

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO
MIEJSCOWOŚĆ KALEŃ TOWARZYSTWO**

Opracowanie:
mgr inż. Iwona Niewińska, Aleksandra Miastowska

Żyrardów, LIPIEC 2008r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA
 2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANIA PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY
 3. LOKALIZACJA TERENU, ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA
 4. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
 5. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO
 - 5.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna
 - 5.2. Wody powierzchniowe i podziemne
 - 5.3. Warunki gruntowo-wodne
 - 5.4. Warunki glebowe
 - 5.5. Surowce mineralne
 - 5.6. Warunki klimatyczne
 - 5.7. Fauna i flora
 - 5.8. Środowisko kulturowe
 - 5.9. Oddziaływanie elektroenergetyczne
 - 5.10. Obiekty uciążliwe wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu
 6. OPIS USTALEŃ PROJEKTU PLANU
 - 6.1. Ogólna charakterystyka ustaleń planu
 - 6.2. Ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu
 7. OCENA INWESTYCJI W FAZIE BUDOWY
 8. KOMPLEKSOWA OCENA SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA I FORMY OCHRONY PRZYRODY
 9. OCENA ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PLANU
 10. ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANYCH FUNKCJI Z PRZEPISAMI PRAWA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA
 11. WNIOSKI KOŃCOWE
- ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO PROGNOZY

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń Towarzystwo (wykonanego na podstawie Uchwały Nr 47/IX/07 z dnia 26 lipca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Kaleń Towarzystwo) 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.

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 obejmuje teren objęty Planem oraz tereny, na które będą miały wpływ ustalenia sporządzanego Planu.

Niniejszy dokument jest realizacją obowiązku ustawowego zawartego w:

- Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) art. 17, ust.4.
- Ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. (tekst jedn. Dz.U. Nr 129 z 2006r., poz. 902 z późn. zm.) art. 41, ust.1.

Prognoza składa się z części tekstowej oraz części graficznej – „Załącznika graficznego do prognozy oddziaływania na środowisko Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń Towarzystwo” w skali 1:2000.

2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Opracowanie zostało wykonane na podstawie badań i pomiarów terenowych, danych literaturowych oraz archiwalnych materiałów kartograficznych. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego. Do wykonania opracowania posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą. Wizja terenowa miejscowości Kaleń Towarzystwo została przeprowadzona w czerwcu 2008 r.

W pierwszym etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych

opracowaniach. Drugim etapem była analiza i ocena ustaleń Planu, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko. W prognozie przyjęto założenie, że zostanie zrealizowany wariant maksymalnego zagospodarowania terenu Planu wg reguł określonych w Planie.

W prognozie zostały uwzględnione następujące dokumenty i opracowania:

- 1 Kondracki Jerzy „Geografia regionalna Polski”, PWN, Warszawa 2002r.
- 2 Kondracki Jerzy – „Mezoregiony fizyczno – geograficzne” PWN Warszawa 1994 r.
- 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Zabia Wola z 2005r.
- 4 Mapa topograficzna w skali 1:25 000
- 5 Mapa glebowo – rolnicza w skali 1:5000
- 6 Mapa hydrogeologiczna Polski – Arkusz Grodzisk Mazowiecki, skala 1:50 000
- 7 Szczegółowa mapa geologiczna Polski – Arkusz Grodzisk Mazowiecki, skala 1:50 000
- 8 Ocena fizjograficzna Obszaru Gminy Zabia Wola opracowane przez Hydrogeol, 1999r.
- 9 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola obejmujący miejscowość Kaleń Towarzystwo.

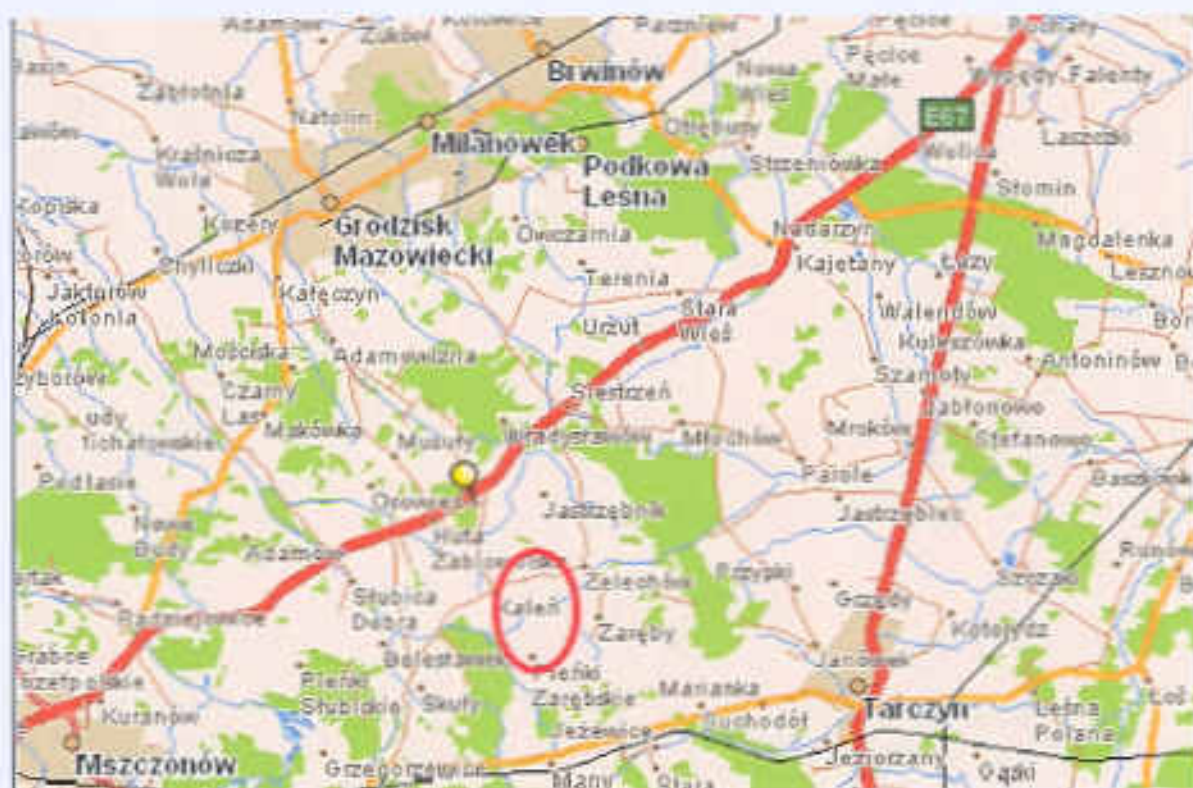
Obowiązujące akty prawne:

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 „Prawo ochrony środowiska”. (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 „o ochronie przyrody”. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” z dnia 3 lutego 1995 (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004 r. z późniejszymi zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09.07.2004 r. „w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną” (Dz.U.Nr 168 poz.1764),
5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28.09.2004 r. „w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną” (Dz.U.Nr 220 poz.2237),
6. Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji 20 października 2000r. (Dz.U. z 2006 r. Nr 14, poz.98),

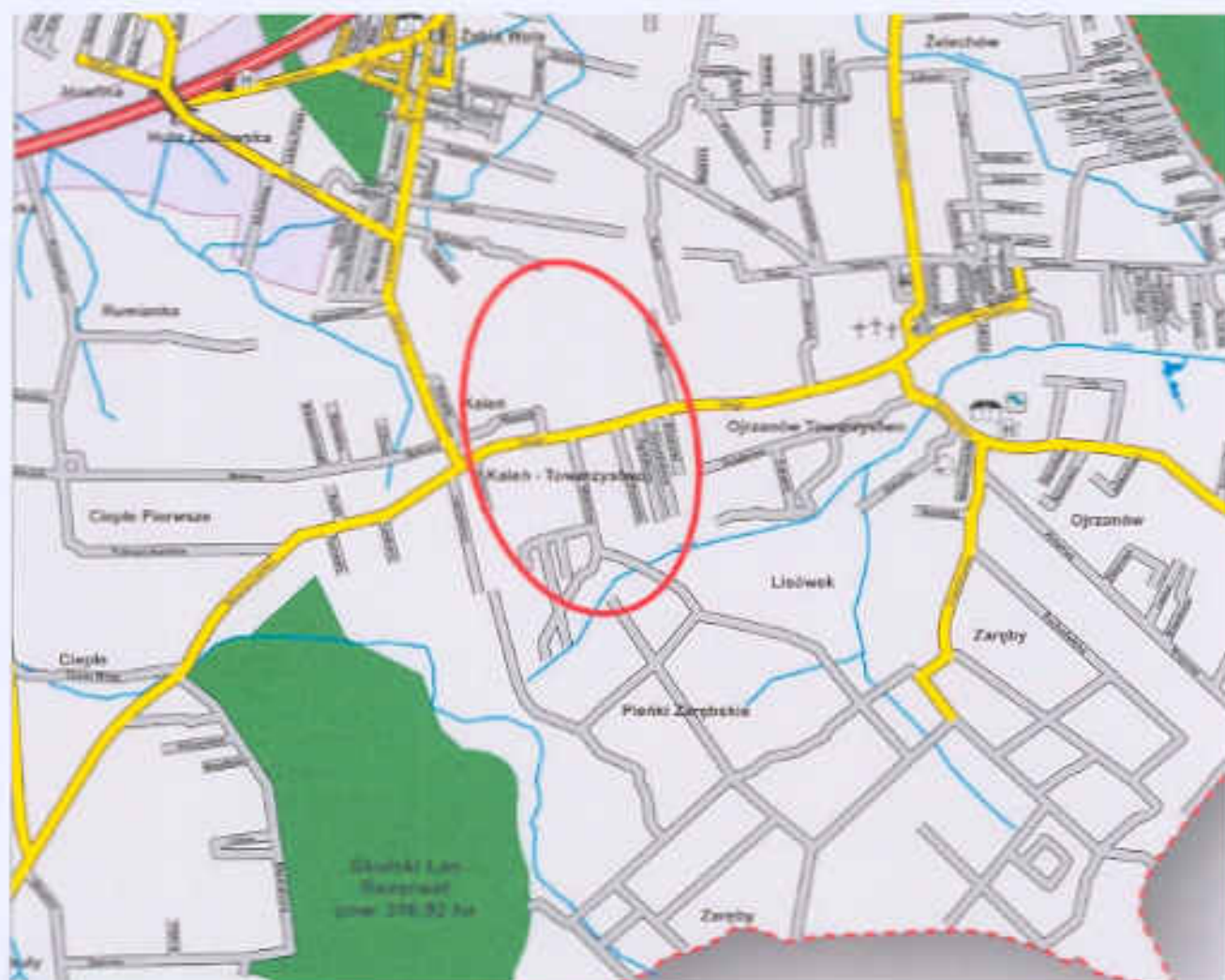
3. LOKALIZACJA TERENU, ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA

Teren objęty opracowaniem położony jest w województwie mazowieckim, w centralnej części gminy Zabia Wola i obejmuje w swych granicach miejscowość Kaleń Towarzystwo w jej granicach administracyjnych. Obszar Planu położony jest wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W (ul. Długa), która przechodzi przez obszar miejscowości w jej środkowej części, a także w niedużej odległości od drogi krajowej nr 8 Warszawa – Wrocław oraz jej węzła w m. Huta Żabiowska. Lokalizację obszaru opracowania przedstawiono na poniższych rysunkach (rys. 1 i 2).

Rys. 1 i 2. Orientacyjna lokalizacja terenu objętego Planem.



