

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA**  
**ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO**  
**FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MUSUŁY**  
**(działki nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4)**

Opracowana przez:

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska – Puchała

ŻYRARDÓW, WRZESIEŃ 2019

## SPIS TREŚCI:

I. Informacje wstępne.....	3
1. Przedmiot opracowania.....	3
2. Informacje o zawartości, głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązaniach z innymi dokumentami.....	3
3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	8
II. Informacje, analizy i oceny.....	9
4. Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu.....	9
5. Usytuowanie terenu względem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.....	14
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.....	16
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	16
8. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu mpzp na środowisko.....	16
9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	22
10. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji mpzp .....	22
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	22
III. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	23

## I. INFORMACJE WSTĘPNE

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Musuły (działki nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4) w gminie Żabia Wola zgodnie z Uchwałą Nr 22/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 położone w miejscowości Musuły) nazwanego dalej „Planem”, na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń Planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki życia mieszkańców.

### 2. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Regulacje zawarte w Planie mają na celu ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim terenu rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz planistyczne uporządkowanie obszaru objętego Planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Projekt Planu obejmuje działki nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły, położone w północnej części gminy Żabia Wola na północ od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni ok. 0,5834ha.

Ww. projekt Planu wyznacza następujące tereny o różnych formach zagospodarowania:

**MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**KDW** teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

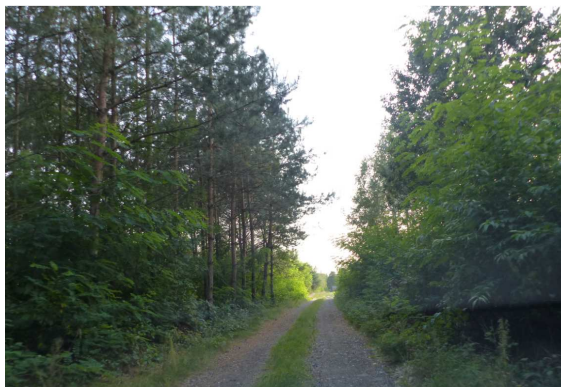
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ewid. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły w gminie Żabia Wola obejmuje teren w znacznej części zainwestowany – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zakładając jego powiększenie w południowo – zachodniej części Planu (działki 36/1 i 36/2).

Granice obszaru opracowania pokrywają się z granicą ewidencyjną działek nr ewid. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły.



Ryc.1 Istniejące zagospodarowanie terenu objętego projektem Planu

Źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>



Fot. 1, 2. Widok na drogę wewnętrzną (ul. Akacyjowa) w bezpośrednim sąsiedztwie planu od strony drogi gminnej (ul. Grodziska).



Fot. 3,4,5. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach Planu.



Fot. 6, 7. Teren otwarty w granicach planu – widok na działkę nr ew. 36/2.

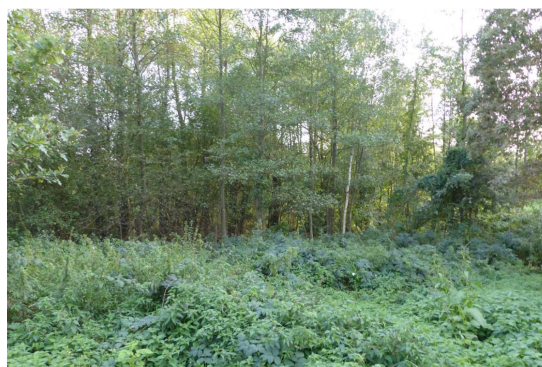




*Fot.8. Droga wewnętrzna w granicach Planu.*



*Fot.9 Tereny wzdłuż drogi wewnętrznej (ul. Akacjowa) – poza granicami Planu.*



*Fot. 10. Tereny otwarte, częściowo zadrzewione – poza granicami Planu od południowo – wschodniej granicy.*

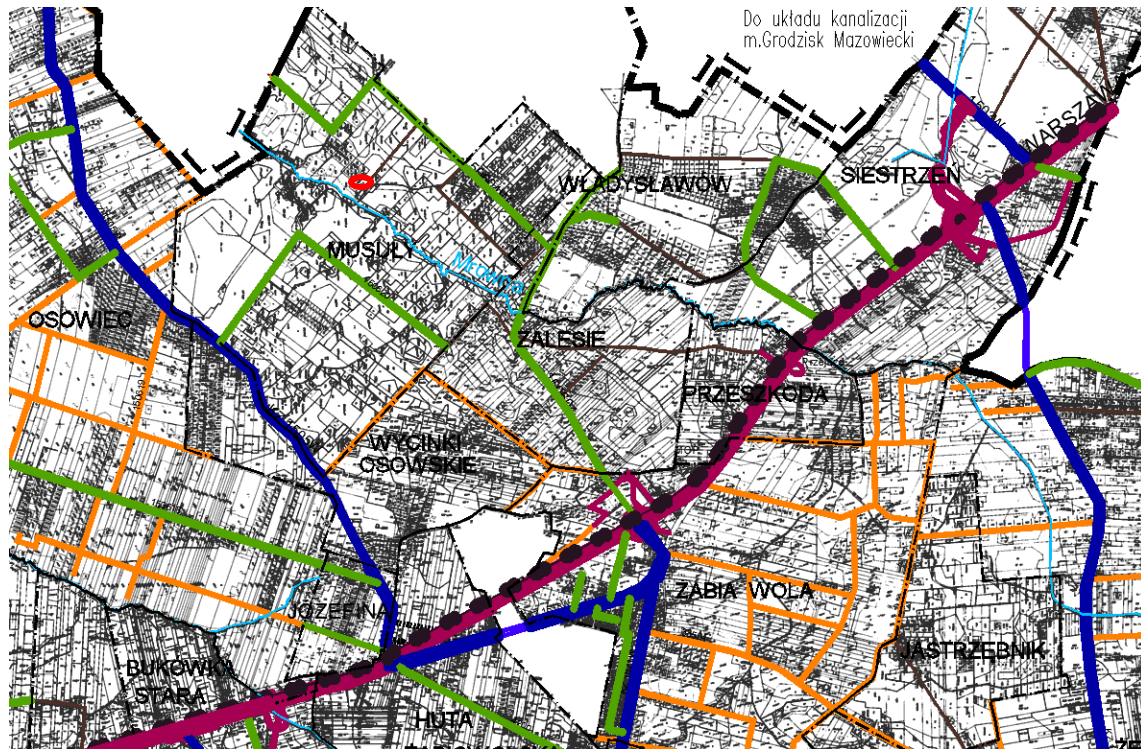


*Fot. 11. Tereny wód powierzchniowych – istniejący staw w bezpośrednim sąsiedztwie południowo – zachodniej granicy Planu.*



*Fot. 12. Tereny wód powierzchniowych – istniejący rów w bezpośrednim sąsiedztwie Planu od południowej jej granicy.*

Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę gminną klasy lokalnej (ul. Grodziską) z miejscowością Grodzisk Mazowiecki oraz poprzez układ dróg gminnych i drogę powiatową nr 1505W z drogą krajową nr S8.



