

# 2025

KANON SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54

05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. MARIA MICHAŁOWSKA

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BRWINÓW



2025



## SPIS TREŚCI

1.	WIADOMOŚCI OGÓLNE.....	3
1.1.	Wstęp.....	3
1.2.	Zakres prognozy .....	4
	Zakres przedmiotowy.....	4
	Zakres powierzchniowy.....	4
1.3.	Metodyka .....	4
1.4.	Materiały wejściowe.....	5
2.	POWIĄZANIE PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	7
2.1.	Wprowadzenie .....	7
	Powiązania z innymi dokumentami.....	11
2.2.	Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu.....	15
2.3.	Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego planu .....	16
2.4.	Cele ochrony środowiska oraz sposoby, w jakich zostały uwzględnione w projekcie planu .....	17
3.	STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA .....	18
3.1.	Elementy abiotyczne środowiska .....	18
	Położenie geograficzne.....	18
	Geomorfologia i rzeźba terenu .....	18
	Surowce mineralne .....	19
	Gleby.....	19
	Wody powierzchniowe.....	20
	Wody gruntowe i podziemne .....	21
	Powietrze .....	21
	Warunki klimatyczne.....	22
	Klimat akustyczny i promieniowanie elektromagnetyczne .....	22
3.2.	Elementy biotyczne środowiska .....	23
	Flora.....	23
	Fauna .....	23
	Formy ochrony przyrody.....	24
	Walory krajobrazowe i kulturowe .....	24
4.	POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU.....	31
5.	PRZEWIDYWANE SKUTKI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO .....	32
5.1.	Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi .....	32
5.2.	Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę .....	34
5.3.	Wpływ na powierzchnię ziemi i gleby .....	35
5.4.	Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne .....	36
5.5.	Wpływ na atmosferę .....	37
5.6.	Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym .....	38
5.7.	Wpływ na zabytki i dobra materialne.....	38
5.8.	Wpływ na krajobraz .....	38
5.9.	Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną .....	38



5.10. Gospodarka odpadami.....	39
6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	39
7. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO .....	40
8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH .....	40
9. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE 41	
10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.....	41
11. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	42
12. OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM.....	43



## 1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

### 1.1. WSTĘP

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Brwinów zgodnie z uchwałą nr LXXIV/853/2024 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Brwinów. Obszar opracowania o powierzchni 6927 ha, położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie przuszkowskim. Siedzibą władz gminy jest miasto Brwinów. Obecnie około 3220,79 ha powierzchni gminy posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, co stanowi ok. 48% całkowitej powierzchni gminy.

Przystąpienie do sporządzania planu ogólnego gminy Brwinów podyktowane jest zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r.. Zgodnie z tą zmianą 1 stycznia 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Plan będzie określał podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz wskazywał gminne standardy urbanistyczne, w których szczegółowo zostaną określone profile funkcjonalne stref oraz wskaźniki urbanistyczne. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 oraz art. 51 ustawy. Na podstawie art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu: uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko; poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy; zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko oraz bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Projekt dokumentu, nie może zostać przyjęty (o ile nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna być sporządzona w pełnym zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r., ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanego oddziaływania na zdrowie i warunki życia ludzi oraz poszczególne komponenty środowiska. Prognoza powinna także przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnym skutkom oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi. Prognoza pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu, a także jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze, ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana w celu określenia wpływu na środowisko wprowadzonego sposobu zagospodarowania obszaru objętego Planem Ogólnym Gminy Brwinów.



## 1.2. ZAKRES PROGNOZY

### ZAKRES PRZEDMIOTOWY

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Brwinów został uzgodniony przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Warszawie w dniu 2 października 2025 roku na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 53 ust. 1 i ust. 3 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 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszkowie z dnia 3 września 2025 roku na podstawie art. 53 i 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 pkt 1 oraz art. 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 416). Zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 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.

Stopień szczegółowości prognozy powinien przedstawiać wpływ realizacji postanowień sporządzonego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymieniona w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowania powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji i korytarzy ekologicznych oraz ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

### ZAKRES POWIERZCHNIOWY

Do sporządzenia planu ogólnego gminy Brwinów przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXIV/853/2024 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 lutego 2024 roku. W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko obszaru planu ogólnego dotyczącego całej gminy Brwinów z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Na terenie gminy Brwinów występuje teren zamknięty w obrębie Kanie – WDW Helenów wyznaczony decyzją Nr 80 Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

## 1.3. METODYKA

Metodyka prognozy określona jest przez ustawę z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ustawą dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami. W trakcie pracy przyjmuje się, że przyjęte zapisy planu zostaną w pełni zrealizowane. Oznacza to z jednej strony maksymalizację oddziaływań powstałych na skutek realizacji planu – tych negatywnych i pozytywnych, a z drugiej realizację wszystkich ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków dokonywana jest na podstawie aktualnego stanu środowiska i planowanych zmian w zagospodarowaniu. Proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Istotnym jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie, ze szczególnym



uwzględnieniem różnych form ochrony przyrody. Końcowym etapem opracowania jest sformułowanie wniosków i ustalenie ewentualnych zmian, których wprowadzenie do projektu planu może skutkować zmniejszeniem presji.

#### 1.4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1) Kondracki Jerzy 1994 *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*. Warszawa: PWN. ISBN 83-01-11422-3.
- 2) Matuszkiewicz Jan Marek 2008 *Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300000*. Warszawa: IGiPZ PAN [w]: Zakład Geologii i Klimatologii, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN [online] [www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html](http://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html) [dostęp: 21.01.2024].
- 3) Program ochrony środowiska dla Gminy Brwinów na lata 2021- 2030 wykonawca: EKOLOG Sp. z o.o.
- 4) Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, Raport wojewódzki za rok 2024, Departament Monitoringu Środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, 2025r.,
- 5) Stan środowiska w województwie mazowieckim raport 2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska, 2020 r.;
- 6) Ocena poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w roku 2023 w Województwie Mazowieckim, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska, 2024 r.

#### **Podstawę prawną stanowią:**

- 7) Uchwała Nr LXXIV/853/2024 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Brwinów
- 8) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brwinów przyjęte uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r.
- 9) Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla obszaru gminy Brwinów na potrzeby planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, KANON Sp. z o.o. 2024
- 10) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2024 poz.399 t.j.).
- 11) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 poz. 54 t.j.).
- 12) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2024 poz. 757 t.j.).
- 13) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm. ).
- 14) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz.1478 z późn.zm.).
- 15) Ustawa 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 (tj. Dz. U. 2024 poz. 1112 z późn.zm.).
- 16) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 poz. 1587 z późn. zm.).
- 17) Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zwany dalej „ustawą o gruntach”
- 18) Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.)
- 19) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.)



- 20) Ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 214)
- 21) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)
- 22) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) – zwany później „MRIT OUZ”

Korzystano również z materiałów kartograficznych i innych związanych z informacją przestrzenną:

- 23) Mapa obszarów objętych ochroną przyrodą [w:] Geoserwis GDOŚ [online] [www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/](http://www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/) [dostęp: 17.04.2025].
- 24) Mapa topograficzna [w:] Geoportal [online] [www.mapy.geoportal.gov.pl/imap/](http://www.mapy.geoportal.gov.pl/imap/) [dostęp: 23.04.2025].
- 25) Mapy udostępnione przez Państwowy Instytut Geologiczny <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/> [dostęp: 25.04.2025]
- 26) Mapy udostępniona na geoportalu gminy Brwinów <https://brwinow.e-mapa.net> [dostęp: 15.04.2025]
- 27) Mapa obszarów Natura 2000 pochodząca portalu <http://natura2000.gdos.gov.pl/>. [dostęp 23.04.2025]
- 28) Mapa geologiczna Polski wraz z objaśnieniami, w skali 1: 50 000, PIG, Warszawa,
- 29) Mapa hydrogeologiczna Polski wraz z objaśnieniami, w skali 1: 50 000, PIG, Warszawa,



## 2. POWIĄZANIE PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI

### 2.1. WPROWADZENIE

Plan ogólny gminy Brwinów został opracowany zgodnie z uchwałą nr LXXIV/853/2024 Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Brwinów.

W oparciu o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały wyznaczone strefy planistyczne. W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758) wskazano zamknięty katalog 13 stref funkcjonalnych oraz ich profil podstawowy i dodatkowy tj.:

#### 1) SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód;

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczona na terenie gminy Brwinów: została wyznaczona w planie ogólnym na terenach zabudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz planowanej przyszłej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym również na terenach objętych planami miejscowymi. Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy dla obszarów poza obowiązującymi planami przestrzennymi zostały wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 20 do 50%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,5 do 3,0, Maksymalna wysokość zabudowy od 9 do 15 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 25 do 70%.

#### 2) SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczona na terenie gminy Brwinów:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej itp., które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: MN, MNU, MN/U, MU, M/U) oraz częściowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z urządzeniami towarzyszącymi na których dopuszczono w planie miejscowym zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi komercyjne,
- na terenach znajdujących się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z garażami, zielenią, terenami niezabudowanymi i drogami.



- częściowo na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SJ (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy)

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy dla obszarów poza obowiązującymi planami przestrzennymi zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 25 do 85%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,20, maksymalna wysokość zabudowy od 7 do 15m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 10 do 70%.

### 3) SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową wyznaczona została na terenie gminy Brwinów m.in.:

- na terenach zabudowy zagrodowej, które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: RM, MRU)?
- na terenach znajdujących się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, z garażami, zielenią, terenami niezabudowanymi i drogami,
- częściowo na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SZ (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy)

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy dla obszarów poza obowiązującymi planami przestrzennymi zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 50 do 80%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,5 do 1,5, maksymalna wysokość zabudowy od 9 do 10m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 10 do 40%.

### 4) SU – STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa usługowa wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuję:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji usługowej, np. szkoła, ośrodek zdrowia, kościół, świetlica wiejska, siedziba OSP,
- na terenach usług publicznych, usług sakralnych, usług oświaty, usług komercyjnych, usług kultury itp., które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP (m.in.: U, UK, UN, UO, UP)
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SU

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy dla obszarów poza obowiązującymi planami przestrzennymi zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 20 do 80%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,5, maksymalna wysokość zabudowy od 9 do 25m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 10 do 70%.



#### 5) SP – STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa gospodarcza wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji produkcyjnej, np. hale, magazyny, fabryki i silosy
- na terenach zabudowy usługowo-składowo-produkcyjnej, działalności produkcyjnej, rzemieślniczej i usług komercyjnych itp. które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP (m.in.: PU, P/U),
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SP

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy, dla obszarów poza obowiązującymi planami przestrzennymi dla obszarów poza obowiązującymi planami przestrzennymi zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 10 do 80%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,5 do 3, maksymalna wysokość zabudowy od 9 do 25m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 10 do 75%.

#### 6) SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej, produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, wiatrowej, elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa produkcji rolniczej wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenach, na których znajdowały się obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego, np. obory, stodoły, szklarnie, silosy, wylęgarnie i kurniki itp.
- na terenach urządzeń i obiektów związanych z przemysłową produkcją rolniczą, które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SR

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 30 do 50%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,7 do 1,2, maksymalna wysokość zabudowy od 9 do 10m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 20 do 50%.

#### 7) SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji

Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa infrastrukturalna wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenie znajdowały się obiekty związane z infrastrukturą techniczną



- na terenach dróg wyznaczonych w MPZP (m.in.: K, KDW, KDD),
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SI np. dot. zajezdni,

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 15 do 75%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,5 do 3,0, maksymalna wysokość zabudowy od 9 do 15m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 10 do 70%. Nie dla wszystkich stref określono następujące wskaźniki tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

#### 8) SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu

Strefa zieleni i rekreacji wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji rekreacyjnej, np. boisko sportowe,
- na terenach zespołów dworskich w tym m.in. parków wpisanych do rejestru zabytków,
- na terenach zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, wyznaczonych w MPZP (m.in.: ZP/U, ZP, ZD, UT, US),
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SN.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: od 50 do 90%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0, maksymalna wysokość zabudowy od 6 do 25 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: od 10 do 40%. Nie dla wszystkich stref określono następujące wskaźniki tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

#### 9) SC – STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, wód

Strefa cmentarzy wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenie cmentarza który został wcześniej wyznaczone w MPZP (ZC, ZCz)
- na terenach, na których znajdują się istniejące cmentarze.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%. Nie określono następującego wskaźnika tj. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

#### 10) SO- STREFA OTWARTA



Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

Strefa otwarta wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenach, na których znajdują się: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione,
- na terenach, na których znajdują się: rzeki, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne,
- na terenach, na których znajdują się: grunty orne, sady, pastwiska, łąki,
- na terenach, na których znajdują się: drogi niższych klas, tereny niezabudowane, nieużytki,
- na terenach rolnych, leśnych wyznaczonych w MPZP

Granica strefy są granice działek ewidencyjnych, użytków gruntowych oraz innych stref planistycznych.