 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą w zachodniej części województwa mazowieckiego



 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą na tle gminy Zabia Wola

W granicach Planu znajduje się obszar o powierzchni 234 ha. Położony jest on wzdłuż drogi powiatowej (ul. Długa) oraz w sąsiedztwie jej skrzyżowania z drogą powiatową nr 1505W Grodzisk Mazowiecki – Zabia Wola (ul. Mazowiecka). Ul. Długa stanowi oś, wzdłuż której zarówno po jej lewej jak i prawej stronie zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej oraz rzadziej usługowej w zazwyczaj jednym pasie zabudowy. Dochodzące prostopadłe do ul. Długiej drogi gminne stanowią podstawę rozwoju terenów zabudowy w dalszej odległości od drogi powiatowej. W chwili obecnej taka zabudowa występuje wzdłuż dróg gminnych we wschodniej części Planu, w sąsiedztwie wsi Ojrzanów Towarzystwo. Na pozostałym obszarze oprócz rozległych terenów rolnych oraz terenów lasów i zadrzewień oraz otwartych terenów zielonych, wzdłuż rzeki Utraty czy rowu melioracyjnego, występują również zabudowania zagrodowe, zlokalizowane w pasmowo w południowej części miejscowości Kaleń Towarzystwo. Tereny rolne są w większości użytkowane i wykorzystywane na uprawę zbóż oraz sady. Jedynie tereny rolne wzdłuż lasów, cieków wodnych oraz częściowo na zapleczu terenów zabudowy mieszkaniowej lub pomiędzy nią wzdłuż drogi

powiatowej, pozostają nieużytkowane i porośnięte są roślinnością trawiastą oraz samosiejkami brzozy oraz sosny. Bezpośrednie otoczenie obszaru opracowania stanowi:

Teren Planu stanowi część większego obszaru o funkcji mieszkaniowo-usługowej położonego w centralnej części gminy wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W, wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola do pełnienia funkcji osadnictwa wielofunkcyjnego.

Bezpośrednie otoczenie obszaru opracowania stanowi:

- od strony północnej – z terenami leśnymi m. Huta Zabiowska
- od strony południowej – częściowo rzeka Utrata
- od wschodu – terenami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami rolnymi m. Ojrzanów Towarzystwo
- od zachodu – terenami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami rolnymi m. Kaleń.



Zdj. 1. Droga powiatowa nr 1519W i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż niej



Zdj. 2. Zabudowa zagrodowa w południowej części obszaru Planu



Zdj. 3 i 4. Prostopadłe do drogi powiatowej pasma zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych



Zdj. 5. Nowa zabudowa wzdłuż ul. Długiej obszaru objętego Planem



Zdj. 6. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż drogi gminnej



Zdj. 7. Tereny rolne w północnej części opracowania



Zdj. 8. Tereny nieużytkowane oraz samosiejki brzozy pośród zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi powiatowej

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar Planu przeznaczony jest w większości pod tereny rolne, a wzdłuż drogi powiatowej (ul. Długa) po obu jej stronach pasmowo pod tereny zabudowy zagrodowej. Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje obszar miejscowości Kaleń Towarzystwo w części centralnej, wzdłuż drogi powiatowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a w dalszym pasie, na jej zapleczu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Tereny zabudowy zagrodowej utrzymane skupione zostały w pasach o tym właśnie przeznaczeniu w południowej części Planu, natomiast tereny rolne i istniejące lasy pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały również pasmowo w zachodnio-północnej oraz zachodnio – południowej części opracowania. Pierwsza, ze względu na bliskość drogi powiatowej nr 1505W (ul. Mazowieckiej) oraz intensyfikujący się wzdłuż niej proces zabudowy terenów, druga utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną i pozwala na wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej w tej części miejscowości.

Projektowane w granicach Planu przeznaczenie terenów:

MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM	tereny zabudowy zagrodowej,
R	tereny rolne,
Z	tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych,
KDL	tereny komunikacji, droga publiczna klasy lokalnej,
KDD	tereny komunikacji, drogi publiczne klasy dojazdowej,
KP/Z	tereny komunikacji, parkingi, zielen urządzone,
E	tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

4. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

W graniach 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 (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu. Najbliższy taki obszar to położony około 330m na zachód od południowo-zachodnich granic opracowania rezerwat „Skulski Las” o powierzchni 316,92 ha. Został on utworzony w 1984 r. (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. Ciekawostką jest występowanie stanowisk buka poza granicą zwartego zasięgu. Łącznie z dalej na zachód położonym rezerwatem „Skulskie Dęby” stanowią najważniejsze węzły ekologiczne Gminy Zabla Wola i skupiają niemal wszystkie rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt jakie występują na obszarze Gminy.

Ochronie podlegają gleby pod użytkami rolnymi w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

5.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren objęty opracowaniem leży geograficznie na terenie Równiny Łowicko – Błońskiej, będącej fragmentem Niziny Mazowieckiej, na prawie płaskim terenie, o deniwelacjach dochodzących do 13.0m (od rzędnej 152.00m n.p.m. w części północnej obszaru do 165.00m n.p.m. w części południowo - centralnej), które przy powierzchni 234 ha i sporym oddaleniu od siebie skrajnych rzędnych, są słabo widoczne.

Geomorfologicznie obszar Planu znajduje się na wysoczyźnie morenowej falistej, powstałej w wyniku deglacji lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego i późniejszych procesów denudacyjno-erozyjnych, które złagodziły i wyrównały rzeźbę postglacjalną. Zbudowana jest ona z utworów czwartorzędowych. Natomiast południowa część obszaru, ponad doliną Utraty, położona jest częściowo w pasie długich stoków pochodzenia denudacyjnego. Pierwotna postglacjalna krawędź została znacznie złagodzona w wyniku późniejszych, denudacyjnych procesów. Natomiast geologicznie obszar planu w większości położony jest w zasięgu glin zwałowych na piaskach i żwirach wodnolodowcowych dolnych stadiału mazowiecko – podlaskiego. Tworzą one przeważnie dość cieką warstwę o miąższości od 1 do kilku metrów. Gliny zwałowe stanowią grunty spoiste, zwarte i twardeplastyczne, na których nie występują czynne zjawiska geodynamiczne, a głębokość występowania wody gruntowej przekracza 2m. W wielu miejscach gliny zostały zniszczone. W części południowej opracowania wzdłuż rzeki Utraty występują piaski rzeczne tarasów nadzalewowych, złożone głównie z piasków drobno- i średnioziarnistych.