DROGI UTWARDZONE WEDŁUG KATEGORII

	DROGA KRAJOWA JEDNOJEZDNIOWA
	DROGI WOJEWÓDZKIE
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE

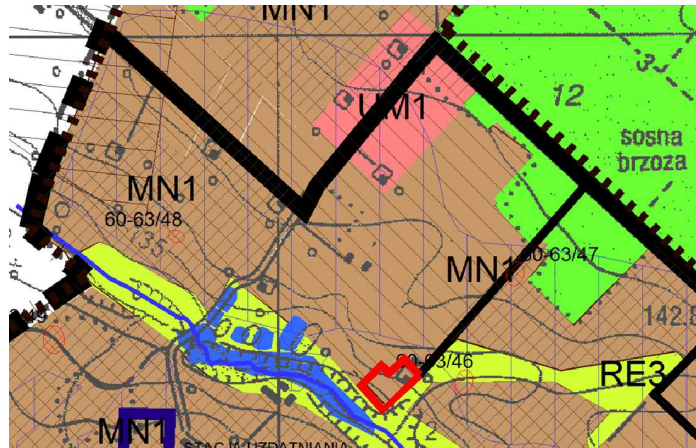
Ryc. 2. Istniejący układ komunikacyjny – powiązania komunikacyjne.

#### Powiązania z innymi dokumentami

Dyspozycje rozlokowania poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak również inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostały opracowane w projekcie Planu na podstawie wytycznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012).

Zgodnie ze Studium, wiodącym kierunkiem zagospodarowania w granicach opracowania są obszary zabudowy mieszkaniowej (MN1).





Ryc. 3. Wycinek z rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola z zaznaczeniem granic projektu Planu.

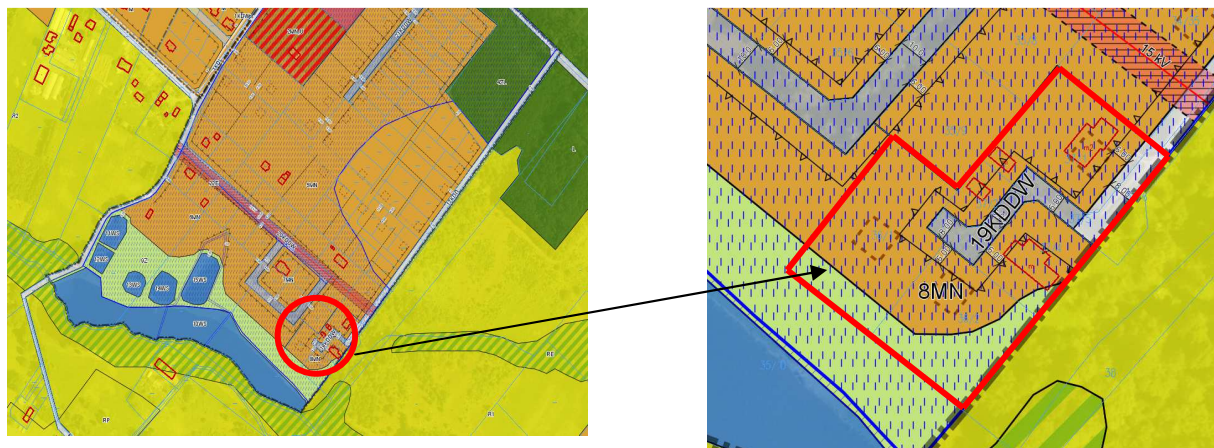
Wyznaczona na rysunku strefa MN1- strefa zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana w większości na gruntach słabszych klas gleb obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej głównie planowanej i realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej. Planuje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- Maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% działki (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% działki)
- Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% działki).
- Zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m. W planach miejscowych należy ustalić wysokość zabudowy, oraz wyznaczyć linie zabudowy w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy. W planach miejscowych należy ustalić rodzaj i wysokość ogrodzeń.
- Minimalną szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- Zaleca się minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000 m<sup>2</sup>, a na terenach w sąsiedztwie rezerwatu zaleca się 1500 m<sup>2</sup>,
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr 30/XVIII/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły.

Zgodnie z obowiązującym planem przedmiotowe działki przeznaczone są pod teren użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (9Z) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN) oraz teren drogi wewnętrznej (19KDW).



Ryc. 4, 5. Wycinek z rysunku MPZP dla miejscowości Musuły zgodnie z Uchwałą Nr 30/XVIII/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 czerwca 2008r.

### 3. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Celem prognozy jest wyeliminowanie zagrożenia oraz ograniczenie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, jak również sformułowanie wniosków odnoszących się do warunków realizacji ustaleń Planu w zakresie ograniczenia ich ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Prognoza została wykonana zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim.

Zgodnie z wymaganiami wyżej wymienionego aktu prawnego, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie Planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska oraz jakość życia ludzi. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego Planem oraz jego otoczenia. W pierwszym etapie rozpoznano szczegółowo ustalenia analizowanego projektu Planu obejmującego dz. nr ewid. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły w gminie Żabia Wola, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko oraz ustalono jego powiązania z innymi dokumentami, w tym zbadano jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony

na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego opracowana na podstawie Opracowania ekofizjograficznego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (PPUH „BaSz” mgr inż. Bartosz Szymusik, grudzień 2009r.). Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu przeprowadzoną we wrześniu 2019 roku oraz zdjęciami lotniczymi, a także dostępnymi danymi na stronach internetowych (<http://www.wios.warszawa.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl/>, <http://www.gdos.gov.pl/>, [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps), <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>).



## II. INFORMACJE, ANALIZY I OCENY

### 4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

#### Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Projekt Planu obejmuje działki nr ewid. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 w miejscowości Musuły, położoną w północnej części gminy Żabia Wola na północ od grogi krajowej S8 oraz od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni ok. 0,5834ha.



Ryc.6 Orientacyjna lokalizacja terenu opracowania w centralnej części gminy Żabia Wola

Źródło: <https://zabiawola.e-mapa.net/>

Zgodnie z założeniami projektu Planu obszar ten przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z utrzymaniem istniejącego przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego z 2008r.

#### Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych

##### Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Według klasyfikacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego obszar gminy Żabia Wola położony jest na pograniczu dwóch makroregionów Niziny Środkowomazowieckiej i Wzniesień Południowomazowieckich, w obrębie mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej (40% powierzchni gminy) i Wysoczyzny Rawskiej. Równina Łowicko-Błońska urozmaicona jest wzniesieniami morenowymi i wcięciami dolin rzecznych (wysokość rzędu 135-150 m n.p.m.) – działania lodowca w okresie zlodowacenia środkowopolskiego i bałtyckiego. Pozostała część gminy (obejmująca Wysoczyznę Rawską) została ukształtowana w okresie zlodowacenia środkowopolskiego – najwyższe

tereny stanowi obszar Wzniesienia Mszczonowskiego (najwyższy punkt gminy - rejon Petrykoz ok. 195 m n.p.m.). Rzeźba powierzchni terenu jest stosunkowo urozmaicona. powierzchniowo.

Budowa geologiczna gminy została słabo rozpoznana nielicznymi głębszymi wierceniami. W podłożu występują w wielu miejscach wyerodowane utwory lodowcowe i wodnolodowcowe wczesnego plejstocenu z fragmentami ilów trzeciorzędowych. Płytkie podłoże budują gliny zwałowe odłożone w czasie recesji lądolodu mazowiecko-podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego.

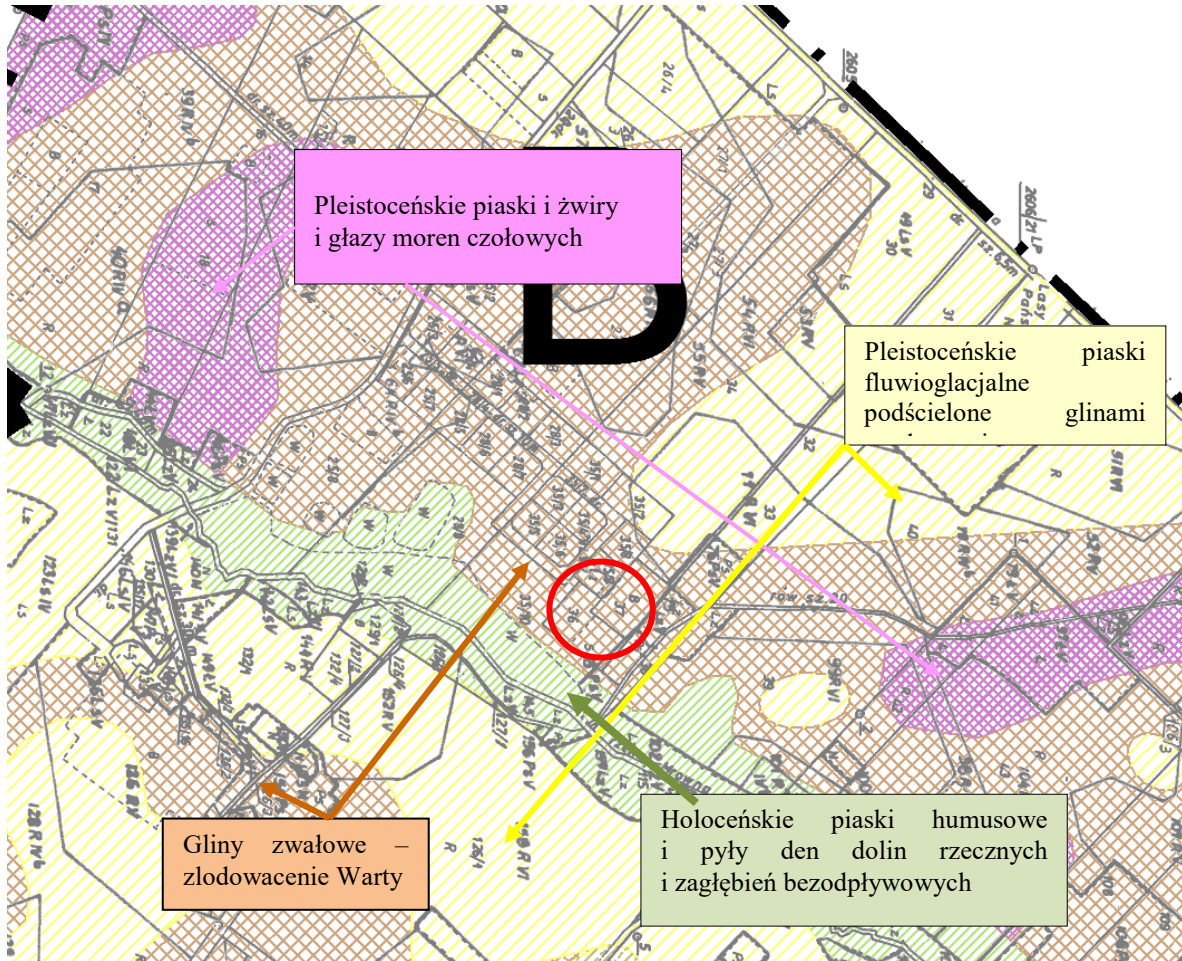
W południowej strefie granicznej gminy występują niewielkie wyniesienia stanowiące pozostałość pagórków strefy czołowo morenowej, zbudowanej z materiału piaszczysto-żwirowego. Dna obniżeń dolinnych wypełniają holocenijskie piaski rzeczne, na stropie których lokalnie zalegają namuły i torfy. Liczne występowanie torfów stwierdzono zwłaszcza w dolinie rzeki Utraty i rzeki Mrownej.

### Wody powierzchniowe i podziemne

Główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych tj. utworach pochodzenia lodowcowego: piaskach i żwirach o zmiennej miąższości. Występuje on na głębokości od 50 do 100m. Miąższość tego poziomu mieści się w przedziale 20 – 40 m, ze średnią miąższością 22 m. Wydajność potencjalna studni wierconej to wartość 30 – 50 m<sup>3</sup>/h. Jakość wody jest dobra, ale może być nietrwała z uwagi na brak izolacji. Woda ta nie wymaga uzdatniania. Stopień zagrożenia wód – niski. Na terenie opracowania znajduje się również drugi (podrzędny) poziom wodonośny – trzeciorzędowy.

Teren opracowania i jego sąsiedztwo to obszary okresowego występowania przypowierzchniowego, nieciągłego poziomu wód gruntowych w piaszczystych utworach pokrywowych (eluwia piaszczyste) lub w przewarstwieniach piaszczystych i w postaci sączeń wśród gruntów spoiстых (w glinach zwałowych). Przy stanach wysokich obserwuje się występowanie tych wód, przy stanach niskich zanikają. Głębszy poziom wodonośny ma zwykle charakter naporowy i występuje pod spagiem gruntów spoiстых na głębokości od 2,0 do ponad 3,0m ppt.

W obszarze opracowania występują przede wszystkim grunty nośne. Związane jest to z występowaniem w strefie przypowierzchniowej osadów czwartorzędowych stanowiących podłoże budowlane dla różnych obiektów o dobrych cechach geotechnicznych. Występujące tu grunty sypkie i średniozagęszczone stanowią przepuszczalne grunty niespoiste o korzystnych parametrach wytrzymałościowo-odkształceniowych. Ponadto w sąsiedztwie południowo – wschodniej granicy planu w sąsiedztwie rzeki Mrownej występują luźne piaski drobne, miejscami pyły z domieszką substancji organicznych o zmiennej miąższości od 2,0 do 3,0m w zagłębieniach bezodpływowych. Pod względem oceny warunków budowlanych grunty te są słabonośne i występuje tu wysoki poziom wód gruntowych.