Wskaźniki przestrzenne dla tej strefy zostały następująco wyznaczone: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%, Nie określono maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

#### 11) SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej;

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Strefa komunikacyjna wyznaczona na terenie gminy Brwinów występuje:

- na terenach dróg o klasie zbiorczej lub wyższej o określonych liniach rozgraniczających m.in. na terenach drogi krajowej nr 2, drogi wojewódzkiej nr 720 z miejscowości Błonie przez Brwinów, Otrębusy do Nadarżyna, drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa- Pruszków – Milanówek- Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion, drogi wojewódzkiej nr 701 relacji Józefów- Ożarów Mazowiecki;
- na terenach linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa – Katowice, linii kolejowej nr 447 relacji Warszawa- Grodzisk Mazowiecki oraz linii kolejowej nr 47 Warszawskiej Kolei Dojazdowej;
- na terenach dróg zbiorczych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg krajowych wyznaczonych w obowiązujących MPZP
- na terenie projektowanej drogi ponadlokalnej: projektowana drogi wojewódzkiej „Paszkowianka” przebiegająca przez wschodnią część gminy oraz projektowanej drogi zbiorczej -zachodniej obwodnicy miasta Brwinów.

Jako granice tej strefy traktowano granice działek ewidencyjnych.

W tej strefie planistycznej dla większości stref nie wyznaczono wskaźników przestrzennych tj. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy i maksymalny udział powierzchni zabudowy.



Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą NR 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. uchwalony Uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny z dokumentem Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze.

Plan jest dokumentem o charakterze długookresowym, stanowiącym element krajowego systemu planowania przestrzennego. Określa on zasady i kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowiąc formalną i merytoryczną płaszczyznę odniesienia dla podejmowanych decyzji przestrzennych. Jest to dokument komplementarny i spójny ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. stanowiący przestrzenne przełożenie określonych w niej celów i kierunków rozwoju województwa. Plan stanowi ważną rolę w systemie planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem na szczeblu krajowym a lokalnym. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego stanowi podstawę dla: uzgadniania i opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy, opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej, zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych, współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych, konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich oraz opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.

Plan jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu województwa. Przyjęte kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego stwarzają ogólne warunki dla realizacji zadań inwestycyjnych formułowanych w programach rozwoju.

Zgodnie ze strukturą funkcjonalno- przestrzenną gmina Brwinów jest zaliczana do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy. Jest to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych jednostek administracyjnych, obejmujący zwarty obszar miejski oraz powiązany z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Według Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do celów strategicznych gmina należy do jednostki NUTS 2: region Warszawski stołeczny, podregion NUTS 3: Warszawski zachodni. Gmina Brwinów znajduje się w obszarze scharakteryzowanym jako wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych. Są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi w regionie, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast. Charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu.

W Planie MOFW zasygnalizowano zjawisko dynamicznego rozwoju osadnictwa w zewnętrznych dzielnicach Warszawy oraz obszarach podmiejskich, szczególnie wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Prowadzi to do negatywnego procesu suburbanizacji, czyli dezintegracji sieci osadniczej poprzez rozlewanie się zabudowy mieszkaniowej na tereny pozbawione dostępu do usług publicznych, infrastruktury technicznej oraz sieci transportowej.

W związku z tym głównym celem przyjętym w polityce przestrzennej tego regionu jest wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych wewnątrz regionu oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju ośrodków lokalnych poprzez:



- Wyznaczanie terenów pod nową zabudowę jako uzupełnianie luk w wykształconych strukturach przestrzennych – zahamowanie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy;
- Ochrona przed zabudową terenów stanowiących zaplecze żywicielskie i przyrodniczo-rekreacyjne;
- Rozbudowa systemu transportowego;
- Rozbudowa lokalnej infrastruktury społecznej.

W odniesieniu do terenu gminy Brwinów oraz jej okolic można znaleźć następujące zapisy dotyczące:

1. Transportu

- A2 – rozbudowa drogi do przekroju 2 jezdnie po 3 pasy ruchu z powiązaniem z CPK;
- Budowa „Paszkowianki” na odcinku od S8 do DW719 oraz od DW719 do A2;
- Budowa systemu parkingów „parkuj i jedź” w obszarach peryferyjnych aglomeracji;
- Budowa tras rowerowych wzdłuż linii kolejowych na osi Grodzisk Mazowiecki - Warszawa - Wołomin.

2. Ochrony Środowiska i zasobów przyrody

- dalsze kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych,
- konsekwentne ograniczanie rozwoju zabudowy do w miarę możliwości zwartych kompleksów, w gminach włączonych do zielonego pierścienia, kluczowych dla utrzymania terenów otwartych
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji na najbardziej produktywnych obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu), w tym na Równinę Błońską.

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Brwinów na potrzeby planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, KANON Sp. z o.o. 2024

- *Obszary pełniące funkcje przyrodnicze*

Znaczną część powierzchni gminy Brwinów stanowi Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który został utworzony w 1997 roku w celu ochrony wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów oraz powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionych. W granicach tego obszaru obowiązują określone zasady, które należy wziąć pod uwagę w przypadku realizacji nowej inwestycji czy też zmiany zagospodarowania. W obrębie WOChK znajdują się doliny rzek Utraty, Rokitnicy i Zimnej Wody, a także południowo-wschodnia część gminy (rejon Kań i Otrębus) oraz północno-zachodnia część Żółwina i Owczarni. Dodatkowo część obszaru gminy Brwinów stanowi ponadlokalny korytarz ekologiczny, łączący tereny Kampinoskiego Parku Narodowego z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody na obszarze gminy Brwinów występują następujące formy ochrony przyrody: 42 obiekty jako pomniki przyrody, w tym 1 głaz narzutowy, resztę pomników stanowią pojedyncze drzewa oraz grupy drzew.

- *Ograniczenia wynikające z położenia w obrębie GZWP*

Brak ograniczeń na terenie gminy Brwinów wynikających z położenia w obrębie GZWP.

- *Ograniczenia wynikające z występowania złóż kopalin*

Zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w planie ogólnym gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji.



Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny.

W północnej części gminy Brwinów przy miejscowości Domaniew znajdują się udokumentowane złoża kopalin – złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej. Eksploatacja złóż kopalin musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji, przed ponownym zagospodarowaniem terenu zgodnie z obowiązującym planem miejscowym należy przeprowadzić rekultywację geotechniczną, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

- *Ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego*

Obszar gminy Brwinów znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, w dorzeczu Bzury. Przez teren gminy przepływają następujące ciek wodny: rzeka Utrata, rzeka Rokitnica i rzeka Zimna Woda. Na obszarze gminy Brwinów występują tereny szczególnego zagrożenia powodziowego, na których zagrożenie wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz zagrożenie wynosi 1% (raz na 100 lat). Zagrożenia te znajdują się wzdłuż rzeki Utrary oraz Zimnej Wody na obszarach położonych bezpośrednio przy cieku wodny. Znaczne powierzchniowo rozlewiska związane z powodzią mogą wystąpić w północnej części gminy, przy miejscowościach Domaniew i Moszna Wieś oraz Miłęcín, Czubin i Biskupice.

Zgodnie z art. 166 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) projekt planu ogólnego gminy wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

- *Ograniczenia wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych*

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska konieczność zapobiegania masowym ruchom ziemi uwzględniana jest już na etapie planowania przestrzennego. Przepisy te nakładają obowiązek uwzględnienia potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom na etapie planu ogólnego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Osuwiska stanowią istotne niebezpieczeństwo i ograniczenie dla zabudowy. Osuwiska aktywne powinny zostać wyłączone spod zabudowy, natomiast nieaktywne – dopuszczone do zabudowy po odpowiednich badaniach geotechnicznych.

W granicach gminy Brwinów nie zidentyfikowano osuwisk ani terenów zagrożonych osunięciami ziemi według PIG-PIB.

- *Ograniczenia wynikające z występowania gleb chronionych*

W granicach gminy Brwinów znajdują się grunty klas bonitacyjnych I, II i III, które są chronione na podstawie zapisów z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te zajmują łącznie powierzchnię około 1748 ha, stanowią blisko 40% wszystkich gruntów rolnych w gminie. Są zlokalizowane głównie w północnej części gminy. Najbardziej żyzne gleby – I klasy bonitacyjnej występują na niewielkim fragmencie gminy, na zachód od miejscowości Miłęcín. Natomiast grunty II klasy bonitacyjnej zajmują obszary w okolicach miejscowości Miłęcín oraz Czubin. Zgodnie z ustawą, w przypadku lokalizacji inwestycji na tych terenach należy uzyskać od odpowiedniego organu zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- *Ograniczenia wynikające z występowania gruntów leśnych*



W granicach gminy Brwinów występują skupiska gruntów leśnych chronionych, głównie w południowej części obszaru. Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w przypadku lokalizacji inwestycji na tych terenach należy uzyskać od odpowiedniego organu zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

- Ograniczenia wynikające z niekorzystnych warunków budowlanych

Gmina Brwinów charakteryzuje się łagodną rzeźbą terenu oraz niewielkimi nachyleniami obszaru. Na obszarze gminy, biorąc pod uwagę występujące grunty i utwory czwartorzędowe oraz ich właściwości fizyczne i mechaniczne, występują obszary o przeważnie złych, złych lub bardzo złych warunkach budowlanych. Złe warunki panują na obszarach gruntów piaszczysto-madowych, są to tereny wzdłuż cieków wodnych. Tego rodzaju podłoża charakteryzują się niską nośnością, przez co warunki budowlane na tych terenach są przeważnie złe, złe lub bardzo złe. Najgorsze warunki budowlane panują na terenach gruntów torfowych oraz bagiennych położonych pomiędzy Brwinowem a Parzniewem i Helenówkiem. Obszary te przed rozpoczęciem budowy powinny mieć przeprowadzone dokładne badania stwierdzające czy dany obszar jest odpowiedni pod nową zabudowę.

- Ograniczenia wynikające z ochrony przyrody

Na obszarze gminy Brwinów wyróżniono następujące formy ochrony przyrody: 1 obszar chronionego krajobrazu oraz 42 obiekty pomników przyrody, w tym 1 głąz narzutowy. Przez teren gminy przebiega również Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który biegnie przez środek gminy z północnego zachodu na południowy wschód.

## 2.2. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO SPORZĄDZANIA PROJEKTU PLANU

Przystąpienie do sporządzania planu ogólnego gminy Brwinów podyktowane jest zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r.. Zgodnie z tą zmianą 1 stycznia 2026 r. z mocy ustawy utraci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Plan będzie określał podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz wskazał gminne standardy urbanistyczne, w których szczegółowo zostaną określone profile funkcjonalne stref oraz wskaźniki urbanistyczne. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 oraz art. 51 ustawy. Na podstawie art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu: uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko; poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy; zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko oraz bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Rada Miejska w Brwinowie w dniu 28 lutego marca 2024 roku przyjęła uchwałę Nr LXXIV/853/2024 Rady w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Brwinów zgodnie z którą wyznaczyła następujące strefy planistyczne wraz z gminnymi standardami urbanistycznymi.



### 2.3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO PLANU

Prognoza ma na celu identyfikację przewidywanych ewentualnych skutków wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko, ocenę zaproponowanych w nim rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, a także ich zgodność z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu ogólnego gminy ma na celu przede wszystkim w oparciu o istniejące uwarunkowania, określenie:

- stref planistycznych,
- gminnych standardów urbanistycznych,

oraz dodatkowo określenie:

- obszarów uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie planu ogólnego (tekst) wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny uchwały. Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.
2. Informację o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.
3. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.
4. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.
5. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.
6. Oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy.
7. Datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

1. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.
5. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe oraz



pozytywne i negatywne oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym należy, uwzględnić uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, a w szczególności:

- 1) Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego
- 2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) Znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny
  - b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) Obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) Strefy ochronne ujęć wody,
  - f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
  - j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) Obszary pomników zakłady i ich strefy ochronne
  - l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) Obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I- III oraz grunty leśne,
  - r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami,
- 5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- 6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o którym mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska
- 7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

Projekt planu miejscowego jest powiązany z zapisami programów i planów takich jak:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego



- Program Ochrony Środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Brwinów na lata 2021- 2030

### 3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

#### 3.1. ELEMENTY ABIOTYCZNE ŚRODOWISKA

##### POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE

Gmina Brwinów położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim. Siedzibą gminy jest miasto Brwinów. Gmina znajduje się w zachodniej części powiatu i graniczy z pozostałymi gminami w powiecie – miastem Pruszków, gminą Michałowice oraz gminą Nadarzyn. W północnej części graniczy także z gminami Błonie oraz Ożarów Mazowiecki wchodzącymi w skład powiatu Warszawskiego Zachodniego, a w zachodniej części z gminą Grodzisk Mazowiecki oraz miastem Milanówek wchodzącymi w skład powiatu grodziskiego. W powiecie grodziskim położone jest również miasto Podkowa Leśna, które swoim obszarem dzieli teren gminy Brwinów na dwie części – północną główną (m. in. Brwinów, Kanie, Otrębusy) oraz południową – mniejszą (Owczarnia, Żółwin, Terenia).