5.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar opracowania znajduje się w obrębie zlewni Bzury. W granicach opracowania występuje rzeka Utrata oraz rów melioracyjny. Rzeka Utrata o całkowitej długości 76,5km, przebiega przez południową część opracowania w kierunku północno – wschodnim i na sporym odcinku wyznacza granicę administracyjną miejscowości Kaleń Towarzystwo, a tym samym południową granicę opracowania. Koryto rzeki jest wąskie i trudne do zauważenia w krajobrazie, jest to górny odcinek rzeki. Obszar źródłowy rzeki Utraty znajduje się w miejscowości Pleńki Zarębskie¹, na południe

¹ Dr inż. Ryszard Skarbek. Identyfikacja zagrożeń stanu środowiska doliny i zlewni rzeki Utraty jako bariery rozwoju przestrzennego Powiatu Pruszkowskiego - zarys programu renaturyzacji rzeki, Warszawa, 2004

od m. Kaleń Towarzystwo. Rzeka Utrata stanowi prawy dopływ Bzury, do której uchodzi na wysokości miasta Sochaczew.

W granicach opracowania występuje rów melioracyjny znajdujący się w ewidencji WZMIUW.

Na omawianym obszarze nie występują naturalne zbiorniki wodne.



Zdj.9. Dolina rzeki Utraty w jej górnym biegu.

Główny użytkowy poziom wodonośny wód podziemnych znajduje się w utworach czwartorzędowych tj. utworach pochodzenia lodowcowego: piaskach i żwirach o zmiennej miąższości. Miąższość poziomu wodonośnego mieści się w przedziale 20 – 40 m. Przewodność wynosi 200 – 500 m²/24h. Jakość wody jest dobra, a stopień zagrożenia niski. Na terenie opracowania znajduje się również drugi (podrzędny) poziom wodonośny – trzeciorzędowy.

5.3. Warunki gruntowo-wodne

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 na większości obszaru gliny zwałowe to grunty spoiste, zwarte i twardeplastyczne, na których nie występują czynne zjawiska geodynamiczne, a głębokość występowania wody gruntowej przekracza 2m ppt. – stanowią jednocześnie obszary o warunkach geologiczno – inżynierskich korzystnych dla budownictwa. Jedynie południowa część obszaru opracowania, w szczególności obszar wzdłuż rzeki Utraty stanowi rejon o warunkach niekorzystnych dla budownictwa ze względu na płytki poziom występowania wód gruntowych.

5.4. Warunki glebowe

Na przedmiotowym terenie występują w części północnej oraz centralnej duże powierzchnie gleb klasy IV oraz III. Tylko część tych gleb, zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej została

wyłączona z produkcji rolnej na podstawie obowiązującego Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola obejmującego miejscowość Zabia Wola (Uchwała Nr 3/2004 Rady Gminy Zabia Wola z dnia 22 stycznia 2004). Na pozostałym terenie Planu, tzn. w części południowej znajdują się gleby słabszych klas - V i VI.

Obszar Planu w znacznym stopniu, zwłaszcza w części północnej oraz południowej nadal pozostaje w rolniczym użytkowaniu. Uprawiane są głównie zboża (żyto, pszenica), kukurydza, jak również pewien procent gospodarstw rolniczych stanowią gospodarstwa ogrodnicze, w których dominują sady złożone głównie z drzew jabłoni i czereśni.

Poza istniejącymi terenami leśnymi oraz terenami łąk i zadrzewień wzdłuż rzeki Utraty, jedynie tereny w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej, pomiędzy istniejącymi zabudowaniami jednorodzinnymi, jak również część terenów na ich zapleczu, zwłaszcza w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż jeszcze nieutwardzonych dróg gminnych, nie jest wykorzystywana rolniczo i porośnięta jest roślinnością segetalną, a częściowo podlega już stopniowej sukcesji wtórnej, z charakterystycznymi samosiejkami brzozy, rzadziej sosny.



Zdj. 10 i 11. Tereny rolne uprawiane (po lewej) oraz nieużytkowane już rolniczo (po prawej) z wyraźną sukcesją wtórną.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004r. z późniejszymi zmianami) grunty klasy II, III i IV oraz gleby pochodzenia organicznego podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, jeśli zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia wynosi w przypadku gleb II i III klasy ponad 0.5 ha, natomiast w przypadku gleb IV klasy oraz gleb pochodzenia organicznego – ponad 1ha. W granicach Planu planowana jest zmiana przeznaczenia sporej powierzchni gruntów rolnych klasy IV i III na cele nierolnicze (cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz drogi). Jednak o wiele większa powierzchnia gruntów rolnych klasy IV oraz III pozostaje zgodnie z zapisami Planu w rolniczym użytkowaniu.

5.5. Surowce mineralne

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

5.6. Warunki klimatyczne

Analizowany obszar położony jest w strefie klimatu przejściowego. Cechuje go niski wskaźnik opadów rocznych – 550 mm. Okres wegetacji wynosi 215 dni, a liczba dni z pokrywą śnieżną – około 50. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi od 8 do 9° C, średnia temperatura w styczniu –2° C, natomiast w lipcu +18° C.

Południowa część obszaru Planu odznacza się korzystnymi warunkami topoklimatu, ze względu na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie lasów, charakterystyczna jest mniejsza prędkość wiatrów, większa wilgotność powietrza oraz mniejsze temperatury ekstremalne. Ponadto bliskie sąsiedztwo na zachód od granic Planu dużego kompleksu leśnego, jakim jest Skulski Las, stanowi ważne i główne źródło regeneracji i wzbogacanie składu powietrza dla terenu opracowania.

5.7. Fauna i flora

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J. M. Matuszkiewicz - Atlas RP, 1993) obszar opracowania należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej i położony jest w okręgu Łowicko-Warszawskim. Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko-podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny obszaru został jednak zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych ze względu na rolnicze wykorzystanie gleb. W chwili obecnej znaczna część terenów (większość) nadal użytkowana jest rolniczo i charakteryzuje się występowaniem monokultur rolnych, głównie zbóż i sadów z towarzyszącymi im zbiorowiskami roślinności segetalnej. Z kolei strefa zabudowań wzdłuż drogi krajowej charakteryzuje się występowaniem głównie roślinności typowej dla ogrodów przydomowych, z licznymi przykładami drzew i krzewów obcych gatunków. Przeciwwagą dla występującej w centrum Planu roślinności ozdobnej oraz synantropijnej jest roślinność występująca wzdłuż rzeki Utraty, a złożona z gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedlisk wilgotnych. Wśród występujących w dolinie rzeki zadrzewień dominuje olsza szara, w podszybie – bez czarna. Różnorodność flory w granicach opracowania zwiększają występujące w części południowej wyspowo rozrzucone tereny leśne z dominującą sosną w drzewostanie oraz zadrzewienia i zakrzewienia, zwłaszcza śródpolne. Na nielicznych ugorowanych polach oraz gruntach pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wzdłuż drogi powiatowej widoczny jest proces postępującej sukcesji wtórnej, roślinność segetalna przeplata się tu z młodym podlotem brzoźowym i sosnowym.