Ryc.7 Warunki gruntowo – wodne.

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola.

Na terenie gminy Żabia Wola swój początek mają rzeki: Mrowna, Pisia Tuczna, Rokitnica i Utrata. Brak jest badań jakości wód w/w rzek na terenie gminy. Wstępna ocena stanu wód powierzchniowych (rzek) badanych w 2008 roku przez WIOŚ w Warszawie, prowadzona była w punktach pomiarowo-kontrolnych zlokalizowanych poza terenem gminy Żabia Wola. Z wymienionych wyżej rzek badaniu poddane zostały rzek Utrata i Pisia Tuczna.

Przez teren wsi Musuły w sąsiedztwie terenu opracowania przepływa rzeka Mrowna. Rzeka ma charakter naturalny uregulowany. Mrowna jest nieznacznie zanieczyszczona na odcinku w granicach wsi. W bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, a zarazem granic Planu występują naturalne zbiorniki wodne -stawy.

### Warunki glebowe

Obszar w graniach Planu częściowo jest zabudowany i zainwestowany. Występują tu tereny posiadające gleby o warunkach nienajlepszych do produkcji rolnej. Obszar objęty opracowaniem ze względu na swe położenie charakteryzuje się występowaniem gleb klasy V i VI. Słabe klasy gleb doprowadziły do zaniechania produkcji rolnej na tym terenie. Gleby na działkach nr ew. 36/1 i 36/2 są odłogowane i podlegają stopniowej sukcesji wtórnej – na polach leżących odłogiem pojawiają się samosiejki olszy, sosny i brzozy oraz roślinność typowa dla łąk.



### Zasoby naturalne

Na terenie objętym projektem Planu i w najbliższym jego otoczeniu nie występują zarejestrowane, bilansowe złoża surowców mineralnych.

### Warunki klimatyczne

Klimat Gminy Żabia Wola jest typowym dla środkowej Polski i charakteryzuje się przejściowym klimatem morskim i kontynentalnym oraz znaczną zmiennością stanów pogody (zwłaszcza wiosną).

Wahania prędkości i zmiany kierunku wiatru są dość znaczne. Wartość prędkości wiatru są wyższe zimą (4,6 m/s) niż latem (3,3 m/s). Średnia miesięczna prędkość wiatrów dolnych w marcu wynosi ok. 4,9 m/s, a w sierpniu 3,2 m/s, przy średniej rocznej (bez ciszy) 3,9 m/s. Częstość silnych wiatrów (10 m/s) jest na ogół mała (ok. 1,2 %). Według danych ze stacji Warszawa-Okęcie w regionie dominują wiatry z sektora zachodniego (16,7 %) i południowo-wschodniego (11,8%) oraz południowo-zachodniego (11,1 %). Są to równocześnie wiatry najsilniejsze, ponieważ ich prędkość średnia ważona wynosi około 4,2 m/s. Najrzadziej występują wiatry północno-wschodnie (3,7 %) i północne (4,7 %). Są to wiatry najsłabsze, których prędkość średnia ważona wynosi 3,1 m/s i 3,4 m/s.

Średnie roczne zachmurzenie w województwie mazowieckim wynosi przeciętnie 6,6-6,8 w skali pokrycia nieba 0-10. W gminie Żabia Wola liczba dni pochmurnych waha się od 120 do 140.

Średnia temperatura roczna wynosi ok. 7,7 0C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec, którego średnia temperatura wynosi + 18,9 0C, najzimniejszym - styczeń z temperaturą średnią – 3,6 0C. Liczba dni mroźnych (max temperatura doby poniżej 0 0C) waha się od 30 do 50 rocznie, dni z przymrozkami (temperatura minimalna poniżej 0 0C) od 100 do 110 dni.

Śnieg utrzymuje się 40 –60 dni w roku. Jesień bywa długa i dość ciepła. Pierwsze przymrozki notuje się w pierwszej dekadzie października, ostatnie w końcu kwietnia. Suma roczna opadów to około 540 mm (średnia krajowa ok. 600 mm). Najczęściej deszcz pada w lipcu, natomiast śnieg w lutym. Parowanie terenowe wynosi powyżej 500 mm rocznie.

### Warunki aerosanitarnie

Plan miejscowy wyznacza w swych granicach tereny podlegające ochronie przed hałasem w trybie Ustawy Prawo Ochrony Środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

### Flora, fauna i różnorodność biologiczna

Flora W granicach obszaru opracowania szata roślinna związana jest przede wszystkim z terenami rozległych użytków zielonych głównie łąk, terenami rolnymi oraz terenami zabudowy - ogródki przydomowe, w których znajdują się gatunki synantropijne, a wśród nich krzewy i drzew ozdobne. W ogrodach tych występują rośliny ozdobne, iglaki: jałowce, świerki, sosny ozdobne, jodły, żywotniki.

Wzdłuż górnego odcinka rzeki w miejscowości Musuły występują ważne przyrodniczo fragmenty roślinności łąkowej. Występująca tu różnorodność ekosystemów oraz zwiększona liczba nie tylko ważnych gatunków flory podkreśla jej istotną rolę w krajobrazie wsi.

Wśród roślin obszaru można wymienić: wiesiołka dwuletniego, mlecz zwyczajny, dziurawiec zwyczajny, pokrzywę zwyczajną, bylicę pospolitą, gorczycznik pospolity oraz związany z siedliskami wilgotnymi – podagrycznik pospolity.

Obecność sąsiedztwa lasów (w sąsiedztwie ul. Grodziskiej) ma wpływ na faunę i florę terenów wsi oraz terenów do niego przyległych. Flora terenów leśnych związana jest z dużym udziałem drzewostanu wysokiego (sosna z niewielką domieszką dębu), czasem oblepionego bluszczem.

Część terenu planu charakteryzuje się występowaniem typowej i pospolitej fauny. Są to typowe gatunki terenu rolnego przekształconego w kierunku użytków zielonych oraz gatunki charakterystyczne dla młodych stadiów sukcesji.

Gatunki fauny spotykane na tym terenie to gatunki związane z środowiskiem antropogenicznym obszarów wiejskich jak np.: zając szarak, myszy, kuropatwa, wróbel, pliszka siwa, gąsiorek, a także płazy, gady i drobne gryzonie ukrywające się w podziemnych norach. Ponad to występują gatunki migrujące z lasu – miejsca legowania, gniazdowania, na tereny otwarte żerowisk.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary o najwyższych czy też wyróżniających się wartościach przyrodniczych. Szczególną rolę w krajobrazie jak i systemie przyrodniczym wsi Musuły odgrywa rzeka Mrowna oraz zbiorniki wodne do niej przyległe.

