

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI OPYPY W REJONIE UL. POLNEJ RÓŻY W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR 414/2012 RADY MIEJSKIEJ W
GRODZISKU MAZOWIECKIM Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2012 R.

Opracowała:
mgr inż. Monika Popławska

GRODZISK MAZOWIECKI
2013-2014



Spis treści

1. INFORMACJE OGÓLNE	2
1.1. Przedmiot i cel opracowania	2
1.2. Podstawy prawne.....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy.....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy	2
1.5. Metodyka.....	3
1.6. Materiały wejściowe.....	3
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	3
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne	3
2.2. Infrastruktura techniczna	3
2.3. Użytkowanie terenów.....	4
2.4. Perspektywy rozwoju	4
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	4
3.1. Charakterystyka stanu środowiska	4
3.2. Funkcjonowanie środowiska	6
3.3. Obszary chronione.....	7
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska	8
4. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	8
4.1. Główne cele planu	8
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	9
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	9
4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	9
4.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu.....	11
5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko.....	12
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne	12
Wody powierzchniowe i podziemne	12
Atmosfera i klimat akustyczny	12
Klimat.....	13
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna.....	13
Krajobraz	13
Zabytki i dobra materialne.....	13
Warunki życia ludności	13
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie.....	13
Tereny sąsiednie	13
5.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.....	14
5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....	14
5.4. Oddziaływanie transgraniczne.....	14
5.5. Podsumowanie.....	14
6. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW	15
6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu	15
6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne.....	15
6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.....	15
7. STRESZCZENIE	16



1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

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

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

1.2. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanego zgodnie z uchwałą Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

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 (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki, którego granice określa Uchwała Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r.

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

1.4. Zakres przedmiotowy prognozy

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

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

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



zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.

1.5. Metodyka

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

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjęte uchwałą Nr 588/2010 Rady Gminy Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Grodzisk Mazowiecki; mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska; Warszawa 2011,
- Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla gminy Grodzisk Mazowiecki, Warszawa 2004,
- Tradycja Mazowsza. Powiat grodziski, przewodnik subiektywny; K. Bąkała; Warszawa 2011,
- Opinia sanitarna nr 11/13, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim (pismo znak ZNS-711-6/13.MB/127),
- Uzgodnienie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-I.411.09.2013.JD).

2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem

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

2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne

Omawiany teren położony jest we wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenie obrębu Opypy. Leży on pomiędzy ul. Polnej Róży a ul. Polnych Kwiatów, które w odległości ok. 250 m na południe od granic opracowania łączą się z ul. Mazowiecką, zapewniającą połączenie z miastem Grodzisk Mazowiecki. Od granic miasta obszar planu oddalony jest o ok. 1,25 km.

2.2. Infrastruktura techniczna

Obszar opracowania znajduje się w rejonie objętym zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę. Ścieki gromadzone są w indywidualnych zbiornikach, skąd wywożone są do punktu zlewnego przy oczyszczalni w Chrzanowie. Teren planu znajduje się poza zasięgiem sieci gazowej i ciepłej -



potrzeby w tym zakresie zaspokajane są ze źródeł indywidualnych. Teren zasilany jest w energię elektryczną za pomocą napowietrznej sieci zasilającej - rozdzielczej średniego napięcia 15kV.

2.3. Użytkowanie terenów

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 9 ha. Na terenie opracowania dominują tereny otwarte - głównie w formie nieużytków rolnych, w części zachodniej miejscowo występują zadrzewienia. W granicach opracowania znajdują się pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługowe. Generalnie zabudowa ma charakter ekstensywny. Centralnie przez teren opracowania przepływa rów melioracyjny. Rowy towarzyszą również istniejącym drogom, a także przecinają teren w części południowej.

Wokół granica opracowania dominują tereny o podobnym charakterze, tj. tereny otwarte z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa występuje liczniej na zachód i południe od terenu opracowania, po stronie wschodniej i północnej jest ona mniej rozwinięta.

2.4. Perspektywy rozwoju

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

Na terenie objętym analizą obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy, przyjęty uchwałą Nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 września 2001 r. Nr 7, poz. 75. Zgodnie z planem obowiązującym w granicach opracowania wyznaczono tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tym samym na całym tym terenie przewidziano w planie obowiązującym docelowy rozwój zabudowy mieszkaniowej.