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące miejscowości: Biskupice, Brwinów, Czubin, Domaniew, Domaniewek, Fałęcin, Grudów, Kanie, Koszajec, Kotowice, Krosna-Parcela, Krosna- Wieś, Milęcin, Moszna-Parcela, Moszna-Wieś, Otrębusy, Owczarnia, Parzniew, Terenia i Żółwin.

Gmina składa się z 21 obrębów ewidencyjnych na terenie miasta Brwinów oraz z 19 obrębów na obszarze wiejskim gminy: Biskupice, Czubin, Domaniew, Domaniewek, Fałęcin, Grudów, Kanie, Koszajec, Kotowice, Krosna-Wieś, Krosna-Parcela, Milęcin, Moszna-Wieś, Moszna-Parcela, Otrębusy, Owczarnia, Parzniew, Terenia i Żółwin.

Przez teren gminy przebiegają: droga krajowa nr 2 relacji: Świecko- Poznań- Warszawa- Terespol, będąca polską częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego (będąca w strukturze Europejskiej Sieci Transportowej TEN- T), E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja), droga wojewódzka nr 720 z miejscowości Błonie przez Brwinów, Otrębusy do Nadarzyna przebiega przez centralną część gminy w relacji południkowej oraz droga nr 719 relacji Warszawa- Pruszków – Milanówek- Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion przebiegająca przez południową część gminy Brwinów a także linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice, linia kolejowa nr 447 Warszawa- Grodzisk Mazowiecki oraz Warszawska Kolej Dojazdowa. Na terenie gminy znajdują się liczne stacje kolejowe: Parzniew i Brwinów na trasie linii kolejowej nr 447 oraz WKD Kazimierówka, WKD Otrębusy, WKD Nowa Wieś Warszawska i WKD Kanie Helenowskie. Przez gminę przebiegają następujące rzeki: Zimna Woda, Rokitnica i Utrata.

##### GEOMORFOLOGIA I RZEŻBA TERENU

Budowa geomorfologiczna obszaru opracowania jest wynikiem szeregu procesów zachodzących w przeszłości. Dla zagospodarowania terenu najistotniejsze znacznie ma litologia utworów przypowierzchniowych. Według podziału fizyczno-geograficznego stworzonego przez Kondrackiego gmina Brwinów położona jest w makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej. Większość obszaru administracyjnego gminy znajduje się w obrębie jednego mezoregionu – Równiny Łowicko-Błońskiej. Innymi jednostkami, na których znajduje się terytorium gminy jest Równina Warszawska na wschodzie i Wysoczyzna Rawska na południu.



Rzeźba terenu gminy jest mało urozmaicona. Większość terenu gminy stanowi równina morenowa charakteryzująca się płaskim poziomem denudacyjnym przecinanym rzekami o południkowym przebiegu. Budowa geologiczna terenu gminy wynika z działalności lądolodów na tym terenie. Utwory powierzchniowe stanowią przykład akumulacyjnej działalności lądolodu oraz rzeki Utraty, a także jej dopływów. W korytach rzek dominują piaski i żwiry. Część dolin rzecznych pokryta jest utworami organicznymi – pokłady torfu, powstałymi w wyniku odkładających się obumarłych roślin. Poza dolinami dominuje poziom erozyjno-denudacyjny, zbudowany z morenowych osadów z epoki lodowcowej, czyli gliny zwałowej, złożonej z piaszczystych glin, gliniastych piasków oraz materiałów pylastych, utwory te zostały naniesione w czasie ostatniego postoju lądolodu w południowej części Niziny Mazowieckiej

Rzeźba terenu gminy Brwinów pod względem wysokości i nachylenia obszaru nie jest urozmaicona. Najniżej położone są fragmenty w północnej części gminy wzdłuż doliny rzeki Utraty (na wysokości około 85 m n.p.m.), najwyżej położone obszary znajdują się na południu eksklawy gminy w okolicach miejscowości Terenia, znajdują się na wysokości około 130 m n. p. m. Większość gminy stanowią tereny o spadkach poniżej 5%. Nieliczne formy morfologiczne o większych spadkach mają genezę antropogeniczną (wał przeciwpowodziowy, nasypy drogowe, kolejowe, miejsca wydobycia surowców). Rzeźba terenu uległa ponadto przekształceniu przez człowieka w rejonie stawów, kanałów i obszarów zabudowanych.

Na podstawie przeglądowej mapy geologiczno-inżynierskiej Polski (skala 1:300 000) na terenie gminy Brwinów występują: obszary glin zwałowych o nachyleniu zboczy 0-3%, obszar gruntów ilasto-pylastych zastoiskowych, obszar gruntów ilastych, obszary gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych – poniżej 4-6 m, obszary gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3%, obszary gruntów piaszczysto-żwirowych preglacjalnych, obszary gruntów piaszczysto-żwirowych tarasów wyższych – powyżej 4-6 m, obszary gruntów żwirowo-kamienistych moreny czołowej, obszar piasków wydmowych oraz obszary torfów i gruntów bagiennych.

#### SUROWCE MINERALNE

Na obszarze gminy Brwinów znajdują się udokumentowane złoża kopalin tj. surowce ilaste ceramiki budowlanej w miejscowości Domaniew.

#### GLEBY

Na podstawie mapy glebowo – rolniczej można stwierdzić, że na terenie opracowania – gminie Brwinów występują różne typy i podtypy gleb o odmiennych kompleksach przydatności rolniczej gleb. W obrębach Żółwin i Owczarnia przeważającym typem gleb są gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Przeważają gleby od 5 do 7 kompleksu przydatności rolniczej gleb. W południowej części gminy w obrębie Terenia występują gleby typu: bielkowa i pseudobielkowe, brunatne wylugowane i brunatne kwaśne a także czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Na terenie obrębu występują kompleksy: 1- kompleks pszeny bardzo dobry, 2- kompleks pszeny dobry, 4- kompleks żytni bardzo dobry oraz od 5 do 7 kompleksu przydatności rolniczej gleb a także kompleks 2z - użytki zielone średnie. W południowej części gminy, w obrębach ewidencyjnych Otrębusy i Kanie występują przeważnie gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne i czarne ziemie zdegradowane i gleby szare a także mady i gleby torfowe i murszowo-torfowe. Na południowym terenie gminy występują kompleksy przeważnie kompleksy przydatności rolniczej od 5 do 7 oraz kompleks trwałych użytków zielonych 2z i 3z. Na zachodniej części gminy, w obrębach Fałcin, Grudów, Kotowice występują przeważnie gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne i czarne ziemie zdegradowane i gleby szare oraz gleby murszowo-mineralne i murszowate o kompleksach



przydatności rolniczej gleb: kompleks trwały użytków zielonych 2z- użytki zielone średnie oraz kompleksy gleb ornich: 1 kompleks pszenney bardzo dobry, 2 kompleks pszenney dobry, 4 kompleks żytni bardzo dobry, 8 kompleks zbożowo-pastewny mocy i 9 kompleks zbożowo-pastewny słaby. Północna część obszaru gminy Brwinów, obejmująca obręby ewidencyjne Milęcín, Czubin, Biskupice, Krosna-Wieś, Krosna-Parcela jest zajęta przez gleby: czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. W północnej części obszaru przeważają gleby o kompleksie przydatności rolniczej: 1 kompleks pszenney bardzo dobry, 2 kompleks pszenney dobry, 4 kompleks żytni bardzo dobry, 5 kompleks żytni dobry oraz kompleks trwałych użytków zielonych 2z- użytki zielone średnie. Na północno-wschodniej części obszaru, w obrębach ewidencyjnych Domaniew, Domaniewek, Moszna-Wieś oraz Moszna-Parcela przeważają gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne i czarne ziemie zdegradowane i gleby szare o kompleksach przydatności rolniczej: 2 kompleks pszenney dobry, 4 kompleks żytni bardzo dobry, 5 kompleks żytni dobry, 6 kompleks żytni słaby, 8 kompleks zbożowo-pastewny mocy i 9 kompleks zbożowo-pastewny słaby oraz kompleksy trwałych użytków zielonych 2z- użytki zielone średnie, oraz 3z- użytki zielone słabe i bardzo słabe. We wschodniej części gminy dominują gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne i czarne ziemie zdegradowane i gleby szare oraz gleby murszowo-mineralne i murszowate o kompleksach przydatności rolniczej: 2 kompleks pszenney dobry, 4 kompleks żytni bardzo dobry, 5 kompleks żytni dobry, 6 kompleks żytni słaby.

W granicach gminy znajdują się grunty klas bonitacyjnych I-III, które są chronione na podstawie zapisów z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Występują one głównie w północnej i zachodniej części gminy na terenie obrębów ewidencyjnych: Milęcín, Czubin, Biskupice, Kotowice, Fałęcín, Krosna-Wieś, Koszajec, Grudów oraz w południowej części gminy w obrębie Terenia.

#### WODY POWIERZCHNIOWE

Obszar gminy Brwinów znajduje się całkowicie w regionie wodnym Środkowej Wisły, dorzeczu rzeki Bzury. Sieć wód powierzchniowych w gminie jest rzadka i nierównomierna. Największą rzeką przepływającą przez gminę jest Utrata, jednak przez terytorium gminy przepływa tylko jej krótki odcinek – około 3,5 km. Rzeką, której najdłuższy odcinek przepływa przez gminę Brwinów jest Zimna Woda. Jest to krótki ciek wodny o długości około 21 km, który znajduje swoje źródło w okolicach miejscowości Urzut. Na terenie Gminy Brwinów wpływa do Rokitnicy, będącej dopływem Utraty. Na obszarze opracowania znajdują się również liczne wody powierzchniowe stojące, w postaci stawów pochodzenia antropogenicznego m.in. w miejscowości Moszna-Parcela, Krosna-Wieś oraz w północno-zachodniej części miasta Brwinów.

Na terenie gminy Brwinów znajdują się liczne budowle hydrotechniczne, wodnomelioracyjne i komunikacyjne w postaci mostów, kładek i przepustów. W miejscowości Czubin znajdują się wał przeciwpowodziowy na rzece Rokotnicy.

Obszar objęty projektem planu znajdują się częściowo w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obszary te występują wzdłuż rzeki Utraty i Zimnej Wody. Najbardziej zagrożone powodzią są obszary pomiędzy miejscowościami Domaniew i Domaniewek a Moszna-Wieś oraz w okolicach miejscowości Czubin, Czubinek, Magdalenów.



W gminie Brwinów zinwentaryzowano również jeden próg wodny na ciekach w postaci jazów. Jest zlokalizowany na rzece Utracie koło miejscowości Moszna-Wieś. Są to budowle hydrotechniczne, które pozwalają piętrzyć przepływającą wodę.

#### WODY GRUNTOWE I PODZIEMNE

Cały obszar gminy Brwinów znajduje się na terenie nieudokumentowanego paleogeńsko-neogeńskiego GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”. Obecnie wyróżniono 163 zbiorniki o łącznej powierzchni 174 284 km<sup>2</sup>, z czego większość z nich (140) została udokumentowana i stanowi główne zbiorniki. Udokumentowano również 20 zbiorników lokalnych. Pozostałe 3 zbiorniki to takie, które zostały wstępnie rozpoznane, lecz ich nie udokumentowano.

Cały obszar opracowania znajduje się JCWPd nr 65. Według danych na rok 2018 zasoby dostępne do zagospodarowania dla całej jednostki wynoszą równo 142589.44 tys. m<sup>3</sup>/rok. Obszar gminy Brwinów jest zagrożony presją chemiczną rozproszoną związaną z rolnictwem, gospodarką komunalną oraz przemysłem oddziaływującą na stan wód podziemnych.