Liczne w granicach opracowania są pojedynczo występujące drzewa średniej klasy wieku, w większości są to alejowe zadrzewienia wzdłuż drogi powiatowej złożone głównie z topoli jak również pojedynczych egzemplarzy dębów, brzoź, modrzewi, świerków, kasztanowców itp.

Przykłady szaty roślinnej w granicach i sąsiedztwie opracowania



Zdj. 12 i 13. Czereśnie i jabłonie – główne kierunki upraw sadowniczych



Zdj. 14 i 15. Roślinność segetalna na terenach rolnych – chaber bławatek i rumianek pospolity



Zdj. 16. Sumak octowiec



Zdj. 17. Olsza szara



Zdj. 18. Topole wzdłuż drogi powiatowej.



Zdj. 19. Młode drzewa sosny jako przykład sukcesji wtórnej na nieużytkowanych terenach rolnych.



Zdj. 20. Las sosnowy w południowej części Planu

Na terenie gminy nie były prowadzone szczegółowe badania fauny. Należy jednak zakładać, iż na terenie Planu występują zwierzęta charakterystyczne dla krajobrazu rolniczego: zające, kuny, myszy, wiewiórki itp. Licznie reprezentowana jest tu awifauna. W trakcie przeprowadzonej wizji terenowej zaobserwowano obecność w granicach Planu takich gatunków ptaków jak: sroka, wrona, sikora bogatka, sówka, gąsiorek, dymówka, pliszka siwa czy wróbel.



Zdj. 21. Jaskółka - dymówka



Zdj. 22. Gąsiorek



Zdj. 23. Zając

5.8. Środowisko kulturowe

Na obszarze objętym Planem występują zabytki archeologiczne oznaczone w Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami ew. AZP 61- 63/29, 30, 33, 47, 48, 49. Plan swymi ustaleniami wyznaczona dla każdego z nich strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego określoną na rysunku Planu specjalnym symbolem i oznaczoną odpowiednio numerami 61-63/29, 61-63/30, 61-63/33, 61-63/47, 61-63/48,49.

5.9. Oddziaływanie elektroenergetyczne



Zdj. 24. Linia elektroenergetyczna WN
W południowej części Planu

Przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna SN oraz linia elektroenergetyczna WN w południowej części obszaru Planu.

Wpływ pola elektromagnetycznego na człowieka i środowisko uzależniony jest od wysokości natężenia (lub gęstości mocy) oraz częstotliwości drgań. Źródłem promieniowania jest każde urządzenie (każda instalacja), w którym następuje przepływ prądu np. sieci energetyczne w tym linie napięcia. Dlatego wartość poziomów dopuszczalnych jest określona w pasmach częstotliwości.

5.10. Obiekty uciążliwe wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu

Na obszarze opracowania poza infrastrukturą komunikacyjną i techniczną (linia elektroenergetyczna WN) nie występują zjawiska ani instalacje, które prowadziłyby do degradacji środowiska. Brak jest przemysłu, a na stan czystości powietrza rzutują nieekologiczne źródła ciepła, głównie spalanie węgla dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego oraz mechaniczne środki transportu poprzez emisję do atmosfery dymów i gazów. Źródłem zagrożenia powierzchni ziemi może być w przyszłości przy założeniu intensyfikacji procesów budowlanych nadmierna zabudowa powierzchni biologicznie czynnej, a dla pokrywy glebowej – zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi, wywołane zwiększonym ruchem pojazdów mechanicznych.

6. OPIS USTALEŃ PROJEKTU PLANU

6.1. Ogólna charakterystyka ustaleń planu

Na obszarze objętym zmianą Planu przewiduje się następujące przeznaczenie terenu:

MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) i usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy). Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu, małą architekturę. Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia usług – 250m ²
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garaży na samochody osobowe oraz infrastruktury technicznej i komunikacji. Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży.
RM	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z budynkami gospodarczymi i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacją. Dopuszcza się usługi agroturystyczne.
R	Tereny rolne. Na terenach wzdłuż dróg dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych w istniejących siedliskach z budynkami gospodarczymi i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacją. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Z	Tereny zielone – istniejące tereny rolne, tereny łąk, pastwisk, tereny zadrzewień wzdłuż istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych Ustala się zakaz zabudowy
ZL	Tereny lasów- Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. Ustala się zakaz zabudowy
WS	Tereny wód powierzchniowych
KDL	Tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
KDD	Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
KP/Z	Tereny komunikacji - parkingów i zieleni urządzonej
E	Tereny infrastruktury technicznej stacji transformatorowych i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.

Szczegółowe zasady, które zostały przyjęte w projekcie Planu ustalające: minimalną powierzchnię działki, maksymalną wysokość obiektów budowlanych, procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni ogólnej poszczególnej działki, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych, szerokość dróg itp., mają na celu zachowanie ładu przestrzennie – funkcjonalnego.

Najważniejsze rozwiązania ogólne, które zostaną przyjęte w granicy omawianego terenu, a które mają na celu przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów funkcjonalno – przestrzennych, w tym ochronę środowiska i zdrowia ludzi na terenach sąsiadujących, dotyczą w szczególności:

- realizacji infrastruktury technicznej równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji,
- warunków utylizacji odpadów i preferencji w zakresie gospodarki cieplnej i wodno – ściekowej,
- wymogu kształtowania zabudowy w sposób nie zakłócający harmonię krajobrazu i przy uwzględnieniu określonych granicznych wskaźników urbanistycznych.