Zarówno w obszarze jak i jego pobliżu nie występują skupiska bytowania prawem chronionych cennych roślin lub zwierząt.

### Krajobraz

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest wśród terenów otwartych, nieużytkowanych rolniczo, które są podzielone i uzbrojone w infrastrukturę – przygotowane do sprzedaży oraz częściowo zabudowanych.

Malowniczy akcent krajobrazowy tworzy dolina rzeki spływającej z Wysoczyzny Rawskiej – rz. Mrowna. W bezpośrednim sąsiedztwie Planu zlokalizowany jest naturalny, duży zbiornik wodny – staw przy rzece.

### Środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

### Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Dla obszaru objętego projektem Planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr 30/XVIII/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły.

Zgodnie z obowiązującym planem przedmiotowe działki przeznaczone są pod teren użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (9Z), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN) oraz teren drogi wewnętrznej (19KDW).

Brak realizacji projektowanego Planu miejscowego zakłada kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu, jego zagospodarowania i użytkowania, a także utrzymanie aktualnego stanu jakościowego i funkcjonowania środowiska.

## 5. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM FORM OCHRONY PRZYRODY W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004R. O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE ZGODNIE Z PRAWEM MIĘDZYNARODOWYM

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody, takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu.

W odległości ok. 5,5km na południe od granicy Planu znajduje się rezerwat leśny „Skulski Las” i ok. 7km na południowy – zachód rezerwat „Skulskie Dęby”. Ponadto w odległości ok. 9km występuje rezerwat „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”. Z kolei ok. 0,6km od przedmiotowego terenu zlokalizowany jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz ok. 3km na zachód od granicy Planu znajduje się Bolimowsko Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu.

### Rezerwat Skulski Las

Został on utworzony w 1984r. (MP.17/126) i obejmuje większą część uroczyska leśnego Skuły-Wschód, gdzie na dużej powierzchni, na siedliskach żyznych i wilgotnych, zachowane są fitocenozy lasów liściastych. Wśród zespołów leśnych w rezerwacie dominują grąd subkontynentalny i łęg jesionowo-olszowy, na mniejszych powierzchniach występują łęg wiązowo-jesionowy i ols. Rośnie tu znaczna liczba dorodnych dębów, w wieku ok. 200 lat. Składnikiem drzewostanu jest m.in. buk, występujący tu na wyspowym stanowisku, poza granicą naturalnego zasięgu.

Celem ochrony jest zachowanie lasów liściastych: grądu, łęgu i olsu z licznymi drzewami pomnikowymi oraz wyspowym stanowiskiem buka poza granicą zasięgu.

W/w obszar rezerwat leśny znajduje się w odległości ok. 5,5km na południe od granicy Planu.

### Rezerwat Skulskie Dęby

Rezerwat leśny częściowy „Skulskie Dęby” o powierzchni 30,07 ha utworzono w 1996 roku. Obejmuje on północno-zachodnią część uroczyska Skuły-Zachód, należącego do Nadleśnictwa Grójec. Przedmiotem ochrony jest ponad 200-letni starodrzew dębowy oraz zróżnicowane, wilgotne i bagienne zbiorowiska roślinne, leśne i łąkowo-torfowiskowe. Najcenniejszym obiektem w rezerwacie jest starodrzew naturalnego pochodzenia, o puszczańskim charakterze. Wyróżniamy trzy typy fitocenozy leśnych: grądu typowego, grądu wilgotnego oraz olsu porzeczkowego.

Najbardziej naturalne, najcenniejsze płaty tego zbiorowiska są z udziałem potężnych, ponad 200-letnich dębów. Oprócz dębów rosną tu w domieszce sędziwe wiązy górskie oraz jawory. Wczesną wiosną kwitną m.in.: zawilec kwiatowy, gwiazdnica wielokwiatowa, przylaszczka pospolita, gajowiec żółty, fiołek leśny, fiołek Rivina, jaskier kaszubski. Oprócz dominujących dębów szypułkowych, występują olsze czarne, wiązy górskie i jawory, brzozy brodawkowe oraz topola osika. Drzewostan łęgu jesionowo-olszowego tworzą olsza czarna, jesion wyniosły z domieszką innych drzew, kalina koralowa, czeremcha zwyczajna i dereń świdla. Aspekt wczesny wiosenny runa jest bardzo kolorowy. Zaliczamy tu takie gatunki jak: ziarnopłon wiosenny oraz gwiazdnica gajowa.

W obniżeniach terenu występują płaty bagiennego lasu olszowego – olsu. Charakterystyczne dla tego zbiorowiska, rośliny zielone to m. in. Kosaciec żółty, knieć błotna, borysz błotny, turzyca długokłosa, zachytlak błotny. Florę rezerwatu tworzy około 180 gatunków, m.in. rośliny chronione: bluszcz pospolity, popytник pospolity, kruszczyk szerokolistny, konwalia majowa, storczyk szerokolistny. Od 2000 roku czynione są starania, aby utworzyć Park Krajobrazowy Ziemia Chełmońskiego.

W/w obszar rezerwat leśny znajduje się w odległości ok. 7km na południowy - zachód granicy Planu.



### Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu zgodnie z rozporządzeniem Woj. Maz. Nr 3 z dnia 13.02.2007r. obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Obszar o całkowitej powierzchni 148409,1 ha położony jest na terenie gmin: Błonie, Brochów, Brwinów, Celestynów, Czosnów, Góra Kalwaria, Grodzisk Mazowiecki, Halinów, Jabłonna, Józefów, Kampinos, Karczew, Kobyłka, Konstancin – Jeziorna, Leoncin, Leszno, Lesznowola, Łomianki, Marki, Michałowice, Milanówek, Nadarzyn, Nieporęt, Nowy Dwór Mazowiecki, Otwock, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Podkowa Leśna, Pomiechówek, Prażmów, Pruszków, Radzymin, Raszyn, Serock, Stare Babice, Sulejówek, Tarczyn, Wiązowna, Wieliszew, Wołomin, Zakroczym, Ząbki, Zielonka, w powiatach: grodziskim, legionowskim, nowodworskim, otwockim, piaseczyńskim, pruszkowskim, sochaczewskim, warszawskim zachodnim i wołomińskim oraz m. st. Warszawa w dzielnicach: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Praga Północ, Praga Południe, Rembertów, Śródmieście, Ursynów, Wawer, Wilanów, Wesoła.