W gminie Brwinów wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego tworzą utwory czwartorzędowe, w których litologię utworów tworzą głównie piaski różnego rodzaju, piaski i żwiry oraz gliny zwałowe. Kierunki przepływu wód podziemnych odbywa się w zróżnicowanych kierunkach, lecz w większości kierują się w stronę głównych cieków. Na przeważającej części obszaru głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego wynosi od 5 do 10 m. W północno- zachodniej części głębokość jest znacznie większa i waha się od 10 do 20 metrów a miejscami głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego wynosi powyżej 20 metrów. W północno- wschodniej i południowo- zachodniej części obszaru

Zgodnie z Mapą Hydrogeologiczną Polski 1:50 000 – Główny Poziom Wodonośny, gmina zaopatruje się w wodę dwa piętra wodonośne – czwartorzędowe oraz trzeciorzędowe. Większość wód podziemnych w głównym użytkowym poziomie wodonośnym na terenie gminy wykazuje ogólnie średnią jakość. Woda wymaga prostego uzdatnienia. W gminie Brwinów wydajność potencjalna studni wierconej jest zróżnicowana. . Najmniejsze wartości (0-30 m<sup>3</sup>/h) obserwuje się w zachodnim fragmencie gminy, w obrębach ewidencyjnych Falęciny, Kotowice, Czubin. Bardziej wydajne (30 – 50 m<sup>3</sup>/h) są obszary w rejonie południowym, w obrębach ewidencyjnych Owczarnia, Żółwin, Terenia, Grudów oraz w południowej części obrębów Kanie i Otrębusy. Studnie o wydajności 50 – 70 m<sup>3</sup>/h obejmują znaczny obszar gminy, w szczególności wschodnią i północno-wschodnią część gminy Brwinów. Najwyższą wydajność (powyżej 70 m<sup>3</sup>/h) wykazują obszary w centralnej części gminy na terenie miasta Brwinów.

#### POWIETRZE

Zgodnie z art. 89 ustawy Prawo ochrony środowiska, Główny Inspektor Ochrony Środowiska co roku dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w poszczególnych strefach. W rozumieniu założeń do ustawy Prawo ochrony środowiska, przygotowywanych w związku z transpozycją do prawa polskiego Dyrektywy w sprawie jakości i czystszej powietrza dla Europy, przyjmuje się, że od stycznia 2010 r. dla wszystkich zanieczyszczeń uwzględnionych w ocenie odrębną strefę stanowi:

- aglomeracja o liczbie mieszkańców powyżej 250 tysięcy,
- miasto niebędące aglomeracją o liczbie mieszkańców powyżej 100 tysięcy,
- pozostały obszar województwa, niewchodzący w skład aglomeracji i miast powyżej 100 tys. mieszkańców.



Według *Raportu za rok 2024* dotyczącego rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, wykonywanego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, teren obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy mazowieckiej.

**Tabela 1 Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia**

Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy											
		SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	PM10	Pb	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	CO	O <sub>3</sub>	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2.5
Strefa mazowiecka	PL1404	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1

Na stan atmosfery na terenie opracowania, mają wpływ zanieczyszczenia ze źródeł lokalnych oraz oddziaływanie zanieczyszczeń z sąsiednich gmin, w niewielkim stopniu – z aglomeracji warszawskiej. W obszarze planu w zanieczyszczeniach powietrza największy udział mają zanieczyszczenia antropogeniczne pochodzące z sektora bytowo- komunalnego – tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej (emisja powierzchniowa), z sektora komunikacyjnego (emisja liniowa) oraz z działalności przemysłowej (emisja punktowa).

Łagodząco na jakość powietrza atmosferycznego wpływa wysoki udział na terenie opracowania oraz w okolicy obszarów zadrzewionych i zakrzewionych oraz terenów niezagospodarowanych, aktywnych biologicznie, które usprawniają przewietrzanie.

#### WARUNKI KLIMATYCZNE

Obszar gminy Brwinów znajduje się w regionie klimatycznym określonym jako Środkowomazowiecki wg. Klasyfikacji Wosia. Obszar znajduje się w strefie klimatu przejściowego, kształtowanego głównie przez masy powietrza kontynentalnego i oceanicznego. Średnia roczna dobowa temperatura powietrza na analizowanym terenie wynosi 9,0°C; najcieplejszym miesiącem jest lipiec (19,7°C), a najchłodniejszym styczeń (- 1,5°C). Dominują wiatry zachodnie i południowo-wschodnie. Najwyższe opady dochodzą do 550 – 560 mm.

#### KLIMAT AKUSTYCZNY I PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Na obszarze gminy Brwinów występują uciążliwości akustyczne wynikające: z przebiegu autostrady A2 relacji: Świecko- Poznań- Warszawa- Terespol, będąca polską częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego (będąca w strukturze Europejskiej Sieci Transportowej TEN- T), E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja) przebiegająca przez obszar Przez gminę Brwinów przebiegają dwie drogi wojewódzkie: droga wojewódzka nr 720 z miejscowości Błonie przez Brwinów, Otrębusy do Nadarzynna przebiega przez centralną część gminy w relacji południkowej oraz droga nr 719 relacji Warszawa- Pruszków – Milanówek- Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion przebiegająca przez południową część gminy Brwinów. Przez obszar gminy przebiegają również linie kolejowe: linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice, która stanowi fragment międzynarodowej linii E65, linia kolejowa nr 447 Warszawa- Grodzisk Mazowiecki oraz Warszawska Kolej Dojazdowa. Na terenie gminy znajdują się liczne stacje kolejowe: Parzniew i Brwinów na



trasie linii kolejowej nr 447 oraz WKD Kazimierówka, WKD Otrębusy, WKD Nowa Wieś Warszawska i WKD Kanie Helenowskie. Przez gminę przebiegają następujące rzeki: Zimna Woda, Rokitnica i Utrata.

Zgodnie z Oceną Poziomów Pól Elektromagnetycznych w Środowisku w roku 2023 w Województwie Mazowieckim prowadzoną przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska analiza pomiarów pól elektromagnetycznych na terenie województwa mazowieckiego wykazała, iż nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych pól elektromagnetycznych w środowisku. Najbliższe dwa stałe punkty pomiarowe PEM zlokalizowane zostały na terenie miasta Brwinów przy ulicy Peronowej i Armii Krajowej. Wartość wskaźnika poziomu emisji pól elektromagnetycznych dla miejsc dostępnych dla ludności lub terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla składowej elektrycznej pola wyniósł 0,4 co oznacza dotrzymanie na obszarze pomiarowym dopuszczalnego poziomu PEM w środowisku.

### 3.2. ELEMENTY BIOTYCZNE ŚRODOWISKA

#### FLORA

Zgodnie z opracowaniem Matuszkiewicza<sup>1</sup> na obszarze opracowania występuje następująca roślinność potencjalna: grąd subkontynentalny (odmiana środkowopolska, seria uboga), grąd subkontynentalny (odmiana środkowopolska, seria żyzna), kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe, niżowy łąg jesionowo-olszowy, niżowy łąg wiązowo- dębowy.

Obszar gminy w regionalizacji geobotanicznej Matuszkiewicza<sup>2</sup> (2008) znajduje się w Dziale Mazowiecko-Poleskim, w Podziale Mazowieckim, w Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej, w Podkrajnie Południowomazowieckiej, w Okręgu Łowicko-Warszawskim: Błońskim (północna i zachodnia część gminy) i Piaseczyńsko-Milanowskim (południowa i wschodnia część gminy).

#### FAUNA

Na obszarze opracowania nie występują przyrodnicze obiekty chronione w formie pomników przyrody ożywionej i nieożywionej, ani stanowiska prawnie chronionych zwierząt. Na obszarze opracowania znajdują się zarówno tereny rolnicze, jak i leśne oraz liczne wody powierzchniowe płynące i stojące. Królestwo zwierząt na terenie opracowania reprezentują gatunki typowe dla obszarów nizinnych m.in. sarny, lisy, dziki, kuny, jeże, liczne ptaki zamieszkujące obszary leśne i doliny rzeczne a także płazy i gady zamieszkujące w wilgotnych siedliskach. Szczególne znaczenie sprzyjające faunie mają obszary leśne występujące w południowej części gminy powiązane z Lasem Młochowskim i tereny zaliczane do Obszaru Chronionego Krajobrazu, w dolinie rzek Utrata, Rokitnica, Zimna Woda oraz z południowo-wschodniej części gminy w rejonie Kani i Otrębus a także zachodnie i północne części miejscowości Żółwin. Z północnego wschodu na południowy zachód przebiega też ciąg ekologiczny łączący Kampinoski Park Narodowy z Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym, mający duże znaczenie ekologiczne dla całego obszaru, w szczególności dla dogodnego bytowania fauny na tym obszarze.

Jednakże teren opracowania od wielu lat podlega presji antropogenicznej, w szczególności na terenach zlokalizowanych najbliżej głównych ciągów komunikacyjnych i miasta Brwinów co może przyczynić się do rozwoju procesów, które zaprzestaną sprzyjać bytowaniu zwierząt.

<sup>1</sup> Wg. Jana Marka Matuszkiewicza, <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>

<sup>2</sup> Jan Marek Matuszkiewicz, Regionalizacja geobotaniczna Polski IGI PAN, Warszawa; [www.igipz.pan.pl/tl\\_files/igipz/ZGiK/opracowania/regiony\\_geobotaniczne/regiony\\_pl.xls](http://www.igipz.pan.pl/tl_files/igipz/ZGiK/opracowania/regiony_geobotaniczne/regiony_pl.xls)



## FORMY OCHRONY PRZYRODY

W granicach objętych projektem planu występują następujące formy ochrony przyrody: 1 obszar chronionego krajobrazu i 42 obiektów pomników przyrody; w tym 1 głąz narzutowy. Znaczna większość pomników przyrody to drzew, które stanowią następujące gatunki: Buk pospolity- *Fagus sylvatica*, Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, Kasztanowiec zwyczajny - *Aesculus hippocastanum*, Lipa drobnolistna- *Tilia cordata*, Miłorząd dwuklapowy- *Ginkgo biloba*, Modrzew europejski- *Larix decidua*, Sosna amerykańska- *Pinus strobus*, Sosna czarna- *Pinus nigra*, Sosna zwyczajna - *Pinus sylvestris*, Topola biała - *Populus alba*, Topola czarna - *Populus nigra*, Wiąz pospolity- *Ulmus minor*, Wiąz szypułkowy - *Ulmus laevis*.

## WALORY KRAJOBRAZOWE I KULTUROWE

Na obszarze gminy Brwinów znajdują się obiekty wpisane do Rejestru Zabytków: 19 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. Poniższa tabela przedstawia obiekty wpisane do Rejestru Zabytków w gminie Brwinów.

Tabela nr 1

MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT
Brwinów	Batorego 15	budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym
Brwinów	Batorego 17	budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym
Brwinów	Dworska 5	Pałac wraz z parkiem krajobrazowym
Brwinów	Grodziska 10	budynek mieszkalny
Brwinów	Grodziska 57	dworek „Zagroda”, „Bartkiewiczówka”
Brwinów	Piastowa 6	willa „Dziewanna”
Brwinów	Powstańców Warszawy 17	kaplica cmentarna rodziny Marylskich
Brwinów	Powstańców Warszawy 17	Cmentarz rzymskokatolicki
Brwinów	Kolonia Zatrudy 1	budynek mieszkalny – „Dom Warkusa”
Brwinów	Żwirowa 4	willa „Pod Wiatrakiem” lub „Tonasze”
Czubin	Rokicka	budynek mieszkalny, dawna obora
Czubin	Rokicka	spichlerz
Kanie	Warszawska 21	willa „Helenówek”
Otrębusy	Natalińska 90	willa „Wierzbówek”
Otrębusy - Karolin	ul. Malinowa	dawny budynek sanatoryjny, ob. siedziba Zespołu Pieśni i Tańca „Mazowsze”
Otrębusy - Karolin	ul. Malinowa	„Biały Dworek”
Otrębusy - Karolin	ul. Malinowa	dawna stajnia i wozownia
Żółwin -Zarybie	Jana Pawła II 39	dwór z parkiem
Żółwin -Zarybie	Jana Pawła II 39	spichlerz



Źródło: opracowanie własne

Na obszarze gminy Brwinów znajdują się również wiele obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Gminna Ewidencja obejmuje nie tylko obiekty wpisane do Rejestru Zabytków, ale również inne cenne obiekty z terenu gminy Brwinów. Ewidencja stanowi bazę danych o cennych kulturowo bądź historycznie obiektach z terenu gminy, przez co może ulegać zmianom, w miarę zmiany sytuacji obiektów. Na terenie gminy znajdują się 189 obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Są one przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela nr 2