3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu

3.1. Charakterystyka stanu środowiska

Położenie przyrodnicze

Analizowany teren położony jest we wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenach obrębu Opypy. Projektem planu objęty jest obszar, w dominującej mierze niezainwestowany, położony pomiędzy ul. Polnej Róży i Polnych Kwiatów. Obszar pod względem przyrodniczym nie wyróżnia się z terenów otaczających. W tej części gminy tereny o podobnym charakterze występują powszechnie. Teren ten nie stanowi elementu ciągu przyrodniczego - najbliższymi obszarami stanowiącymi podstawę powiązań przyrodniczych są doliny rzek - Rokitnicy w odległości ponad 550m od południowej granicy opracowania. Od doliny rzeki obszar objęty planem oddzielają tereny częściowo zabudowane (ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), częściowo tereny otwarte. Dolina Rokitnicy stanowi podstawę lokalnego ciągu przyrodniczego, zapewniającego możliwość przemieszczania się zwierząt po terenie gminy Grodzisk Mazowiecki i gmina okolicznych, jednak nie łączy terenów szczególnie istotnych z przyrodniczego punktu widzenia w skali kraju czy województwa. Cały obszar objęty projektem planu objęty jest ochroną w ramach strefy ochrony



urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), który obejmuje w całości obręb Opypy i część obrębów sąsiednich.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się inne obszary objęte ochroną przyrodniczą. Najbliższymi terenami objętymi ochroną w ramach sieci Natura 2000 są: SOO Dąbrowa Radziejowska (PLH140003) oddalony o ok. 12 km, SOO Łąki Żukowskie (PLH 140053) oddalone o ok. 21 km na południowy - zachód, OSO SOO Puszcza Kampinoska (PLC14001) (objęta jednocześnie ochroną jako Kampinoski Park Narodowy), zlokalizowany ok. 19 km na północ od granic opracowania. Teren opracowania nie wykazuje bezpośrednich powiązań przyrodniczych z obszarem Natura 2000, nie stanowi również terenu istotnego z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny

Analizowany teren leży w granicach Wysoczyzny Rawskiej, prezentującej krajobraz peryglacjalny o charakterze równiny falistej. Na terenie opracowania powierzchnia tereny opada łagodnie w kierunku północnym. Wysokość terenu wynosi ok. 118 m.

Przypowierzchniowe warstwy zbudowane są z utworów czwartorzędowych. W części południowej dominują gliny i gliny piaszczyste, twardoplastyczne, zwarte. W części północnej występują piaski, lokalnie piaski i żwiry, średniozagęszczone i zagęszczone. Obydwa rodzaje gruntu stwarzają korzystne warunki budowlane. W części centralnej opracowania, wzdłuż istniejącego rowu, występują osady tarasu zalewowego - piski i mułki, które mogą charakteryzować się niekorzystnymi warunkami budowlanymi.

Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Gleby

Na terenie opracowania dominują gleby klasy V, z miejscowo występującymi kompleksami gleb klasy IV i VI. Dominują gleby bielcowe i pseudobielcowe kompleksu żyniego słabego. W części północno-zachodniej występują gleby brunatne wylugowane i kwaśne kompleksu żyniego najłabszego. Wzdłuż rowu w centralnej części opracowania miejscami występują gleby murszowo-mineralne i murszowa te. Gleby zbudowane są głównie z piasków słabo gliniastych leżących na piaskach luźnych.

Wody podziemne i powierzchniowe

Główny poziom użytkowy wód podziemnych na terenie gminy stanowią wody czwartorzędowe. Poziom ten charakteryzuje się zmienną głębokością występowania wód, różną miąższością oraz zmiennym stopniem izolacji od wpływów czynników powierzchniowych.

Wody gruntowe zasilane są głównie przez infiltrację wód opadowych, dlatego też ich poziom uzależniony jest w dużej mierze od intensywności opadów i może dochodzić do wahań rzędu 1-2 m. Na obszarze planu miejscami dochodzi do zatrzymywania wód opadowych na powierzchni. Sytuację poprawia stosunkowo rozbudowany system rowów odwadniających, które utrzymywane są w dobrym stanie.