Obejmuje on tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz, duże zróżnicowanie siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt. Do najcenniejszych i najbogatszych przyrodniczo zaliczyć należy doliny rzeczne np. Wisły, Świdra czy Mieni, rozległe kompleksy leśne, jak lasy rembertowskie, celestynowskie, otwockie oraz obszary wilgotnych łąk i torfowisk np. Bagno Jacka, Na Torfach czy fragmenty największego na Mazowszu torfowiska - Bagno Całowanie. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu stanowi doskonałe miejsce wypoczynkowe i rekreacyjne, chętnie wykorzystywane przez mieszkańców Warszawy i okolic np. szlaki piesze i rowerowe ze ścieżkami przyrodniczo - edukacyjnymi Las Kabacki, wybrzeże rzeki Wisły, trasy do jazdy konnej Lasy Starej Miłosnej, spływy kajakowe rzeką Świder, śródleśne polany ze stanowiskami do grillowania i palenia ognisk - Las Bemowo.

### Bolimowsko Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki (Uchwała Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach, ze zmianami w 1996 r. i 2002 r. – rozporządzenie Woj. Maz. Nr 39 z dnia 19.04.2002 r. Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 109, poz. 2368).

Obszar ten utworzony został Uchwałą nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu w woj. skierniewickim, a następnie zmieniony Rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu. W/w obszar chroniony znajduje się w odległości ok. 1,5km na północ od granicy Planu.

Główna rola, jaką odgrywa system Obszaru Chronionego Krajobrazu w całym regionie Zachodniego Mazowsza, sprowadza się przede wszystkim do ochrony unikalnych części zlewni: rzeki Rawki i jej dopływów (w tym rzeki Korabiewki, Rokity i Grabinki), rzeki Pisi - Gągoliny i Pisi - Tuczej oraz rzeki Jeziorki, jak również terenów dolinnych, kompleksów leśnych, użytków ekologicznych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk i starorzeczy, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto istotną wartością przyrodniczą stanowią zwarte kompleksy leśne, które zajmują wschodnie rejony powiatu żyrardowskiego, zróżnicowany kulturowo krajobraz rolniczy występujący w strefie krawędziowej Wysoczyzny Rawskiej, w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych, niewielkich obszarów leśnych, zagajników oraz łągów przy-strumykowych nad rzeczkami.

W obszarze tym obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych i intensywnie użytkowanych rolniczo oraz terenów użytkowanych ekstensywnie w postaci lasów, wód otwartych i trwałych użytków zielonych.

### Obszary Natura 2000

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowska PLH140003, położona w odległości ok. 9km na zachód od granicy Planu.

### Dąbrowa Radziejowicka (PLH140003)

Powierzchnia: 52,2 ha. Uroczysko Radziejowice znajduje się na północnych krańcach Wysoczyzny Rawskiej, mezoregionu wchodzącego w skład makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich (administracyjnie: gmina Radziejowice, powiat żyrardowski)

Obszar porasta fitocenoza dąbrowy świetlistej *Potentillo albae-Quercetum*. Drzewostan w wieku 65-75 lat, tworzy głównie dąb szypułkowy, rzadko w domieszcze spotyka się dąb bezszypułkowy, lipę drobnolistną, brzozę brodawkowatą.

Ponad 90 % obszaru zajmuje dąbrowa świetlista z chronionymi i zagrożonymi gatunkami roślin naczyniowych w runie – rodzaj siedliska z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Zachowała się tutaj naturalna, typowa dla dąbrowy świetlistej, struktura (w miarę luźny drzewostan dębowy, skąpo rozwinięta warstwa podszycia, bardzo bujne, wielogatunkowe runo zielne) oraz pełna lista gatunków charakterystycznych i wyróżniających dla tego zbiorowiska. Stwierdzono tu występowanie ok. 190 gatunków roślin naczyniowych.

### 6. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DN. 16 KWIECZNIA 2004R. O OCHRONIE PRZYRODY

Na obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie WIOŚ nie prowadzi badań stanu jakości powietrza. Najbliższy punkt pomiarowy zlokalizowany jest w mieście Żyrardów. Lokalny wpływ na jakość powietrza w granicach planu i otoczenia ma emisja punktowa z gospodarstw domowych w okresie grzewczym oraz natężenie ruchu kołowego na drodze powiatowej (ul. Mszczonowska).

### 7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO PLANU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy o ochronie przyrody takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu. Najbliżej oddalony jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu o ok. 0,6km w kierunku północnym od granic opracowania.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowicka PLH140003, położona w odległości ok. 9km na zachód od granicy Planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego Planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar Planu, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia Planu nie będą oddziaływać na obszar naturowy Dąbrowa Radziejowicka.

W granicach Planu nie przewiduje się celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym.

### 8. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

#### Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący działki nr ewid. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4w miejscowości Musuły, wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzupełniająco budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury. Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. Usługi towarzyszące.
KDW	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

#### Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

#### **W zakresie ochrony środowiska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:**

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg.

- zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

- **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych** – prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;. Ponadto Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód. Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

- **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego** – w celu ochrony powietrza ustala się zaopatrzenie w ciepło w indywidualnych źródłach ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

- **w zakresie kształtowania krajobrazu** – zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

- **w zakresie ochrony przed hałasem** – w obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

- **w zakresie gospodarki odpadami** – ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych, gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; sposób zagospodarowania działki



budowlanej musi uwzględnić zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego** oraz **kształtowania ładu przestrzennego** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ustalania położenia linii rozgraniczających;
- zasady ustalania linii zabudowy;
- zasady kształtowania zabudowy;
- dla terenów zabudowy określono parametry i wskaźniki m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wysokość zabudowy.

Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację dużych inwestycji o skali regionalnej ani inwestycji wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### Etap inwestycyjny

Z uwagi na specyfikę proponowanych ustaleń planistycznych w procesie realizacji zamierzeń inwestycyjnych tj. w okresie prowadzenia prac budowlanych, w tym remontowych i modernizacyjnych należy liczyć się:

- z naruszeniem przypowierzchniowej warstwy gruntowej, spowodowanym makroniwelacją terenu, robotami fundamentowymi, zakładaniem sieci infrastruktury podziemnej, częściowym demontażem istniejącego uzbrojenia terenu,
- z okresowym wzrostem hałasu, związanym z prowadzonymi pracami budowlanymi (w tym modernizacyjnymi) oraz pochodzącym od środków transportu obsługujących budowy,
- z okresowym wzrostem zawartości zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w powietrzu,
- z okresowym wzrostem natężenia ruchu pojazdów samochodowych na przyległych ulicach (obsługa budowy),
- z wytwarzaniem odpadów, głównie innych niż niebezpieczne.

Biorąc pod uwagę charakter i bardzo małą skalę przedsięwzięć inwestycyjnych (budowa budynków mieszkalnych max. 2-3) oraz ich rozłożenie w czasie (realizacja planu następować będzie sukcesywnie), niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym na etapie ich realizacji będą krótkotrwałe i okresowe, ograniczone w zasadzie do terenu inwestycji, a ich natężenie umiarkowane.