	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT
1.	Brwinów	Batorego 1	budynek mieszkalny – willa „Topolka”
2.	Brwinów	Batorego 2	budynek mieszkalny
3.	Brwinów	Batorego 4	budynek mieszkalny – willa „Różana”
4.	Brwinów	Batorego 6	budynek mieszkalny – willa „Szary Dworek”
5.	Brwinów	Batorego 15	budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym
6.	Brwinów	Batorego 17	budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym
7.	Brwinów	Biskupicka 3	budynek mieszkalny – willa „Kapryśna”
8.	Brwinów	Biskupicka 7	budynek mieszkalny
9.	Brwinów	Biskupicka 11	dawna kuźnia, ob. budynek mieszkalny
10.	Brwinów	Biskupicka 19	budynek mieszkalny „Emilin A”
11.	Brwinów	Biskupicka 25	budynek mieszkalny
12.	Brwinów	Biskupicka 41	budynek mieszkalny
13.	Brwinów	Biskupicka 55	budynek mieszkalny
14.	Brwinów	Dworska 3	budynek mieszkalny, dawny czworak
15.	Brwinów	Dworska 5	Pałac wraz z parkiem krajobrazowym
16.	Brwinów	Dworska 5	budynek mieszkalny, dawna rządcówka
17.	Brwinów	Dworska 5	budynek mieszkalny, dawna oficyna
18.	Brwinów	Dworska 5	obora
19.	Brwinów	Głowackiego 8	budynek mieszkalny
20.	Brwinów	Górna 9	willa
21.	Brwinów	Grodziska 4	budynek mieszkalno - usługowy
22.	Brwinów	Grodziska 5	budynek mieszkalno - usługowy
23.	Brwinów	Grodziska 7	budynek mieszkalno – usługowy (apteka)
24.	Brwinów	Grodziska 9	budynek mieszkalno - usługowy
25.	Brwinów	Grodziska 10	budynek mieszkalno - usługowy
26.	Brwinów	Grodziska 11	budynek mieszkalny
27.	Brwinów	Grodziska 12	budynek Urzędu Gminy
28.	Brwinów	Grodziska 17	budynek mieszkalny



29.	Brwinów	Grodziska 19	budynek mieszkalny – willa „Słoneczna”
30.	Brwinów	Grodziska 24	willa
31.	Brwinów	Grodziska 28	Willa „Promyk”
32.	Brwinów	Grodziska 30	willa
33.	Brwinów	Grodziska 34	willa „Kasieńka”
34.	Brwinów	Grodziska 38	budynek mieszkalny
35.	Brwinów	Grodziska 39	budynek mieszkalny
36.	Brwinów	Grodziska 43	willa
37.	Brwinów	Grodziska 45	budynek mieszkalny
38.	Brwinów	Grodziska 49	willa
39.	Brwinów	Grodziska 53	budynek mieszkalny
40.	Brwinów	Grodziska 57	dworek „Zagroda”, „Bartkiewiczówka”
41.	Brwinów	Jagiellońska 2	budynek mieszkalny
42.	Brwinów	Jagiellońska 4	budynek mieszkalny
43.	Brwinów	Jagiellońska 6	budynek mieszkalny
44.	Brwinów	Jagiellońska 9	budynek mieszkalny – willa „Chałupka”
45.	Brwinów	Kępińska 5	budynek mieszkalny
46.	Brwinów	Kępińska 48	budynek mieszkalny
47.	Brwinów	Kępińska 52	budynek mieszkalny
48.	Brwinów	Kępińska 75	budynek mieszkalny
49.	Brwinów	Kolejowa 1	willa
50.	Brwinów	Kolejowa 6	willa
51.	Brwinów	Kolonia Zatrudy 1	budynek mieszkalny – „Dom Warkusa”
52.	Brwinów	Komorowska 12	budynek mieszkalny
53.	Brwinów	Konopnickiej 5	budynek mieszkalny
54.	Brwinów	Konopnickiej 6	budynek mieszkalny
55.	Brwinów	Konspiracji 3	budynek mieszkalny – willa „Jadzinek”
56.	Brwinów	Konspiracji 10	budynek mieszkalny
57.	Brwinów	Kościuszki 2	budynek mieszkalny
58.	Brwinów	Kościuszki 6	budynek mieszkalny
59.	Brwinów	Kościuszki 12	budynek mieszkalny
60.	Brwinów	Kościuszki 14	budynek mieszkalny
61.	Brwinów	Kraszewskiego 23	willa „Wandeczka”
62.	Brwinów	Krótką 4	budynek mieszkalny



63.	Brwinów	Krótką 6	willa
64.	Brwinów	Krótką 8	willa
65.	Brwinów	Leśna 3	budynek mieszkalny
66.	Brwinów	Leśna 5	budynek mieszkalny
67.	Brwinów	Leśna 8	budynek mieszkalny
68.	Brwinów	Leśna 9	dom Luxa
69.	Brwinów	Leśna 10	budynek mieszkalny
70.	Brwinów	Leśna 14	willa „Janina”
71.	Brwinów	Leśna 18	willa Kossowskich wraz z budynkiem gospodarczym
72.	Brwinów	Leśna 19	budynek mieszkalny
73.	Brwinów	Leśna 23	budynek mieszkalny
74.	Brwinów	Leśna 31	budynek mieszkalny
75.	Brwinów	Leśna 59	willa „Harenda”
76.	Brwinów	Leśna 61	willa
77.	Brwinów	Lilpopa 14/14A	budynek mieszkalny – willa „Mały Dworek”
78.	Brwinów	Lilpopa 40	budynek mieszkalny
79.	Brwinów	Lilpopa 58	budynek mieszkalny
80.	Brwinów	Lilpopa 89	budynek mieszkalny
81.	Brwinów	Lilpopa 91	budynek mieszkalny
82.	Brwinów	Mickiewicza 20	budynek mieszkalny – willa „Kruszniczanka”
83.	Brwinów	Myśliwska 8	willa „Lido”
84.	Brwinów	Myśliwska 10	budynek mieszkalny
85.	Brwinów	Narutowicza 1	willa
86.	Brwinów	Narutowicza 3	budynek mieszkalny
87.	Brwinów	Narutowicza 8	budynek mieszkalny
88.	Brwinów	Narutowicza 10	budynek mieszkalny
89.	Brwinów	Orzeszkowej 5a	budynek mieszkalny
90.	Brwinów	Orzeszkowej 7	budynek mieszkalny
91.	Brwinów	Orzeszkowej 8c	budynek mieszkalny
92.	Brwinów	Piastowa 6	willa „Dziewanna”
93.	Brwinów	Piłsudskiego 4	budynek mieszkalny
94.	Brwinów	Powstańców Warszawy 17	kaplica cmentarna rodziny Marylskich oraz teren cmentarza parafialnego
95.	Brwinów	Prusa 12/14	budynek mieszkalny
96.	Brwinów	Przejazd 4	budynek mieszkalny, dawny dom dwunastorodzinny
97.	Brwinów	Przejazd 4b	budynek mieszkalny, dawny sześciórak



98.	Brwinów	Pszczelińska 1	budynek mieszkalny
99.	Brwinów	Pszczelińska 99	zespół gmachów szkół agroekonomicznych
100.	Brwinów	Rynek	kościół parafialny p.w. św. Floriana
101.	Brwinów	Rynek	układ przestrzenny placu wraz z zabudową
102.	Brwinów	Rynek1	budynek mieszkalno-usługowy - „Amerykanka”
103.	Brwinów	Rynek 1a	budynek usługowy – dawna oficyna
104.	Brwinów	Rynek 1b	budynek mieszkalny – pałac Tobolków
105.	Brwinów	Rynek 2	budynek mieszkalno-usługowy, dawna piekarnia
106.	Brwinów	Rynek 6	budynek mieszkalno-usługowy
107.	Brwinów	Rynek 13	budynek mieszkalno-usługowy
108.	Brwinów	Rynek 20	budynek mieszkalno-usługowy
109.	Brwinów	Rynek 26	budynek mieszkalno-usługowy
110.	Brwinów	Rynek 28	budynek mieszkalno-usługowy
111.	Brwinów	Sienkiewicza 1	budynek mieszkalny
112.	Brwinów	Sienkiewicza 4	budynek mieszkalny, ob. Dom Samotnej Matki
113.	Brwinów	Sienkiewicza 8	budynek mieszkalny
114.	Brwinów	Sienkiewicza 17	budynek mieszkalny – willa „Poraj”
115.	Brwinów	Sienkiewicza 40b	budynek mieszkalny
116.	Brwinów	Sienkiewicza 42	budynek mieszkalny
117.	Brwinów	Słoneczna 3	budynek mieszkalny – willa pp. Wernerów
118.	Brwinów	Słoneczna 6	budynek mieszkalny
119.	Brwinów	Słoneczna 7	budynek mieszkalny
120.	Brwinów	Słoneczna 19	budynek mieszkalny
121.	Brwinów	Słowackiego 2	budynek mieszkalny
122.	Brwinów	Słowackiego 24	budynek mieszkalny – willa „Pomorzanka”
123.	Brwinów	Sportowa 3	budynek mieszkalny
124.	Brwinów	Sportowa 5	budynek mieszkalny
125.	Brwinów	Sportowa 14	willa
126.	Brwinów	Szkolna 5	budynek mieszkalny – willa „Kasinek”
127.	Brwinów	Szkolna 24	budynek mieszkalny
128.	Brwinów	Szkolna 26	budynek mieszkalny
129.	Brwinów	Szopena 7	budynek mieszkalny – willa „Sokół”
130.	Brwinów	Szopena 9	budynek mieszkalny
131.	Brwinów	Szopena 12	budynek mieszkalny
132.	Brwinów	Środkowa 2	willa „Wierzbówka”



133.	Brwinów	Środkowa 5	budynek mieszkalny
134.	Brwinów	Środkowa 6	willa „Włoszka”
135.	Brwinów	Świerkowa 7	budynek mieszkalny
136.	Brwinów	Świerkowa 12	willa
137.	Brwinów	Wiejska 2	budynek mieszkalno-usługowy
138.	Brwinów	Wiejska 28	budynek mieszkalny, d. budynek dróżnika Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej
139.	Brwinów	Wiewiórek 5	budynek mieszkalny
140.	Brwinów	Wilsona	stacja transformatorowa
141.	Brwinów	Wilsona 2	budynek mieszkalny
142.	Brwinów	Wilsona 4	willa
143.	Brwinów	Wilsona 6	willa
144.	Brwinów	Wilsona 8	budynek mieszkalny
145.	Brwinów	Wilsona 12	budynek mieszkalny
146.	Brwinów	Wilsona 15	budynek mieszkalny
147.	Brwinów	Wilsona 17	budynek mieszkalny
148.	Brwinów	Wilsona 20	budynek mieszkalny
149.	Brwinów	Wilsona 27	budynek mieszkalny
150.	Brwinów	Wilsona 38	willa
151.	Brwinów	Wilsona 50	budynek mieszkalny - willa „Anula”
152.	Brwinów	Zacisze 2	budynek mieszkalny – willa „Czesiówka”
153.	Brwinów	Zacisze 4	willa
154.	Brwinów	Zacisze 5	willa
155.	Brwinów	Zacisze 6	willa
156.	Brwinów	Żurawia 3a	budynek mieszkalny
157.	Brwinów	Żwirowa 3	willa
158.	Brwinów	Żwirowa 4	willa „Pod Wiatrakiem” lub „Tonasze”
159.	Brwinów	Żwirowa 6	willa
160.	Brwinów	Żwirowa 8	willa
161.	Brwinów	Żwirowa 10	Willa Niedźwieckich
162.	Brwinów		dworzec kolejowy
163.	Czubin	Czubin 13	dwór z parkiem
164.	Czubin	Rokicka	budynek mieszkalny, dawna obora
165.	Czubin	Rokicka	spichlerz
166.	Grudów		dwór z parkiem
167.	Kanie	Warszawska 21	willa „Helenówek”



168.	Koszajec	Koszajec 39	budynek mieszkalny
169.	Krosna-Parcela	Słoneczna	spichlerz
170.	Moszna-Wieś	Moszna 2	dwór z relikdami parku
171.	Moszna-Wieś		spichlerz
172.	Otrębusy - Karolin	ul. Malinowa	dawny budynek sanatoryjny, ob. siedziba Zespołu Pieśni i Tańca „Mazowsze”
173.	Otrębusy - Karolin	ul. Malinowa	„Biały Dworek”
174.	Otrębusy - Karolin	ul. Malinowa	dawna stajnia i wozownia
175.	Otrębusy	ul. Franciszkańska 2	willa
176.	Otrębusy	Natalińska 90	willa „Wierzbówek”
177.	Otrębusy	Natalińska 34	willa „Stasiówek” z parkiem
178.	Otrębusy	Piaseckiego 2	willa „Zosinek” z parkiem
179.	Otrębusy	Wiejska 1	dwór „Toeplizówka” z parkiem
180.	Otrębusy	Wiejska 2c	spichlerz
181.	Owczarnia	Mała 27	dwór „Kazimierówka” z parkiem
182.	Parzniew	Główna	stodoła
183.	Parzniew	Główna	spichlerz
184.	Terenia – Kopana	Graniczna	dwór z parkiem
185.	Terenia – Kopana	Graniczna	Budynek mieszkalny, dawne czworaki
186.	Żółwin -Zarybie	Jana Pawła II 39	dwór z parkiem
187.	Żółwin -Zarybie	Jana Pawła II 39	spichlerz
188.	Żółwin	Nadarzyńska 21	pałac z parkiem
189.	Żółwin	Nadarzyńska 30	stajnia

Źródło: opracowanie własne

Na obszarze gminy są zlokalizowane 96 stanowisk archeologicznych, wśród których 12 wpisanych do rejestru zabytków.