Na południe od granica opracowania, w odległości ponad 500m, biegnie dolina rzeki Rokitnicy. Rokitnica jest lewostronnym dopływem Utraty. Jest ona uregulowana na całej długości i stanowi odbiornik wód zdrenowanych, deszczowych i powierzchniowych z okolicznych terenów. Dla Rokitnicy obowiązuje Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej, w którym wyznaczone zostały strefy zagrożenia powodziowego. Zgodnie z powyższym teren opracowania nie jest zagrożony zalewem bezpośrednim.



W granicach opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się zbiorniki wodne.

Klimat

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

Klimat omawianego obszaru to generalnie klimat terenów podmiejskich. Analizowany teren zachowuje w dominującej mierze otwarty charakter, co spływa naturalnemu przewietrzaniu.

Roślinność i świat zwierzęcy

Teren opracowania w znacznej mierze zajmują nieużytki porolne, na których stopniowo rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dominuje roślinność niska, mało urozmaicona, typowa dla nieużytków. W części zachodniej, przy ul. Polnej Róży występuje niewielkie zadrzewienie, gdzie gatunki dominujące stanowią sosna i brzoza. Na terenie planu nie występują ostoje fauny. Obszar opracowania nie stanowi elementu ciągu przyrodniczego.

Walory krajobrazowe

Większość analizowanego terenu zajmuje nieużytkowana przestrzeń porolna. Miejscowo rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren nie wyróżnia się krajobrazowo z obszarów okolicznych.

3.2. Funkcjonowanie środowiska

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

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

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

Gleby – na rozpatrywanym terenie gleby uległy przekształceniom w związku z prowadzoną na nich w przeszłości działalnością rolniczą. Wiążą się z nią zmiany struktury oraz właściwości chemicznych



gleb w porównaniu do stanu naturalnego. Całkowitemu przekształceniu uległa wierzchnia, próchnicza warstwa gleb.

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

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

Ponieważ zabudowa w rejonie opracowania nie jest obsługiwana przez zorganizowany system odprowadzania ścieków, ścieki z poszczególnych zabudowań gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. W przypadku nieprawidłowo wykonanych zbiorników, dochodzić może do wyciekania zanieczyszczeń.

Czynniki biotyczne – analizowany teren porasta niska roślinność charakterystyczna dla terenów porolnych. Generalnie jednak nie jest to obszar, który przyrodniczo wyróżniałby się z terenów okolicznych. Zoocenozy występujące na terenie opracowania nie wyróżniają się szczególnymi cechami.

Procesy przyrodnicze na całym omawianym obszarze zostały zmodyfikowane w związku z prowadzoną tam działalnością. Roślinność naturalna została wyparta przez gatunki uprawne, a po zaprzestaniu użytkowania rolniczego, gatunki charakterystyczne dla nieużytków. Generalnie ze względu na zagospodarowanie terenu objętego projektem planu, a także terenów sąsiednich, obszar nie stanowi istotnego punktu żerowania zwierząt.

3.3. Obszary chronione

Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Cały obszar objęty opracowaniem, wraz z terenami obrębu Opypy i obrębów okolicznych, objęty jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Podstawą prawną dla istnienia i wyznaczenia granic WOChK jest rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obszar objęty analizą znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej, tj. strefie obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. Dla terenów położonych w granicach WOChK obowiązują zasady ochrony określone w powyższym rozporządzeniu.

Podstawę korytarza ekologicznego w rejonie opracowania stanowi rzeka Rokitnica - poza granicami obszaru objętego projektem planu. Na terenie planu brak jest obszarów, które należałoby uznać za szczególnie cenne z punktu widzenia funkcjonowania przyrodniczego całego Obszaru Chronionego. Nie występują tu cenne zbiorowiska roślinne, teren nie stwarza również warunków szczególnie korzystnych dla bytowania zwierząt. Nie stanowi elementu istotnego z punktu widzenia powiązań przyrodniczych w skali lokalnej czy ponadlokalnej.