### Kompleksowa ocena skutków realizacji projektowanego Planu na poszczególne elementy środowiska i formy ochrony przyrody.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla fragmentu miejscowości Musuły zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny o funkcji mieszkaniowej. Obsługa terenów będzie zapewniona poprzez układ istniejącej drogi wewnętrznej (ul. Akacyjowa) bezpośrednio połączonej z drogą gminną (ul. Grodziska).

Teren podlega przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z propozycją ich powiększenia w kierunku zbiornika wodnego.

Istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją nowego Planu nastąpią tak naprawdę na fragmencie (dotyczy działek nr ew. 36/1 i 36/2), gdzie Plan przekształca obecne tereny zielone wzdłuż istniejącego stawu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuację istniejących funkcji celem umożliwienia lokalizacji budynków mieszkalnych dla obecnych właścicieli. Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o

środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu funkcja obszaru nieznacznie ulegnie przekształceniu powodującemu zmiany w środowisku przyrodniczym. Wielkość, natężenie oraz charakter oddziaływań proponowanych zmian w środowisko będzie niewielkie i dla każdego z komponentów środowiska inne. Prognozowanie ewentualnych negatywnych skutków dla środowiska (w wyniku realizacji omawianych funkcji) może dotyczyć:

#### Oddziaływania inwestycji na ukształtowanie powierzchni terenu

Wynikające z projektu Planu zmiany ukształtowania terenu będą miały dwójaki charakter: czasowy i trwałe. Zasadniczo Plan generuje zmiany czasowe związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz zabudowy. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie obszarów częściowo już zantropogenizowanych znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg. Odnośnie zabudowy Plan zakłada uzupełnienie zabudowy. Na tym terenie mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisanie przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej na fragmencie w południowo – zachodniej części Planu. Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstawania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu.

W zakresie środowiska gruntowo – wodnego może nastąpić zanieczyszczenie gleb i wód na skutek ewentualnie nieprawidłowo utylizowanych ścieków socjalno – bytowych i odpadów. Tereny przewidziane do zagospodarowania, tak jak to się dzieje w tej chwili, będą funkcjonować (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków – zbiorniki bezodpływowe z wywozem do oczyszczalni ścieków. Niezbędne jest, aby urządzenia te były szczelne.

#### Oddziaływania inwestycji na gleby

W wyniku realizacji Planu z produkcji rolnej zostaną wyłączone grunty klas o słabej przydatności dla rolnictwa. W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb jest niska. Zgodnie z założeniami Studium właśnie te tereny o niskiej przydatności dla rolnictwa mają służyć m.in. rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i usługowego umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gleby klasy IV podobnie jak gleby klasy V i VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów z terenów rolnych na cele nierolnicze.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest ewentualne, niewłaściwe czasowe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki. Plan jednak w swoich zapisach ustala, że Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

#### Kopaliny

Na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopaliny, dlatego ustalenia projektu Planu nie mają na nie wpływu.

#### Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania. Plan ustala, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

Na wody podziemne nie przewiduje się takiego wpływu ustaleń Planu, który mógłby w efekcie oddziaływać negatywnie na środowisko. Należy jednak zaznaczyć, że teren przewidziany do zagospodarowania, będzie funkcjonował (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualny system odprowadzania i gromadzenia ścieków – zbiorniki bezodpływowe. Aby zapobiec przedostawaniu się zanieczyszczeń do gruntu, a tym samym do wód gruntowych niezbędne jest aby urządzenia te były szczelne, szczególnie dla tych obiektów, które są projektowane w sąsiedztwie rzeki Mrowni i zbiorników wodnych.

Pozytywnym aspektem realizacji będzie docelowe zakładanie kanalizacji sanitarnej, co wywrze w skali lokalnej pozytywny wpływ na stan środowiska, szczególnie jakość wód gruntowych i powierzchniowych.

Korzystny jest również zapis regulujący zasady zachowania na terenie MN dość znacznego ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (50%).

#### Oddziaływania inwestycji na klimat i powietrze

Planowane zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu Planu nie spowodują zasadniczych przekształceń w jego warunkach topoklimatycznych.

W wyniku realizacji ustaleń Planu na części terenów obecnie otwartych, a planowanych do zabudowy zostanie ograniczona prędkość wiatru.

Głównym emitorem zanieczyszczeń do środowiska będą zanieczyszczenia pochodzące z indywidualnych źródeł. Celem uniknięcia tego rodzaju zanieczyszczeń jest ustalenie wykorzystywania proekologicznych nośników energii cieplnej.

#### Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

Wprowadzane Planem zmiany zagospodarowania nie wpłyną negatywnie na istniejący już klimat akustyczny tego obszaru.

#### Oddziaływania inwestycji na środowisko biotyczne

W projekcie Planu ustala się zmianę zagospodarowania głównie terenów nieużytkowanych, otwartych częściowo zadrzewionych gruntów rolnych na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych. W Planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na części obszaru, lecz z określoną intensywnością. Dla poszczególnych przeznaczeń określono standardy zagospodarowania w postaci wskaźników pozwalających ocenić środowiskowe skutki zagospodarowania m.in. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (najmniejszej nieprzekraczalnej wartości procentowej w stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej). Poniżej zestawiono zawarte w Planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (pbc) na poszczególnych jednostkach terenowych.

Symbole przeznaczenia terenu	Wskaźnik min. pbc	Powierzchnia przeznaczona pod funkcję	Minimalna powierzchnia przeznaczona na pbc.
MN	50%	0,517ha	0,2585ha
KDW	0%	0,065ha	0ha

Jak wynika z powyższej analizy ustalenia Planu generują pozostawienie 0,2585ha czyli ok.50% powierzchni biologicznie czynnej w granicach całego obszaru opracowania (powierzchnia planu 0,5834ha), co pozwoli na kształtowanie nowych terenów zieleni urządzonej wokół terenów zabudowanych i utwardzonych.



Z wprowadzeniem nowych obszarów zabudowy związany będzie wzrost ilości gatunków synantropijnych. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem zieleni urządzonej. Jednocześnie zwiększy się ilość roślinności obcej.

#### Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

W wyniku realizacji Planu częściowej zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący układ zabudowy mieszkaniowej zostanie uzupełniony, na terenach obecnie rolniczych odłogowanych, o zabudowę stanowiącą kontynuację funkcji mieszkaniowej. Istotne jest zachowanie pasa terenów zielonych wzdłuż rzeki i stawów celem zachowania istniejących powiązań przyrodniczych w obrębie doliny oraz ochrony wód przed zanieczyszczeniem poprzez wprowadzenie chociażby nieprzekraczalnej linii zabudowy od stron istniejącego stawu będącego poza granicami planu. Uzupełnienie zabudowy nasadzeniami iglastego i liściastego drzewostanu spowoduje wzrost atrakcyjności tego terenu.

Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym Planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków;
- geometria i kolorystyka dachów;
- kolorystyka elewacji.