Ważnymi obiektami dla tożsamości obszaru gminy i poszczególnych miejscowości są kapliczki, krzyże przydrożne, miejsca pamięci i cmentarze. Są to m.in. kwatera z I Wojny Światowej w Krosna-Wieś, obelisk kamienny pamięci walczących o niepodległość w Czubinie, płyta upamiętniająca rostrzelane osoby cywilne i żołnierzy w Parzniewie, Pomnik w hołdzie żołnierzom II-go i III-go Batalionu 36 p.p. Legii Akademickiej w Parzniewie, Pomnik z tablicą upamiętniający bitwę 12 września 1939 r. w Kaniach, Pomnik Tadeusza Kościuszko w Brwinowie, Pomnik z tablicą pamięci mieszkańców rozstrzelanych przez hitlerowców w Brwinowie, Krzyż dębowy pamięci Powstańców w Brwinowie, Pomnik „Ściana śmierci” pamięci mieszkańców rozstrzelanych w latach 1939-1945 w Parku Miejskim w Brwinowie, Pomnik Niepodległości na Rynku w Brwinowie, Głaz kamienny- pomnik Armii Krajowej w Brwinowie, Tablica kamienna ku czci 36 p.p. Legii Akademickiej w Brwinowie, Pomnik-obelisk upamiętniający żołnierzy 28 DP poległych w boju z hitlerowcami w Brwinowie czy Grób Nieznanego Żołnierza na Cmentarzu Parafialnym w Brwinowie.



Na terenie gminy Brwinów w miejscowości Otrębusy znajdują się siedziba zespołu „Mazowsze”. Jest to najważniejsza instytucja kultury znajdująca się na terenie gminy, zajmująca się propagowaniem polskiej kultury ludowej na świecie. Zespół powstał tuż po II wojnie światowej w 1948 roku dzięki Tadeuszowi Sygietyńskiemu i jego żonie Mirze Zimińskiej- Sygietyńskiej. Od samego początku swoją siedzibę miał w Karolinie (obecnie część Otrębus) w budynku dawnego sanatorium.

Walory krajobrazowe obszaru opracowania są zróżnicowane. Krajobraz miejski, który cechuje się intensywną zabudową oraz dużym udziałem zieleni, dominuje głównie na terenie miasta Brwinów. Jest to krajobraz cenny ze względu na układ urbanistyczny, obecność zabytkowych obiektów i wielu pomników przyrody. Krajobraz podmiejski, który cechuje się zwartą podmiejską zabudową głównie jednorodziną i dużym udziałem terenów zieleni, dominuje w miejscowościach Otrębusy i Kanie Helenowskie. Krajobraz zabudowy wielkopowierzchniowej, w którym dominuje intensywna zabudowa usługowo- magazynowa wielkopowierzchniowa z małą ilością terenów zieleni, występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych m.in. autostrady A2 oraz w miejscowościach: Moszna-Parcela, Parzniew oraz Koszajec. Krajobraz rolniczy jest jednym z dominujących krajobrazów na terenie gminy, który składa się z pól uprawnych, drobnych skupisk drzew oraz zarośli między polami. Krajobraz rolniczy występuje głównie w północnej i zachodniej części gminy Brwinów. Krajobraz mozaikowy, który charakteryzują się rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodziną z terenami porolnymi, łąkami, niewielką ilością zadrzewień i małych obszarów lasów, występuje w północnej części gminy w miejscowościach tj. Czubin, Miłęcín, Biskupice, Fałęcín, Grudów, Krosna-Parcela czy Krosna-Wieś. Na południowym terenie gminy występuje również krajobraz leśny, który charakteryzują się występowaniem zwartych kompleksów leśnych i zadrzewień. Wzdłuż cieków wodnych płynących tj. rzeka Utrata, Zimna Woda i Rokitnica oraz wód powierzchniowych stojących rozciąga się krajobraz wodny i łąkowo-porolny, który składa się z większych zbiorników wodnych i roślinności przywodnej oraz łąk i zarośli.

#### 4. POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu ogólnego gminy Brwinów obszar byłby użytkowany zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem gminy. Można zakładać, że na terenie gminy zachodziłyby prace nad poprawą jakości środowiska, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej: modernizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, budowa i modernizacja oczyszczalni ścieków, rozwój sieci gazowej co spowoduje zmniejszenie emisji szkodliwych substancji ze spalania węgla i drewna, inwestycje w odnawialne źródła energii, w zakresie gospodarki odpadami poprzez zwiększenia poziomu recyklingu, eliminację dzikich wysypisk, budowę nowoczesnych instalacji przetwarzania odpadów, w zakresie gospodarki ściekowej poprzez rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, rozbudowę przydomowych oczyszczalni ścieków, monitoring nielegalnych zrzutów ścieków oraz poprzez wspieranie niskoemisyjnych technologii grzewczych m.in. wymianę pieców, rozwój ciepłownictwa systemowego, promowanie lepszej jakości paliw.

Analiza polityki przestrzennej gminy Brwinów zawarta w dotychczasowych dokumentach planistycznych m.in. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brwinów przyjęte uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r. oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, że kierunek zagospodarowania przestrzennego jest poprawny.



## 5. PRZEWIDYWANE SKUTKI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

### 5.1. WPŁYW NA WARUNKI ŻYCIA I ZDROWIE LUDZI

Projekt planu ogólnego gminy Brwinów wpływa na warunki życia i zdrowia ludności poprzez wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną i zagrodową, ograniczenie niekontrolowanego powstawania zabudowy szkodliwej dla ludności (rozlewania się zabudowy) oraz poprzez dążenia do rozwoju infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej. Ustalenia planu ogólnego odnoszą się do zasad ochrony środowiska i jako zasobów oraz kształtowania ładu przestrzennego, które mogą łączyć powstawania nowych terenów inwestycyjnych z ochroną środowiska naturalnego. Plan ogólny określa strefowanie obszaru gminy na poszczególne przeznaczenia i ustala nieprzekraczalne warunki realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnie z gminnym standardem urbanistycznym. W planie ogólnym określono parametry przestrzenne, takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, które mogą mieć kluczowe znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego i zapewnienia odpowiednich warunków życia mieszkańców.

W planie gminy Brwinów wyznaczono wartość maksymalną nadziemnej intensywności zabudowy, który to parametr określa stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki. Wysoka intensywność zabudowy może prowadzić do przeludnienia, braku dostępu do terenów rekreacyjnych oraz pogorszenia wentylacji przestrzeni miejskich. W związku z tym należy dążyć do zachowania zrównoważonej intensywności zabudowy, by zapewnić odpowiednie warunki do funkcjonowania infrastruktury technicznej i społecznej. W planie ogólnym wyznaczono następującą maksymalną intensywność zabudowy dla poszczególnych stref:

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 0,5- 3,0
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,2- 1,2
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową: 0,5- 1,5
- dla strefy usługowej: 0,3-2,5
- dla strefy gospodarczej: 0,5- 3,0
- dla strefy produkcji rolniczej: 0,7- 1,2
- dla strefy infrastruktury: 0,5- 3,0
- dla strefy zieleni i rekreacji: 0,1-1,0
- dla strefy cmentarzy: 0,1

W planie ogólnym gminy Brwinów wyznaczono maksymalne wysokości zabudowy. Określenie tego parametru ma kluczowe znaczenie dla estetyki krajobrazu, dostępie do naturalnego światła, odpowiedniego przewietrzania oraz komfortu życia mieszkańców. Nadmierna wysokość budynków może prowadzić do ograniczenia nasłonecznienia oraz problemów z cyrkulacją powietrza. W planie ogólnym wyznaczono następującą maksymalną wysokość zabudowy dla poszczególnych stref:

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 9-15m,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 7-15m,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 9-10m,
- dla strefy usługowej: 9-25m,
- dla strefy gospodarczej: 9-25m,
- dla strefy produkcji rolniczej: 9-10m,



- dla strefy infrastrukturalnej: 9-15m,
- dla strefy zieleni i rekreacji: 6-25m,
- dla strefy cmentarzy: 10m,

W planie ogólnym gminy wyznaczono maksymalny udział powierzchni zabudowy, który określa procentowy stosunek powierzchni zajętej przez budynki do całkowitej powierzchni działki. Nadmierna ilość zabudowań prowadzi do ograniczenia przestrzeni rekreacyjnych, prowadzi do utrudnionej retencji wód opadowych oraz wzrostu zanieczyszczenia powietrza. W planie ogólnym gminy Brwinów wyznaczono następującą maksymalny udział powierzchni zabudowy dla poszczególnych stref:

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 25-70%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 10-70%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 10-40%,
- dla strefy usługowej 10-70%,
- dla strefy gospodarczej: 10-75%
- dla strefy produkcji rolniczej: 20-50%,
- dla strefy infrastrukturalnej: 10-70%,
- dla strefy zieleni i rekreacji: 10-40%

Na obszarze opracowania zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Przez obszar gminy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Ołtarzew – Ożarów Mazowiecki oraz wysokie budowle techniczne, w tym maszty telekomunikacyjne. Na terenie gminy Brwinów zlokalizowane są następujące elementy infrastruktury komunikacyjnej: drogi ponadlokalne tj. autostrada nr 2 od miejscowości Świecko przez Poznań- Warszawa do Terespoła, będąca polską częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego (będąca w strukturze Europejskiej Sieci Transportowej TEN-T), E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja), droga wojewódzka nr 720 z miejscowości Błonie przez Brwinów, Otrębusy do Nadarżyna przebiega przez centralną część gminy w relacji południkowej, droga nr 719 relacji Warszawa- Pruszków – Milanówek- Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion przebiegająca przez południową część gminy Brwinów oraz droga wojewódzka nr 701 relacji Józefów- Ożarów Mazowiecki. Przez gminę przebiega również także linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice, linia kolejowa nr 447 Warszawa- Grodzisk Mazowiecki oraz linia kolejowa nr 47 Warszawskiej Kolei Dojazdowej. Przez teren gminy planowane są nowe drogi ponadlokalne: projektowana droga wojewódzka „Paszkowianka” przebiegająca przez wschodnią część gminy oraz zachodnia obwodnica miasta Brwinów.

Na terenie opracowania znajdują się liczne obiekty użyteczności publicznej i infrastruktury społecznej. Są to: Urząd Gminy w Brwinowie, Urząd Pocztowy Brwinowie, Urząd Pocztowy w Otrębusach, Biuro Powiatowe Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Brwinowie, Centrum Doradztwa Rolniczego w Brwinowie, Krajowe Centrum Edukacji Rolniczej w Brwinowie, Biblioteka Publiczna im. Wacława Wernera w Brwinowie, Filia Biblioteki w Otrębusach, Gminny Ośrodek Kultury "OKej Brwinów" (Owczarniańskie Wiejskie Centrum Animacyjne OWCA w Owczarni, DOMEK Domaniewski Ośrodek Międzypokoleniowej Edukacji Kulturalnej w Domaniewie, Świetlica w Kaniach - Kultura Animacja Natura i Edukacja, Przychodnia Kulturalna w Otrębusach, Kompleks Boisk Sportowych ORLIK w miejscowości Żółwin oraz Miejska Hala Sportowa w Brwinowie), Środowiskowy Ośrodek Pomocy Społecznej w Brwinowie (ŚOPS), Komisariat Policji w Brwinowie, cztery jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Brwinowie, Biskupicach, Mosznie i Żółwinie, Szkoła Podstawowa nr 1 im. Tadeusza Kościuszki w Brwinowie, Zespół Szkół Ogólnokształcących w Brwinowie, Liceum Ogólnokształcące im. J. Iwaszkiewicza w Brwinowie, Zespół Szkolno-Przedszkolny w Otrębusach, Zespół Szkolno-Przedszkolny w Żółwinie; 4 przedszkola publiczne (2 w Brwinowie, 1 w Otrębusach i 1 w



Żółwinie) 10 przedszkoli niepublicznych (6 w Brwinowie, 2 w Żółwinie i 1 w Otrębusach i 1 w Kaniach oraz 3 punkty przedszkolne – 2 w Brwinowie i 1 w Owczarni), 5 niepublicznych żłobków lub klubów dziecięcych, Kościół pw. Św. Floriana w Brwinowie, Kościół pw. NMP Matki Kościoła w Otrębusach, Kościół pw. św. Antoniego z Padwy w Kaniach, Ośrodki zdrowia: NZOZ „Lecznica Rodzinna Alfa” w Brwinowie, NZOZ „Ośrodek Zdrowia” w Brwinowie, Zakład Opieki Medycznej „Vita-Med.” w Otrębusach, NZOZ „Basis” w Owczarni, Muzeum Motoryzacji i Techniki w Otrębusach, Muzeum Sztuki Ludowej prof. M. Pokropka w Otrębusach

W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne. Na działkach ewidencyjnych, na których zlokalizowane są szkoły, żłobki, ośrodki zdrowia, obiekty kultu religijnego, obiekty użyteczności publicznej i zdrowia wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Na obszarach, na których zlokalizowane są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne SI. Na obszarach, na których zlokalizowane są drogi ponadlokalne tj. droga krajowa nr 2, droga wojewódzka nr 811, droga wojewódzka nr 812, projektowana droga wojewódzka „Paszkowianka”, projektowana zachodnia obwodnica miasta Brwinowa oraz inne drogi zbiorcze, w tym wyznaczone w planach miejscowych wyznaczono w planie ogólnym jako strefy komunikacyjne SK. Również przebieg linii kolejowej został zaznaczony w projekcie planu jako strefa komunikacyjna SK.