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



Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków

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

W odległości nieco ponad 500 m na południe od granic opracowania znajduje się zabytkowy dwór wraz z parkiem podworskim w Opypach, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-927 (decyzja z dnia 22 października 1981 r.). Datę powstania dworu szacuje się na rok 1900, wokół dworu założony został rozległy park krajobrazowy. Dwór wybudowany został w formie dwukondygnacyjnego budynku na planie prostokąta. Jest to obiekt murowany z cegły, otynkowany, kryty dachówką karpiówką w rybią łuskę. Od wschodu i północy posiada prostokątne ganki. Bryła budynku jest jednolita, na cokole wyrobionym z tynku, kryta dachem mansardowym. Na osi elewacji znajduje się wsparty na filarach ganek, nad którym znajduje się taras otwarty z balustradą z cementowymi toczonymi tralakami, na których umieszczono ozdobne wazy. Wokół dworu znajduje się rozległy park krajobrazowy, którego założenia uległy jednak z biegiem czasu zatarciu. Do chwili obecnej zachował się bujny starodrzew, ślady alei akacjowej oraz cztery stawy (dawniej hodowlane) położone nad Rokitnicą. W chwili obecnej dwór wraz z parkiem pozostaje we własności Skarbu Państwa, w użytkowaniu fundacji „Fortalicja Czemierniki”. Zarówno dwór, jak i część parku bezpośrednio przy zabudowaniach, pozostają w dobrym stanie. Części parku oddalone od dworu są zaniedbane.

Inne obszary lub obiekty o szczególnych wartościach kulturowych znajdują się w większym oddaleniu od granic opracowania.

3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska

Teren planu nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000. Najbliższe obszary to Dąbrowa Radziejowska oddalony o ok. 12 km, Łąki Żukowskie oddalone o ok. 21 km i Puszcza Kampinoska, zlokalizowana ok. 19 km od granic opracowania. Brak powiązań funkcjonalnych pomiędzy elementami środowiska terenów, nie odnotowuje się oddziaływania terenu planu na obszary Natura 2000.

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

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

4. Informacje o projekcie planu

4.1. Główne cele planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych



powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Sporządzenie analizowanego projektu planu ma na celu „określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic (także w kontekście podziałów geodezyjnych wprowadzonych na podstawie poprzednio obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

4.2. Powiązanie z innymi dokumentami

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

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie są przewidywane inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju – Polska 2000 Plus lub Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

Tekst planu składa się z czterech rozdziałów:

- Rozdział 1- Zakres regulacji planu,
- Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem,
- Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów,
- Rozdział 4 - Przepisy przejściowe i końcowe.

4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- U - teren usług
- WS - tereny wód powierzchniowych
- KDW - teren drogi wewnętrznej



- KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KD-D - tereny dróg publicznej klasy dojazdowej

Praktycznie cały obszar opracowania przewiduje się pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznacza się istniejącą nieruchomość, na której prowadzona jest działalność usługowa. Przy ul. Polnej Róży wydziela się teren pod projektowane usługi publiczne (świetlica, przedszkole, tereny sportu). Wyznacza się do zachowania znajdujące się na terenie rowy melioracyjne.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Maks. intensywność zabudowy	0,4
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	10m
Min. powierzchnie działek	900m ²

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w projekcie planu ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	MN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
Maks. powierzchnia zabudowy	0,4
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	60%
Wysokość zabudowy	10m
Min. powierzchnie działek	2000m ²

Dla terenu zabudowy usługowej w projekcie planu ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	U – zabudowa usługowa
Maks. powierzchnia zabudowy	0,6
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	50%
Wysokość zabudowy	12m



Min. powierzchnie działek	2500m ²
---------------------------	--------------------

Ponieważ na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, istotne znaczenie w rozwoju tego terenu mają jego ustalenia, jako że w przypadku nie przyjęcia projektu zmiany planu, zainwestowanie na tym obszarze następowało będzie na podstawie planu obowiązującego. Zgodnie z planem przyjętym uchwałą Nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. analizowany obszar przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarach przyrodniczo czynnych M/E.

