prowadzących do terenu inwestycji.

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

Analizowany teren 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 pełnią 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 ochrony urbanistycznej.

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, uwzględniając iż 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.



4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Podsumowanie

Teren opracowanie objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej w granicach opracowania znajdują się pojedyncze budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Wprowadzenie zainwestowania zgodnego z projektem planu istotnie wpłynie na zmianę zagospodarowania analizowanego terenu w porównaniu do stanu istniejącego, a w konsekwencji będzie wiązało się ze zmianami stanu i funkcjonowania środowiska. Realizacja nowej zabudowy wiązała się będzie z typowymi przekształceniami środowiska, głównie w zakresie powierzchni ziemi, zmian w układzie terenów zieleni oraz przekształceniami krajobrazu. Jednocześnie biorąc pod uwagę uwarunkowania analizowanego obszaru, nie będzie dochodzić do przekształcania terenów o szczególnych walorach przyrodniczych. Nie ma również podstaw do prognozowania ponadnormatywnego, a w szczególności znaczącego negatywnego, oddziaływania projektowanego zainwestowania na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się fakt, iż obszar objęty jest ochroną w ramach strefy ochrony urbanistycznej WOChK. Nie przewiduje się, żeby ustalenia projektu planu zagrażały celowości funkcjonowania obszaru chronionego.

Istotne znaczenie dla rozwoju tego terenu ma fakt położenia fragmentów terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Uwzględnia się położenie w granicach opracowania strefy ochrony konserwatorskiej - zabytku archeologicznego o nr ew. AZP 60-63/25.

5. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW

5.1. 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.



5.2. 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.

5.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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.

6. STRESZCZENIE

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice - po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 1015/2023 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Książenice po południowej stronie Alei Olszowej w gminie Grodzisk Mazowiecki.

Obszar opracowania położony jest we wsi Książenice na południe od Alei Olszowej i leży w południowo-wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, przy wschodniej granicy gminy Grodzisk Mazowiecki i powiatu grodziskiego położonego w centralnej części województwa mazowieckiego. Obszar planu graniczy z terenem wsi Urzut w Gminie Nadarzyn i wsi Siostrzeń w gminie Żabia Wola.

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 66 ha. Większą część obszaru zajmują tereny niezainwestowane – głównie w formie terenów rolnych oraz zadrzewień. W części południowo - wschodniej znajdują się dwa niewielkie kompleksy leśne, dla których uzyskano zgodę na ich warunkowe przeznaczenie na cele inwestycyjne decyzją Wojewody Mazowieckiego sygn. WŚRVIII.6112/70/02 z dnia 14.11.2002 r., w procedurze sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Książenice Uchwała 150/2003 z dnia 24 września 2003 r. Decyzja ta została później zmieniona decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 121/2016 z dnia 21 grudnia 2016 r., przy czym zakres przywołanej zmiany dotyczył gruntów położonych we wsi Marynin, nie zaś terenu opracowania niniejszego planu. Wzdłuż Alei Olszowej i Al. Świerkowej, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. W tym rejonie



zlokalizowany jest również zbiornik wodny stanowiący pozostałość po wydobyciu kopalin oraz kilka zbiorników wodnych w okolicy rzeki Rokitnicy

Analizowany projekt planu zakłada wprowadzenie na dominującej części obszaru opracowania zabudowy, dla której przewiduje się w przeważającym zakresie funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar sporządzanego planu objęty jest 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. Nr 312 poz. 9022 z dnia 16.12.2003 r.). zgodnie z którym teren ten przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (M/LS), tereny usług innych (UI), tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa (W/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU) oraz tereny rzeki Rokitnicy i tereny stawów (W).

Wprowadzenie zainwestowania zgodnego z projektem planu istotnie wpłynie na zmianę zagospodarowania analizowanego terenu w porównaniu do stanu istniejącego, a w konsekwencji będzie wiązało się ze zmianami stanu i funkcjonowania środowiska. Realizacja nowej zabudowy wg sporządzania planu wiązała się będzie z typowymi przekształceniami środowiska, głównie w zakresie powierzchni ziemi, zmian w układzie terenów zieleni oraz przekształceniami krajobrazu. Jednocześnie biorąc pod uwagę uwarunkowania analizowanego obszaru, nie będzie dochodzić do przekształcania terenów o szczególnych walorach przyrodniczych. Nie ma również podstaw do prognozowania ponadnormatywnego, a w szczególności znaczącego negatywnego, oddziaływania projektowanego zainwestowania na środowisko. Ustalenia projektowanego planu potwierdzają ustalenia dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania.

W projekcie planu uwzględnia się fakt, iż obszar objęty jest ochroną w ramach strefy ochrony urbanistycznej WOChK. Nie przewiduje się, by ustalenia projektu planu zagrażały funkcjonowaniu obszaru chronionego.



09-2024, 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 2024 r. poz. 1112) 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