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest kilka obiektów kultu religijnego, kościołów i cmentarzy. Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Wokół cmentarzy wyznaczono strefy zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi, nie rozszerzano obszaru uzupełniania zabudowy.

Zapisy planu ogólnego gminy Brwinów będą uwzględnione w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ochrona oddziaływania na warunki życia i zdrowia ludzi zostanie określona w zakresie: ochrony akustycznej, emisji zanieczyszczeń powietrza, oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokich napięć oraz lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o dużym lub znaczącym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## 5.2. WPŁYW NA BIORÓŻNORODNOŚĆ, FAUNĘ I FLORE

Każda nowa inwestycja wpływa na istniejące na danym obszarze rośliny i zwierzęta. Wprowadzane w omawianym dokumencie zmiany nie doprowadzą jednak do fragmentacji siedlisk, ponieważ nie mają charakteru wielkoskalowego, a rozwój zabudowy, po przyjęciu planu ogólnego, będzie przebiegał w sposób bardziej kontrolowany, głównie wzdłuż istniejących już struktur osadniczych.

Należy jednak mieć na uwadze, że zagospodarowanie terenów dotychczas niezainwestowanych przyczynia się do stopniowej degradacji lokalnych gatunków, istotnych dla zachowania bioróżnorodności. Z tego względu w kolejnych etapach planowania przestrzennego – zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i w decyzjach o warunkach zabudowy – powinny zostać uwzględnione zapisy mające na celu ochronę różnorodności biologicznej na terenie gminy Brwinów. Do rekomendowanych działań należą: utrzymanie powierzchni biologicznie czynnych w obszarach zurbanizowanych poprzez tworzenie zielonych korytarzy, zachowanie odpowiednich odległości zabudowy od zbiorników wodnych, co umożliwi utrzymanie równowagi ekologicznej, zapewnienie ciągłości systemów terenów otwartych, ciągów ekologicznych, parków, terenów rekreacyjnych i rolniczych, ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych w południowej części gminy poprzez właściwe kształtowanie ich struktury przyrodniczej (np. rezygnacja z zadrzewiania i zalesiania łąk oraz pastwisk w celu ich dalszego użytkowania



w dotychczasowej formie), zabezpieczenie przed erozją oraz ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, miedz, żywopłotów, pasów łąk, niewielkich płatów roślinności bagiennej, a także małych śródpolnych zbiorników wodnych i mokradeł, które stanowią istotne siedliska dla fauny i flory, zachowanie istniejących drzew przydrożnych w ramach projektowania, budowy i przebudowy dróg – po uprzedniej inwentaryzacji, bezwzględna ochrona pomników przyrody oraz cennych siedlisk naturalnych, ochrona zwartych kompleksów zieleni o charakterze parkowym, systematyczne uzupełnianie drzewostanu na terenach ogrodów prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej oraz na terenach parków i placów publicznych.

W planie ogólnym gminy Brwinów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej jest kluczowym czynnikiem dla bioróżnorodności, rozwoju i utrzymania fauny i flory m.in. poprzez podtrzymywanie ekosystemów miejskich i podmiejskich, zapewnienie siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt, zapewnienie migracji oraz bytowania przy zachowaniu bioróżnorodności, ograniczeniu erozji i zatrzymywaniu wód opadowych. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa minimalny procent powierzchni terenu, która powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowana w sposób sprzyjający infiltracji wód opadowych oraz poprawie jakości powietrza. W planie ogólnym gminy Brwinów wyznaczono następującą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref:

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 20-50%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną: 25-85%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 50-80%,
- dla strefy usługowej: 20-80%,
- dla strefy gospodarczej: 10-80%
- dla strefy produkcji rolniczej: 30-50%
- dla strefy infrastruktury: 15-75%,
- dla strefy zieleni i rekreacji 50-90%,
- dla strefy cmentarzy: 30%,
- dla strefy otwartej nie wyznaczono wartości. 80%

### 5.3. WPŁYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I GLEBY

Na obszarze opracowania planu ogólnego nie przewiduje się większych zmian rzeźby terenu. Przekształceniom mogą ulec tereny, których obecne użytkowanie zostanie przekształcone na tereny inwestycyjne m.in. poprzez wprowadzenie nowych terenów zabudowanych, terenów komunikacyjnych i terenów pod handel wielkopowierzchniowy. Przekształcenia terenów mogą w przyszłości spowodować powstanie nowych form antropogenicznych tj. powierzchnie niwelowane, zwałowiska. Jednakże ilość wyznaczonych w planie ogólnych stref, które umożliwiają wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych nie jest duża. Ograniczenie strefowe dopuszczonych zabudowań w planie ogólnym, jak również wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy powinien w znacznym stopniu ograniczyć przekształcanie nieracjonalne powierzchni ziemi.

Na obszarze gminy Brwinów znajdują się gleby orne chronione- klas bonitacyjnych I-III. Większość gruntów leśnych oraz użytków rolnych klasy bonitacyjnej II i III znalazła się w planie ogólnym w strefie otwartej SO. Wyjątkami są obszary, na których obowiązują plany miejscowe przeznaczające tereny na inne cele.

Część obszarów użytków rolnych klasy bonitacyjnej II i III znalazła się w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodowej SZ i strefie produkcji rolniczej SR.



W planie ogólnym gminy Brwinów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej jest kluczowym czynnikiem wpływającym na stan i ochronę powierzchni ziemi i jakości gleb m.in. zatrzymywaniu wód opadowych, ogranicza erozję gleby, a także wpływa na poprawę jej struktury i zdolności retencyjnych. Powierzchnia biologicznie czynna pełni istotną funkcję w procesach infiltracji wód, przeciwdziałając stopowieniowi oraz degradacji gleby spowodowanej nadmierną urbanizacją. W planie ogólnym gminy Brwinów wyznaczono następującą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref:

- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 20-50%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 25-85%,
- dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 50-80%,
- dla strefy usługowej: 20-80%,
- dla strefy gospodarczej: 10-80%
- dla strefy produkcji rolniczej: 30-50%
- dla strefy infrastruktury: 15-75%,
- dla strefy zieleni i rekreacji 50-90%,
- dla strefy cmentarzy: 30%,
- dla strefy otwartej nie wyznaczono wartości. 80%

#### 5.4. WPŁYW NA ŚRODOWISKO WODNO-GRUNTOWE, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Wprowadzone w planie ogólnym gminy Brwinów ustalenia nie określają bezpośrednio wpływu planu na środowisko wodno- gruntowe i nie określają zasad ochrony wód podziemnych i powierzchniowych. Jednak poprzez wyznaczenie odpowiednich stref, dostosowanych do istniejących uwarunkowań hydrograficznych, powinny one w racjonalny sposób chronić zarówno zasoby wód powierzchniowych, jak i podziemnych.

W zakresie kanalizacji deszczowej i melioracji planuje się, aby odwodnienie ulic i placów na terenach intensywnej zabudowy następowało poprzez sieć kanalizacji deszczowej wyposażoną w separatory zgodne z obowiązującymi przepisami. Natomiast dla ulic w mniejszych miejscowościach, ciągów pieszo-rowerowych, dróg niepublicznych i małych ulic dojazdowych preferowane będzie odwodnienie niekonwencjonalne – m.in. poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych, rowów otwartych lub rynsztoków zależnie od warunków gruntowo-wodnych oraz zagospodarowania terenu.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych przeznaczonych na działalność usługową powinno następować do sieci kanalizacji deszczowej lub być realizowane w sposób indywidualny – np. poprzez ich infiltrację na własnym terenie, odprowadzenie do dołów chłonnych lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych. Natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej należy dążyć do maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz ich ponownego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych, co pozwoli ograniczyć odprowadzanie wód na rzecz ich naturalnego odparowania. Plan ogólny umożliwi realizację takich rozwiązań poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowanych.

Wprowadzenie powyższych zasad do dokumentów planistycznych niższego szczebla pozwoli uniknąć degradacji wód gruntowych na skutek potencjalnych zanieczyszczeń wynikających z urbanizacji obszaru.

Zwiększenie powierzchni terenów zabudowanych może wpłynąć na jakość wód powierzchniowych, zwłaszcza w obszarach o nieuregulowanej gospodarce wodno-ściekowej. Istnieje również ryzyko zmiany kierunku spływu wód opadowych w wyniku prac ziemnych oraz rozwoju infrastruktury na terenach



utwardzonych. Dlatego wraz ze wzrostem obszaru zabudowy konieczne jest równoczesne rozwijanie sieci wodociągowej oraz systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### 5.5. WPLYW NA ATMOSFERĘ

Strefy planistyczne wraz z wskaźnikami urbanistycznymi w projekcie planu ogólnego gminy Brwinów nie powinny spowodować znaczących negatywnych skutków na atmosferę. Proponowane zwiększenia obszarów zajętych pod zabudowę mieszkaniową (strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową) może spowodować spadek powierzchni biologicznie czynnej, w tym terenów zadrzewionych i zmienić warunki topoklimatyczne. Zaproponowane w planie ogólnym strefy mogą wpłynąć na pogorszenie się jakości powietrza, negatywnie wpłynąć na klimat, stan atmosfery oraz spowodować wzrost temperatury. Jednakże wprowadzenie stref korzystnie wpłynie na stan środowiska i atmosferę poprzez zakaz wprowadzania zabudowy i funkcji przemysłowych.

Na obszarze gminy Brwinów znajdują się ciągi komunikacyjne: droga krajowa nr 2 (międzynarodowy szlak E30), droga wojewódzka nr 720 z miejscowości Błonie przez Brwinów, Otrębusy do Nadarzynia przebiega przez centralną część gminy w relacji południkowej, droga nr 719 relacji Warszawa- Pruszków – Milanówek- Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion przebiegająca przez południową część gminy Brwinów oraz droga wojewódzka nr 701 relacji Józefów- Ożarów Mazowiecki. Przez gminę przebiega również także linia kolejowa nr 1 relacji Warszawa – Katowice, linia kolejowa nr 447 Warszawa- Grodzisk Mazowiecki oraz linia kolejowa nr 47 Warszawskiej Kolei Dojazdowej. Przez teren gminy planowane są nowe drogi ponadlokalne: projektowana droga wojewódzka „Paszkowianka” przebiegająca przez wschodnią część gminy oraz zachodnia obwodnica miasta Brwinów. Przez gminę Brwinów przebiega obszar objęty decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji towarzyszącej CPK. Obszary ten ogranicza rozwój obszarów uzupełniania zabudowy oraz może mieć negatywne skutki na atmosferę m.in. poprzez zwiększenie zanieczyszczenia atmosferycznego, zmniejszenia terenów zielonych i zwiększony poziom hałasu. Należy dążyć do ograniczeń natężenia hałasu związanych z komunikacją poprzez wprowadzanie zieleni izolacyjnej, ewentualnie poprzez lokalizację ekranów akustycznych, ronda oraz stosowanie „cichych nawierzchni” drogowych lub jeszcze innych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych niwelujących to negatywne oddziaływanie. Aby poprawić jakość powietrza na obszarze gminy Brwinów, należy ograniczać emisję zanieczyszczeń, stosując nowoczesne technologie grzewcze zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. Uchwała nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Regulacje te dotyczą ograniczeń i zakazów eksploatacji instalacji spalających paliwa oraz aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy lubelskiej w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> i benzo(a)pirenu. Potencjalne uciążliwości związane z emisją pyłów i gazów mogą wystąpić w fazie budowy obiektów, głównie w wyniku prowadzonych prac ziemnych, konstrukcyjno-montażowych oraz wzmożonego ruchu pojazdów, szczególnie ciężarowych. Emisje te mogą także pojawić się w projektowanych strefach gospodarczych, dlatego kluczowe jest uwzględnienie odpowiednich zapisów ograniczających ich wpływ w planach miejscowych. Dodatkowo plan ogólny przewiduje możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych instalacji OZE, w tym elektrowni słonecznych, na wybranych terenach stref otwartych i usługowych. Ich realizacja przyczyni się do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń wynikających ze spalania paliw konwencjonalnych. Projektowane i istniejące inwestycje objęte analizowanym Planem



ogólnym powinny ograniczać swoje oddziaływanie wyłącznie do terenów, na których są realizowane, lub mieć jedynie niewielki wpływ lokalny.