Przeznaczenie podstawowe	M/E – zabudowa mieszkaniowa w obszarach przyrodniczo czynnych
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Wysokość zabudowy	10 m
Min. powierzchnie działek	0,30 ha

4.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu

W przypadku niewprowadzenia na analizowany obszar ustaleń projektu planu, na terenie opracowania można rozważać dwa warianty - brak działań inwestycyjnych lub zainwestowanie terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku nie podejmowania na analizowanym terenie działań inwestycyjnych, stan środowiska w granicach planu nie uległby istotnym przekształceniom. Prawdopodobnie na większości terenu doszłoby do stopniowej sukcesji roślinności, w tym możliwe byłoby wykształcenie się zadrzewień z samosiewów. Ponieważ w chwili obecnej na terenie tym nie występują istotne problemy z zakresu ochrony środowiska, nie przewiduje się znaczących negatywnych zmian w przyszłości. Ewentualne przekształcenia mogłyby wynikać z zagospodarowania terenów okolicznych.

Jeżeli na analizowanym terenie doszłoby do zainwestowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, doszłoby do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szczegółowy prognozowany wpływ na środowisko planowanego zagospodarowania przedstawiony został w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby obowiązującego planu. Generalnie na terenie tym dochodziłoby do przekształceń związanych z wprowadzaniem nowej zabudowy (w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem). Jednak ze względu na intensywność planowanego zainwestowania oraz lokalne uwarunkowania środowiskowe, nie prognozowano znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko.



5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego

5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko

Analizowany projekt planu zakłada wprowadzenie na analizowany obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Prognozowany wpływ na środowisko określony został w kontekście planu obowiązującego.

Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska

Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

Wynikiem realizacji zmiany planu nie będzie dochodziło do utwardzania większej powierzchni terenu, niż ma to miejsce zgodnie z planem obowiązującym. Teren objęty planem jest praktycznie płaski, nie występują tu chronione formy rzeźby terenu. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie WOChK, niemożliwe będzie przeprowadzanie w granicach opracowania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Realizacja założeń planu nie będzie miała wpływu na zmiany w strukturze geologicznej rozpatrywanego terenu. W porównaniu do planu obowiązującego analizowany projekt nie będzie wiązał się ze zwiększonym oddziaływaniem na powierzchnię ziemi.

Ustalenia projektu planu nie przewidują możliwości eksploatacji kopalni.

Wody powierzchniowe i podziemne

Wprowadzenie nowej zabudowy oraz budowa nowych ciągów komunikacyjnych będzie wiązało się z utwardzaniem terenów, co spowoduje zmniejszenie ich przepuszczalności i zmniejszenie infiltracji do wód podziemnych. Do największych wahań w poziomie zwierciadła wód podziemnych dochodzić może w czasie prowadzenia działań budowlanych, jednak będzie to oddziaływanie chwilowe, które ustanie z momentem zakończenia prac. W tym zakresie analizowany projekt planu nie wiąże się z oddziaływaniem większym, niż w przypadku planu obowiązującego.

Projekt planu przewiduje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy powierzchniowo na teren, zaś z powierzchni utwardzonych dróg do rowów przydrożnych. Konieczne może być stosowanie zbiorników retencyjnych lub innych urządzeń służących czasowemu gromadzeniu wody. Projekt planu dopuszcza stosowanie tego rodzaju rozwiązań.

W związku z analizowaną zmianą planu nie przewiduje się zwiększenia ilości wytwarzanych ścieków bytowo - komunalnych. Projekt planu ustala konieczność objęcia obszaru zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków. Do tego czasu dopuszcza się stosowanie indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości.

Atmosfera i klimat akustyczny

Skutkiem realizacji planu na terenie opracowania nie zwiększy się poziom tzw. „niskiej emisji” związanej z indywidualnymi źródłami ogrzewania. W projekcie planu ustala się, że 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 pochodzących z odnawialnych źródeł energii. W związku ze zmianą planu na obszarze opracowania



nie zwiększy się ruch samochodowy, tym samym nie będzie dochodziło do wzmożonej emisji pochodzenia komunikacyjnego.

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

Klimat

Nie przewiduje się istotnego wpływu analizowanej zmiany planu na klimat.

Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

W związku z projektowaną zmianą planu nie będzie dochodziło do większych przekształceń w strukturze terenów zieleni, niż miałyby to miejsce na podstawie planu obowiązującego. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie mieć znaczącego wpływu na dostępność terenu dla zwierząt. Również zgodnie z planem obowiązującym analizowany obszar w całości przewidziany był pod tereny zabudowy, w wyniku czego jego dostępność przyrodnicza zostałaby ograniczona.