6.2. Ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W analizowanym dokumencie znalazły się następujące ustalenia, istotne dla środowiska:

Dotyczące zasad i standardów zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu:

- Wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym Planem są tereny o funkcji rolniczej, a wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej.
- W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizowania pełnych ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.
- Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni.
- Ustala się stosowanie kolorystyki elewacji w kolorach pastelowych;
- Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej.
- Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej w pasie terenu położonego pod linią 110kV o szerokości 36.0m.
- Wyznacza się linie zabudowy dla obiektów kubaturowych:
 - 8.0 m od linii rozgraniczających tereny MN/U, MN oraz RM od wyznaczonych Planem istniejących bądź projektowanych dróg
 - 6.0 m od dróg wewnętrznych na terenach MN/U, MN, RM oraz R
 - od 6.0m do 8.0m od linii rozgraniczających tereny R od wyznaczonych Planem istniejących bądź projektowanych dróg.
- Ustala się minimalne wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki przeznaczonej w Planie pod zabudowę:

- o Mieszkania-usługową MN/U na min. 50%
- o Mieszkania jednorodzinna MN na min. 60%
- o Zagrodową RM na min. 60%
- o Na terenach rolnych, dla zabudowy siedliskowej R na min. 70%.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono m.in.:

- Plan ustala ochronę terenów lasów i wód m.in. poprzez ich zachowanie. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL oraz Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Jak również pojawia się zapis, że zabudowę od lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
- Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo – usługowych, zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
- W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.). Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko,
 - b) przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
- Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska
- Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej skarpy rowu;
- Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na

warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW w Grodzisku Mazowieckim.

- Ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający nie pogorszenie/ nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.
- Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
- Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
- Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
- Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie istniejących zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
- Ustala się zasady gospodarki odpadami w granicach Planu. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - 1) stosowania form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać ich ilość na najniższym poziomie, a także ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie życia i zdrowia ludzi;
 - 2) uzyskania stosowanych dokumentów na wytwarzanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 4) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania;
 - 5) zapewnienia zgodnego z zasadami ochrony środowiska,
 - odzysku, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów,

- unieszkodliwienia odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi.
- Wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.
- Wprowadza się wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz maksymalne wielkości powierzchni zabudowanych i utwardzonej.
- W zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy MN, MN/U należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
- Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono:

- Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna nastąpić równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.
- Zaopatrzenie w wodę – obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Zelechów siecią wodociągową o Ø110. Zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych - w obszarze Planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do oczyszczalni. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody. Na działkach o powierzchni minimum 2000m² dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków.
- Zaopatrzenie w energię – Teren zasilany jest w energię elektryczną z GPZ KALEŃ poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN; Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych (SN, NN). Dopuszcza się lokalizowanie, w

przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, stacji transformatorowych na terenie objętym Planem bez konieczności jego zmiany.

- Telekomunikacja – ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
- Gaz – zaopatrzenie w gaz - zaopatrzenie w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
- Ciepłownictwo – zaopatrzenie w ciepło ma pochodzić z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny
- Usuwanie odpadów – usuwanie odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci powinien odbywać się w sposób zorganizowany z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów na wysypisko. Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

7. OCENA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI W FAZIE BUDOWY

Podczas realizacji ustaleń Planu, w fazie budowy z pewnością wystąpią okresowe oddziaływania akustyczne i wibracje spowodowane pracą maszyn budowlanych, a także pojazdów transportujących materiały budowlane. Zgodnie z obowiązującymi przepisami oddziaływania te nie podlegają regulacjom prawnym z zakresu ochrony przed hałasem i wibracjami.

Istnieje możliwość rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w środowisku wodno – gruntowym. Ponadto przy budowie infrastruktury podziemnej miejscami może wystąpić konieczność czasowego odwodnienia terenu, a także możliwość drenażu wód gruntowych przez projektowaną sieć kanalizacyjną. Nastąpi również przekształcenie gleb w pasie technicznym robót budowlanych. W trakcie realizacji Planu może nastąpić emisja pyłów do atmosfery, spowodowanych składowaniem materiałów budowlanych oraz środkami ich transportu. Normy emisyjne powinny mieścić się w wyznaczonych przedziałach, a ich charakter będzie miał zasięg bardzo lokalny i zaniknie wraz z zakończeniem realizacji inwestycji.

8. KOMPLEKSOWA OCENA SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA I FORMY OCHRONY PRZYRODY

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola dla miejscowości Kaleń Towarzystwo zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny o funkcji rolniczej, a wzdłuż drogi powiatowej nr 1505W tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej. Pozostałe tereny podlegają w większości przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny lasów, łąk, pastwisk, zadrzewień, wód powierzchniowych. Plan wyznacza również siatkę dróg gminnych istniejących i projektowanych. Analizując stan obecnego zagospodarowania miejscowości Kaleń Towarzystwo, istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią tak naprawdę w centralnej części miejscowości, wzdłuż drogi powiatowej, gdzie Plan przekształca obecne tereny zabudowy zagrodowej w tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz wyznacza w ich zasięgu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej - mieszkaniowo – usługowej. Wprowadzana nowa zabudowa głównie związana jest z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym jako odpowiedź na dzisiejszy popyt terenów budowlanych, wnioski mieszkańców, potrzebę stymulowania rozwoju mieszkaino - gospodarczego gminy i odzwierciedla rozwój przestrzenny gminy Zabia Wola przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

Oddziaływania inwestycji na klimat

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie praktycznie na zmianę warunków klimatycznych, gdyż nie będzie to inwestycja o skali mogącej zmiany klimatyczne wywołać. Planowany charakter zainwestowania może spowodować jedynie niewielkie zmiany topoklimatów na terenach obecnie otwartych. W wyniku wprowadzenia zabudowy oraz utwardzenia części podłoża, może nastąpić nieznaczne obniżenie wilgotności powietrza, zmniejszenie prędkości wiatru i amplitudy temperatur. Nowe obszary zabudowy będą zasilane powietrzem napływającym z terenów otwartych oraz z terenu dużego kompleksu leśnego położonego na zachód od granic Planu.

Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

Podczas realizacji obiektów budowlanych i dróg mogą wystąpić tymczasowe oddziaływania akustyczne oraz wibracje wytwarzane przez użyty sprzęt budowlany. Projekt Planu w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową MN i mieszkaniowo – usługową MN/U jako tereny pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Na w/w terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr. 62 poz. 627 z późn. zm.).