#### 5.6. ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM

Projekt planu ogólnego gminy Brwinów nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych.

#### 5.7. WPŁYW NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE

Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Obejmują jednakże wyłącznie ustalenia wskaźników zabudowy i wyznaczają odpowiedni profil funkcjonalny stref planistycznych.

Na obszarze opracowania planu ogólnego gminy Brwinów występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego (19 zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków (189 zabytkowe obiekty budowlane lub zespoły zabytkowych obiektów budowlanych wpisane do gminnej ewidencji zabytków). Obiekty te są chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece, które zapewniają ograniczenia oddziaływania i ich ochronę.

Na obszarze opracowania na obiekty wpisane do Rejestru Zabytków wyznaczono w planie ogólnym strefy zieleni i rekreacji SN lub strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Na terenach kościołów wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Parametry w ww. strefach dopasowano do stanu istniejącego, ograniczono zasięg obszaru uzupełniania zabudowy. Jednocześnie realizacja ustaleń projektu planu ogólnego powinna przyczynić się do poprawienia walorów krajobrazowych miejsca, a przez to do wzrostu jej atrakcyjności. Zapisane w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne nie powinny powodować uciążliwości i oddziaływać na nieruchomości sąsiednie, przez co zapewniony jest rozwój z poszanowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i wartości historycznych.

#### 5.8. WPŁYW NA KRAJOBRAZ

Projekt planu ogólnego gminy Brwinów w swoim zakresie może wpłynąć na krajobraz obszaru poprzez przekształcenie naturalnych terenów na zajęte pod zabudowę. Dotyczy to głównie terenów, które obecnie są zajęte pod działalność rolniczą, tereny zieleni i nieużytki a w planie ogólnym ich przeznaczenie zostaje przekształcone na tereny zabudowane. W konsekwencji nastąpi zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej obszarów i ograniczenie różnorodności biologicznej. Jednakże wyznaczenie terenów pozwoli na przemyślany rozwój obszarów zabudowanych i jako uzupełnienie i poszerzenie już istniejących terenów zabudowanych. Ustalenie w dokumencie planu ogólnego parametrów zabudowy - wysokości i intensywności zabudowy pozwoli na zachowanie walorów krajobrazowych i istniejącego zagospodarowania terenów.

#### 5.9. WPŁYW NA OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Na obszarze gminy Brwinów występują udokumentowane kopaliny Na wskazanym obszarze wyznaczono strefę otwartą SO.



Przez teren gminy Brwinów został wyznaczony obszar objęty decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji towarzyszącej CPK zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 sierpnia 2024 r. w sprawie planu rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu. Na wyznaczonym obszarze nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy i wskazano strefę otwartą dla tego obszaru.

#### 5.10. GOSPODARKA ODPADAMI

Projekt planu ogólnego gminy Brwinów nie wpłynie w znaczącym stopniu na gospodarkę odpadami. Jednakże wyznaczenie stref planistycznych m.in. SP- strefa gospodarcza, SH- strefa handlu wielkopowierzchniowego, SU- strefa usług, SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, może mieć wpływ na gospodarkę odpadami. Rodzaj zagospodarowania terenu może w istotny sposób wpływać na ilość, rodzaj oraz system zarządzania odpadami. W związku z tym, niezwykle istotnym jest wydzielenie odpowiednich zakładów przetwarzanie odpadów, które będą dostępne dla mieszkańców i przedsiębiorstw, będą minimalizowały uciążliwości związane z gospodarką odpadami na środowisko, będą wprowadzały różne systemy segregacji odpadów i gospodarki odpadami w systemie zamkniętym oraz minimalizowały konflikty przestrzenne i społeczne, które wynikają z uciążliwości takich obiektów tj. hałas, emisje zapachowe czy zanieczyszczenie gruntów.

Na późniejszych etapach procesu planistycznego, czyli podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy, konieczne będzie określenie sposobu odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych dla poszczególnych terenów. Celem tych ustaleń będzie zapewnienie ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami. Ścieki bytowe i komunalne powinny być odprowadzane do kanalizacji sanitarnej, przy jednoczesnym ograniczeniu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Ścieki przemysłowe muszą być również odprowadzane do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku zakładów generujących ścieki o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, obowiązkowe będzie wybudowanie podczyszczalni ścieków na terenie inwestora.

Wyznaczenie stref planistycznych z podstawowym i dodatkowym profilem zagospodarowania może wpłynąć na lepszą organizację gospodarki odpadami, zwiększyć efektywność systemów odbioru i przetwarzania odpadów oraz zminimalizować negatywny wpływ odpadów na otoczenie i środowisko przyrodnicze.

#### 6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Realizacja planu ogólnego gminy Brwinów nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko. Wyniki przeprowadzonych analiz i ocen wskazują, że zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie zachodzą powody do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Proponowany w planie sposób zagospodarowania terenu oraz realizacja projektu planu nie prowadzi do powstania oddziaływań transgranicznych. Ustalenia projektu planu ogólnego dotyczą jedynie strefowania obszaru



gminy oraz nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Dokument ma ogólny, kierunkowy charakter więc nie ma podstaw do prognozowania transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### 7. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

W prowadzonych działaniach nad planem ogólnym gminy Brwinów szczególny nacisk powinien być położony na ograniczenie inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, a także na zadrzewianie, dolesianie oraz ochronę obszarów chronionych. Aktualny stan środowiska przyrodniczego na obszarze objętym opracowaniem jest dobry, a zapisy projektu Planu Ogólnego, omówione w rozdziale 5, zapewniają minimalizację ewentualnych negatywnych skutków istniejących i planowanych funkcji.

Planowany rozwój terenów zabudowanych uwzględnia rozbudowę infrastruktury technicznej, która umożliwi zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej na terenach zurbanizowanych. Jednocześnie zapisy dotyczące ochrony zasobów środowiska są na tyle restrykcyjne, by skutecznie przeciwdziałać potencjalnym negatywnym skutkom nowej zabudowy.

Dodatkowo, w Planie Ogólnym przewidziano możliwość realizacji wielkopowierzchniowych instalacji OZE, takich jak elektrownie słoneczne i biogazownie, na wyznaczonych terenach, co przyczyni się do redukcji emisji zanieczyszczeń wynikających ze spalania paliw kopalnych.

Realizacja zapisów Planu Ogólnego, przy odpowiednim procesie planistycznym na kolejnych etapach, nie powinna powodować istotnego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary chronione objęte ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336). W przypadku inwestycji drogowych w sąsiedztwie opracowywanego terenu, dla ochrony przed hałasem może być konieczne zastosowanie ekranów akustycznych w rejonach wymagających takiej ochrony. Pozwoli to także ograniczyć negatywny wpływ hałasu na zwierzęta migrujące w pobliżu obszarów chronionych.

Plan Ogólny zawiera również wytyczne dla projektantów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz organów wydających decyzje o warunkach zabudowy, określające dopuszczalny zakres i ograniczenia dotyczące zmian przeznaczenia terenów.

#### 8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

W projekcie planu ogólnego gminy Brwinów zaproponowano strefy planistyczne i obszary uzupełnienia zabudowy, które mogą wpływać na sąsiadujące obszary i nieść pewne skutki dla środowiska przyrodniczego. Jednakże, zaproponowane rozwiązania dążą do ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko.

Podstawowe zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego i ochrony środowiska zostały w niniejszym projekcie planu ogólnego gminy Brwinów uwzględnione. Opierają się one na uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego gminy, w tym uwarunkowaniach przestrzennych i środowiskowych oraz z uwzględnieniem wniosków interesariuszy. Możliwe alternatywne rozwiązania zostały skrupulatnie przeanalizowane na etapie przygotowania projektu dokumentu. Projekt planu ogólnego uwzględnia najbardziej korzystny wariant pod względem środowiskowym, przestrzennym i ekonomicznym.



Jednocześnie należy zauważyć, iż projekt planu ogólnego został sporządzony na bazie obowiązujących kierunków rozwoju wynikających ze Studium. Projekt planu ogólnego stanowi zatem alternatywę dla już istniejącego dokumentu. Analizowany projekt planu ogólnego uwzględnia wnioski władz gminy, instytucji oraz mieszkańców i przyjmuje rozwiązania optymalne.

#### 9. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu.

#### 10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Przewidywane skutki realizacji postanowień planu miejscowego m.in. zgodność z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z określonymi strefami planistycznymi oraz gminnymi standardami urbanistycznymi będzie w przyszłości prowadzona przez Radę Miasta Brwinów podczas procedury sporządzania i uchwalania miejscowych planów.

Analiza skutków realizacji zapisów Planu Ogólnego w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania nastąpi po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydaniu pierwszych decyzji ustalających warunki zabudowy, które powstaną w oparciu o opracowywany dokument. Wynika to z faktu, iż plan ogólny stanowi dokument prawa miejscowego – jednak wyłącznie na jego podstawie nie mogą być wydawania pozwolenia na budowę.

Analiza skutków wdrożenia zapisów Planu Ogólnego dotyczących funkcji i sposobu zagospodarowania zostanie przeprowadzona już po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydaniu pierwszych decyzji o warunkach zabudowy, opartych na opracowywanym dokumencie. Wynika to z faktu, że Plan Ogólny, choć stanowi akt prawa miejscowego, nie jest samodzielną podstawą do wydawania pozwoleń na budowę.

Monitorowanie zamierzeń inwestycyjnych będzie miało miejsce na etapie składania wniosków o pozwolenie na budowę, a także w ramach corocznej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brwinów. W obszarze ochrony środowiska funkcjonuje system monitoringu realizowany przez odpowiednie służby, takie jak Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki i Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz wydziały ochrony środowiska na szczeblu wojewódzkim, powiatowym i gminnym. Monitoring ten obejmuje coroczną ocenę stanu środowiska na podstawie danych z państwowego systemu monitoringu, w szczególności dotyczących jakości wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza, klimatu akustycznego oraz gleb.

W zakresie gospodarki ściekowej, na terenie gminy przewiduje się okresowe kontrole dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości ze zbiorników bezodpływowych, w tym ich częstotliwość opróżniania. W przypadku indywidualnych oczyszczalni ścieków kontrolowane będą częstotliwość i sposób utylizacji osadów ściekowych.

Biorąc pod uwagę możliwość częściowej ekspansji zabudowy na terenach rolniczych, należy przestrzegać wytycznych Planu Ogólnego dotyczących minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz zachowania odpowiednich odległości zabudowy od lasów, szczególnie w sąsiedztwie obszarów chronionych i terenów leśnych. Oprócz aspektów środowiskowych istotne są także społeczne skutki realizacji Planu



Ogólnego, do których należy analiza oceny, którą można przeprowadzać za pomocą ankiety lub poprzez konsultacje społeczne, np. podczas rozpatrywania wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

#### 11. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Brwinów została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy prawa – przede wszystkim o ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z nią w prognozie dokonano oceny oddziaływań na środowisko, które mogą powstać w wyniku ustaleń projektu planu ogólnego, tj. projektowanych stref planistycznych oraz określonych gminnych standardów urbanistycznych.

W ramach planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie na ich podstawie, zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy

W niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko został scharakteryzowany stan istniejący środowiska przyrodniczego poprzez opis elementów abiotycznych: budowę geologiczną, ukształtowanie terenu, gleby, wody gruntowe i podziemne, klimat, powietrze oraz hałas i promieniowanie elektroenergetyczne, a także poprzez opis elementów biotycznych: szaty roślinnej, fauny, walorów krajobrazowych oraz form ochrony przyrody. Rozpoznano istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska. Omówiono potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu. W efekcie analiz scharakteryzowano przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym na: warunki życia i zdrowie ludzi, bioróżnorodność, faunę i florę, powierzchnię ziemi i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody podziemne, atmosferę, klimat akustyczny, krajobraz, objekty i obszary objęte ochroną prawną oraz gospodarkę odpadami.

Zapisy planu ogólnego gminy Brwinów wyznaczają nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową jako strefy wiodące na podstawie istniejących uwarunkowań.

Zapisy planu ogólnego gminy Brwinów będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza ustaleń projektu planu ogólnego, dotycząca jedynie strefowania obszaru gminy oraz nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych, wykazała, że projekt planu ogólnego sporządzono z myślą o zapewnieniu ochrony zasobów naturalnych, obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, walorów krajobrazowych, zabytków i dóbr materialnych oraz bezpieczeństwa ludzi.



## 12. OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM

### OŚWIADCZENIE AUTORA

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 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,

oświadczam, że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 1 i 2 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.

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

*Staronewska*

.....  
podpis autora