Krajobraz

W wyniku realizacji założeń projektu planu, na analizowanym terenie rozwinię się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Parametry i wskaźniki zabudowy ustanowione dla tych terenów gwarantują powstanie zainwestowania dostosowanego do zabudowy charakterystycznej dla tego rejonu gminy.

Zabytki i dobra materialne

W stosunkowo niewielkiej odległości na południe od granic opracowania znajduje się zabytkowy dwór wraz z parkiem podworskim w Opypach. Obszar objęty projektem planu, ze względu na zagospodarowanie terenów oddzielających go od obszaru zabytkowego, a także na fakt, iż nie znajduje się on na przedłużeniu żadnej z osi kompozycyjnych czy widokowych założenia parkowego, nie stanowi przestrzeni istotnej z punktu widzenia powiązań widokowych terenu parku z terenami okolicznymi. Ustalenia projektu planu nie będą wywierały negatywnego wpływu na dobra kultury i zabytki.

Warunki życia ludności

Na warunki życia ludności wpływ wywiera ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony powyżej. Poniżej przedstawiono wpływ realizacji ustaleń planu na aspekty życia ludności nieporuszone we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Projekt planu zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tak ja ma to miejsce w planie obowiązującym. Dostosowuje się parametry zabudowy do stanu istniejącego. Wyznacza się teren pod usługi publiczne, co zwiększy dostępność ludności do tego rodzaju działalności.

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

Większość skutków realizacji ustaleń planu powinna ograniczyć się do terenu objętego opracowaniem. Na terenach położonych bezpośrednio przy granicy opracowania możliwe będzie



oddziaływanie na środowisko terenów sąsiednich takie samo, jakie przewidywane jest na terenach objętych opracowaniem.

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

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

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

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

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

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

5.4. Oddziaływanie transgraniczne

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

5.5. Podsumowanie

Teren opracowania objęty jest obowiązującym planem miejscowym, który przewiduje na tym obszarze rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z analizowanym projektem planu utrzymuje się ten rodzaj zainwestowania, dostosowując jedynie wskaźniki zagospodarowania terenu do stanu istniejącego. Wyznacza się również teren pod realizację usług publicznych. W związku z analizowanym projektem planu nie przewiduje się zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się położenie całego terenu w granicach strefy ochrony



urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Nie prognozuje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, w szczególności na celowość funkcjonowania WOChK.

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

6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu

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

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

6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne

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

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

6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 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.



7. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 414/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Polnej Róży w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

Omawiany teren położony jest we wschodniej części gminy Grodzisk Mazowiecki, na terenie obrębu Opypy. Leży on pomiędzy ul. Polnej Róży a ul. Polnych Kwiatów, które w odległości ok. 250 m na południe od granic opracowania łączą się z ul. Mazowiecką, zapewniającą połączenie z miastem Grodzisk Mazowiecki. Od granic miasta obszar planu oddalony jest o ok. 1,25 km. Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 9 ha. Na terenie opracowania dominują tereny otwarte - głównie w formie nieużytków rolnych, w części zachodniej miejscowo występują zadrzewienia. W granicach opracowania znajdują się pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługowe. Wokół granica opracowania dominują tereny o podobnym charakterze.

Cały obszar objęty opracowaniem, wraz z terenami obrębu Opypy i obrębów okolicznych, objęty jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Obszar objęty analizą znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej.

Teren opracowania objęty jest obowiązującym planem miejscowym, który przewiduje na tym obszarze rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z analizowanym projektem planu utrzymuje się ten rodzaj zainwestowania, dostosowując jedynie wskaźniki zagospodarowania terenu do stanu istniejącego. Wyznacza się również teren pod realizację usług publicznych. W związku z analizowanym projektem planu nie przewiduje się zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się położenie całego terenu w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Nie prognozuje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, w szczególności na celowość funkcjonowania WOChK.

W projekcie planu uwzględnia się istniejące na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony zabytków.

W ramach analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się ich przeprowadzanie łącznie z obowiązkową oceną aktualności planu (przynajmniej raz w czasie kadencji rady).