Na badanym obszarze źródłem hałasu i wibracji może być wzmożony ruch samochodowy związany z wprowadzeniem nowej oraz intensyfikacji już istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Oddziaływania inwestycji na powierzchnię ziemi, gleby

Wynikające z projektu Planu zmiany ukształtowania terenu będą miały dwójaki charakter: czasowy i trwały. 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 terenów w linii rozgraniczającej dróg.

Odnosnie zabudowy Plan zakłada wprowadzenie nowych obszarów zabudowy. Na tych terenach mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. 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.

Opisane powyżej przekształcenia rzeźby terenu będą dotyczyć terenu o niewyróżniającej się w krajobrazie deniwelacji, nie wpłynie to więc na jakość przestrzeni w tym rejonie.

W wyniku realizacji Planu na trwałe zostaną wyłączone grunty z produkcji rolnej oraz nastąpią istotne ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej pod jezdniami. W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb jest wysoka. Zgodnie z założeniami Studium w użytkowaniu rolniczym mają pozostać grunty najwyższych klas bonitacyjnych, występujące w środkowej i południowej części gminy. W obrębie Planu takie grunty się znajdują, jednocześnie Studium wyznacza obszary osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż drogi powiatowej nr 1509W, które mają służyć m.in. rozwojowi mieszkalnictwa oraz działalności gospodarczych umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy.

Realizacja ustaleń Planu spowoduje ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów zabudowy oraz komunikacji.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan jednak w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania i jego otoczenia. Plan ustala zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącego rowu, oraz normuje również zasady zagospodarowania otoczenia rzeki Utraty, niedopuszczając w jej sąsiedztwie jakichkolwiek form zabudowy, umożliwiając prawidłowe jej funkcjonowanie. Korzystne jest pozostawienie towarzyszących rzece otwartych terenów zieleni – łąk, pastwisk i zadrzewień, nie tylko ze względu na zachowanie i ochronę korytarza ekologicznego, ale również przyczyni się to do ograniczenia spływu z terenów rolnych do rzeki środków ochrony roślin i nawozów.

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

Czynnikiem wpływającym na bilans wód przypowierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a przez to terenu spływu wód opadowych i roztopowych. Dotyczy to szczególnie terenów komunikacji oraz usług, gdzie dominować będzie powierzchnia pokryta materiałami nieprzepuszczalnymi. Stabilizująco na poziom wód gruntowych powinny jednak wpływać pozostawione duże tereny otwarte oraz istniejące lasy. Korzystny jest również zapis Planu regulujący zasady podejmowania wszelkich prac melioracyjnych oraz prac ziemnych związanych z przekształceniem układu hydrograficznego oraz konieczność zachowania na terenach MN i MN/U ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Oddziaływania inwestycji na powietrze atmosferyczne.

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

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej a jednocześnie budowa siatki dróg dojazdowych spowoduje nasilenie ruchu pojazdów na tych drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych.

Oddziaływania inwestycji na środowisko biologiczne i krajobraz

Omawiany teren ze względu na dużą powierzchnię oraz różnorodność form zagospodarowania, a co za tym idzie i szaty roślinnej charakteryzuje się dość znaczną różnorodnością gatunków roślin. Są o jednak w większości rośliny segetalne lub synantropijne – sztucznie wprowadzone w środowisko przez człowieka. W krajobrazie a jednocześnie w strukturze gatunków dominują te związane z obszarami rolnymi oraz wyspowo zlokalizowanymi w południowej części obszaru niewielkimi terenami leśnymi, głównie monokulturowymi, z podstawowym gatunkiem lasotwórczym – sosną. Urozmaiceniem obszaru opracowania jest dolina rzeki Utraty, gdzie występują zadrzewienia i zakrzewienia o składzie gatunkowym charakterystycznym dla siedlisk wilgotnych (wśród drzew dominuje olsza szara). W Planie wskazano konieczność zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki i wszystkich terenów leśnych w granicach opracowania.

W planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy głównie w części środkowej Planu, wzdłuż drogi powiatowej. Na poszczególnych terenach 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 (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu)). 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	60%	50.96 ha	30.58 ha
MN/U	50%	18.80 ha	9.40 ha
RM	60%	5.98 ha	3.59 ha
R	70%	117.60 ha	82.32 ha
ZL	100%	9.57 ha	9.57 ha
Z	100%	7.22 ha	7.22 ha
WS	100%	0.63 ha	0.63 ha
KDL, KDD, KP/Z	0%	23.24 ha	0 ha

Jak wynika z powyższej analizy około 143,31 ha (61,24 %) obszaru Planu pozostanie niezabudowane i nieutwardzone i będzie stanowić powierzchnie biologicznie czynną. Przyjęte w Planie wskaźniki pozwalają oczekiwać, że sposób i intensywność zagospodarowania w obrębie Planu będą sprzyjały kształtowaniu się wokół zabudowy terenów zieleni.

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu projektowanych zmian na faunę i florę. W wyniku realizacji Planu nastąpi zmniejszenie powierzchni pokrytych roślinnością ruderalną oraz samosiejkami sosny i brzozy, wzrośnie natomiast ilość roślinności synantropijnej związanej z nowymi obszarami zabudowanymi. Może zatem nastąpić zubożenie obecnej różnorodności biologicznej. Zgodnie z ustaleniami Planu ochronie przed wycięciem i zniszczeniem podlega zieleń wysoka w granicach Planu. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem ogrodów przydomowych. Jednocześnie zwiększy się ilość roślinności obcej. Ze względu na bliskie położenie od zachodnich granic Planu dużego rezerwatu przyrody „Skulski las” należałoby wprowadzić zapis ograniczający wprowadzanie w granicach Planu, zwłaszcza w terenach zabudowy 22MN oraz 23MN gatunków roślin obcego pochodzenia.