Również wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (zieleni na niezabudowanej powierzchni działki) będzie wpływać harmonizująco na krajobraz. Ponadto, w Planie nie zakłada się wprowadzania dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni.

Na obszarze objętym Planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

#### Obszary chronione, w tym ocena oddziaływania projektu Planu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów.

Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na oddalone na południe ok. 5,5km rezerwat leśny „Skulski Las” i ok. 7km rezerwat „Skulskie Dęby”, a na oddalony o ok. 9km na południowy – zachód rezerwat „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz oddalony na ok. 0,6km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i ok. 3km na zachód od granicy Planu znajdujący się Bolimowsko Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Ponadto Plan zachowuje zapisy ustalające zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny ograniczając negatywne oddziaływanie na grunty sąsiednie.

Teren objęty projektem Planu nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowicka PLH140003, położona w odległości ok. 9km na zachód od granicy Planu. Ww. obszar położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego Planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar opracowania, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia Planu nie będą oddziaływać na obszar naturowy Dąbrowa Radziejowicka.

Proponowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakter oddziaływań wynikających z jego realizacji jak i funkcjonowania wskazuje na brak wpływu na cenne gatunki i siedliska oraz integralność obszarów Natura 2000, w szczególności na gatunki i siedliska chronione w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, jak również brak wpływu na ogólną spójność sieci Natura 2000, w tym zachowanie ciągłości między obszarami wchodzącymi w jej skład. Skala oraz charakter działań określonych w projekcie miejscowego planu obejmującego fragment miejscowości

Musuły, jak również położenie Planu w znacznej odległości od ww. obszaru naturalnego nie niesie ryzyka negatywnego oddziaływania na chronione gatunki i siedliska, integralność oraz spójność sieci Natura 2000.

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

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. Z przeprowadzonej w rozdziale 8 niniejszej prognozy oceny przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń Planu wynika, iż ustalenia Planu nie będą generowały tak odległych w przestrzeni skutków. Z tego względu należy uznać, że nie wystąpi możliwość oddziaływania transgranicznego na środowisko.

#### 10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI MPZP

Plan realizuje zaplanowane w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola kierunki zagospodarowania. Skutki realizacji projektu Planu są to typowe konsekwencje związane z uzupełnieniem obszaru zabudowy mieszkaniowej. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przewidywanej w Planie zmiany sposobu użytkowania terenów można podzielić na dwie przedstawione poniżej grupy:

- rozwiązania ogólne – zapisane bezpośrednio w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające lub wykluczające możliwość realizacji pewnych kategorii inwestycji z ustaleniem ogólnych warunków ich realizacji.
- rozwiązania szczegółowe – konkretnych inwestycji formułowane na etapie ich projektowania z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w Planie miejscowym.

Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko i przedstawione zostały w Rozdz. 8.

Zastosowane w Planie rozwiązania nie wywołują negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony występujących w odpowiednich odległościach form ochrony przyrody, czyli znajdujący się w odległości ok. 5,5km na południe od granicy Planu rezerwat leśny „Skulski Las” i ok. 7km na południowy – zachód rezerwat „Skulskie Dęby”, w odległości ok. 9km rezerwat „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”, ani na zlokalizowany ok. 0,6km od przedmiotowego terenu Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz ok. 3km na zachód od granicy Planu Bolimowsko Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Analizowany dokument nie będzie również wpływał na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach obszarów NATURA 2000 oraz integralność jakkolwiek tych obszarów, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

#### 11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI MPZP

Skutki realizacji ustaleń Planu będą monitorowane przez organy ochrony środowiska. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, monitoring (w tym metody monitoringu) jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora

ochrony środowiska, na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia (w obrębie zakładu/installacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/installacji). Instytucje organów specjalnych, w dyspozycji których znajdują się instrumenty monitoringu (stanu środowiska, wód) oraz instrumenty kontroli przeprowadzają również problemowe bądź interwencyjne kontrole podmiotów gospodarczych, które korzystając ze środowiska są zobowiązane m.in. do wypełniania wymagań stawianych przez przepisy prawa, modernizacji stosowanych technologii, eliminowania technologii uciążliwych dla środowiska, instalowania urządzeń ochrony środowiska oraz są zobowiązane do w/w stałej kontroli emisji zanieczyszczeń.

Metody dokonywania oceny jakości powietrza, gleb i ziemi, jakości i ilości wód oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych zostały określone w drodze rozporządzeń określonych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy Prawo wodne. Wpływ ustaleń Planu będzie analizowany zatem na różnych poziomach realizacji tego dokumentu. Częstotliwość przeprowadzanych analiz będzie zależna od rodzajów przedsięwzięć, które zostaną zrealizowane.

### III. PODSUMOWANIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla fragmentu miejscowości Musuły działki nr ew. 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4 obejmuje obszar w północnej części gminy o nieznaczej powierzchni ok.0,5834ha, który przeznaczono pod:
  2.
    - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - KDW** teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.
3. Szczegółowa analiza ustaleń projektu Planu wskazuje na zgodność z ustaleniami Uchwały Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.
4. Projekt Planu jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr 30/XVIII/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Musuły w którym to przedmiotowe działki przeznaczone są pod teren użytków zielonych, pastwisk i zadrzewień (9Z), zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN) oraz teren drogi wewnętrznej (19KDW).
5. Zmiana planu polega na ograniczeniu terenów ciągu zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych (istniejący staw wzdłuż rzeki Mrowni) na rzecz sąsiadującego przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
7. Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Musuły, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie zabudowa, która stanowić będzie uzupełnienie już istniejącej nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko. Ogólne zasady dopuszczenia zabudowy i zagospodarowania terenu sprzyjają zapewnieniu osiągnięcia ładu przestrzennego. Należy zachować odpowiednie odległości od rzeki i stawów będących poza granicami planu.
8. Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe, w tym oddalony ok. 5,5km na południowy - zachód od granicy Planu rezerwat leśny „Skulski Las” i ok. 7km na południowy – zachód rezerwat „Skulskie Dęby”, a także oddalony o ok. 3km na zachód Bolimowsko Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu i na oddalony o ok. 0,6km Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

9. Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko i przedstawione zostały w rozdz. 8. Również w rozdz. 8 wskazane zostały propozycje rozwiązań korzystnych dla środowiska wynikające z analiz prowadzonych podczas sporządzania Prognozy. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania nie wywołują negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony występującego w dalszym sąsiedztwie rezerwat leśny „Skulski Las” rezerwat „Skulskie Dęby”, jak również położony ok. 0,6km Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i położony w odległości ok. 3km na północ Bolimowsko Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu. Realizacja analizowanego Planu nie wpłynie na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach obszarów NATURA 2000 oraz integralność jakkolwiek tych obszarów, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.
10. W związku z założeniami Prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.
11. Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.