Obszary migracji fauny zostaną ograniczone poprzez stworzenie barier w postaci ogrodzeń, dróg, dużych powierzchni zabudowy i innych powierzchni utwardzonych uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt. Istotne jest zachowanie terenów zieleni wzdłuż rzeki Utraty, co umożliwi migrację zwierząt w tym rejonie, szczególnie w kierunku ważnego węzła ekologicznego jakim jest rezerwat przyrody „Skulski las”. W celu zmniejszenia oddziaływania na migrację zwierząt wskazane było by również wprowadzenie zapisu nakazującego stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką przerywaną umożliwiającą przejścia dla drobnych zwierząt, zwłaszcza od strony rzeki i rowu oraz terenów leśnych.

W wyniku realizacji Planu zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący układ zabudowy zagrodowej zostanie uzupełniony, zintensyfikowane i przekształcony w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a na części terenów obecnie rolniczych – w części odlogowanych – zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej i usługowej i terenów komunikacji. 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 ustalenia określające parametry zabudowy takie jak: maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy, kąty nachylenia połaci dachowych, kolorystyka połaci dachowych.

Jako bardzo istotny zapis dla kształtowania przestrzeni należy uznać zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz wprowadzenie dosyć wysokich wskaźników powierzchni

biologicznie czynnej. W analizowanym dokumencie nie planuje się wprowadzenia dominant wpływających dysharmonijnie na przestrzeń.

9. OCENA ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PLANU

9.1. OCENA ZAGROZEŃ WYNIKAJĄCA Z WPROWADZENIA GAZÓW, PYŁU I HAŁASU DO POWIETRZA

Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje powstania nowych obiektów będących źródłem istotnych zanieczyszczeń powietrza i hałasu. W Planie ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.). Dopuszcza się jednak na terenie MN/U realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale pod warunkiem, że sporządzony raport o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowy i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko. Jednocześnie zakazuje się prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska. Ponadto w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania terenów o symbolu MN/U zaleca się, aby tereny wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy zagospodarowane były zielenią towarzyszącą o charakterze izolacyjnym. Podobny zapis dotyczy również terenów komunikacyjnych.

W projekcie Planu preferuje się zastosowanie proekologicznych czynników grzewczych, co może wpłynąć na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł indywidualnych i poprawę higieny atmosfery. Nie ma jednak zakazu stosowania czynników grzewczych pogarszających stan atmosfery. Zastosowanie czynników grzewczych uzależnione będzie przede wszystkim od wysokości opłat, związanych z instalacją lub eksploatacją różnego typu instalacji grzewczych.

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej może spowodować nasilenie ruchu pojazdów na drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych. Przyjęte w Planie nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg spełniają normy określone dla poszczególnych kategorii dróg.

9.2. OCENA ZAGROZEŃ WYNIKAJĄCA Z WPROWADZENIA ZANIECZYSZCZEŃ DO WÓD I GLEB

Na terenie Planu występują trzy podstawowe źródła zanieczyszczeń wód i gleb. Są nimi ścieki sanitarne, wody opadowe spłukiwane z zanieczyszczonych powierzchni oraz spływające z pól środki ochrony roślin i nawozy.

W przypadku spływu zanieczyszczeń z pól, Plan częściowo likwiduje to źródło zanieczyszczeń poprzez częściowe zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze. Poza tym tereny rolne od rzeki Utraty Plan oddziela terenami przeznaczonymi pod tereny zieleni, głównie łąk i zadrzewień.

Ustalenia Planu w znacznym stopniu eliminują możliwość przenikania zanieczyszczeń bytowych do wód i gleb poprzez planowaną regulację gospodarki wodno - ściekowej.

W związku z przyjętymi w Planie zasadami gospodarki odpadami stałymi nie należy spodziewać się przenikania do wód i gleb tego typu zanieczyszczeń.

10. ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANYCH FUNKCJI Z PRZEPISAMI PRAWA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA

Nie stwierdzono sprzeczności pomiędzy obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska, a treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń Towarzystwo.

11. WNIOSKI KOŃCOWE

Opracowywany Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola dla miejscowości Kaleń Towarzystwo dotyczy terenów obecnie użytkowanych w znacznej większości rolniczo, z niewielkim pasmem terenów zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W, na których to terenach planuje się wprowadzenie nowych form użytkowania, głównie zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo – usługowej oraz ograniczenie na ich rzecz terenów rolnych. Plan zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą nadal tereny o funkcji rolniczej, których powierzchnia stanowić będzie połowę obszaru Planu. Pozostałe tereny podlegają w większości przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny lasów, łąk, pastwisk, zadrzewień, wód powierzchniowych. Plan wyznacza również siatkę dróg gminnych istniejących i projektowanych. Analizując stan obecnego zagospodarowania miejscowości Kaleń Towarzystwo, istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią tak naprawdę w centralnej części miejscowości, wzdłuż drogi powiatowej, gdzie Plan przekształca obecne tereny zabudowy zagrodowej w tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz wyznacza w ich zasięgu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej - mieszkaniowo – usługowej. Planowane zmiany związane z wyznaczeniem nowych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym, związane są z potrzebą stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego

gminy i są odpowiedzią na dzisiejszy popyt terenów budowlanych. Uwzględniając analizy przeprowadzone w niniejszym opracowaniu, należy stwierdzić, iż nie istnieją istotne przeciwwskazania dla realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kaleń Towarzystwo. Poza glebami (klasy III i IV) pod użytkami rolnymi, które podlegają ochronie w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie występują tutaj obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej, a także teren nie wyróżnia się potencjałem zasobowo – użytkowym. W wyniku realizacji Planu na trwałe zostanie wyłączona część ww. gruntów z produkcji rolnej oraz nastąpią istotne ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej pod jezdniami. W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb jest wysoka. Zgodnie z założeniami Studium w użytkowaniu rolniczym mają pozostać grunty najwyższych klas bonitacyjnych, występujące w środkowej i południowej części gminy. W obrębie Planu takie grunty się znajdują, jednocześnie Studium wyznacza obszary osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż drogi powiatowej nr 1509W, które mają służyć m.in. rozwojowi mieszkalnictwa oraz działalności gospodarczych umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy. Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest również ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan jednak w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Teren Planu charakteryzuje się harmonijnym, wiejskim krajobrazem urozmaiconym różnorodnością form zagospodarowania (pola, sady, łąki, lasy) z dużą przewagą pól uprawnych oraz dużą otwartością przestrzeni. Plan miejscowy nie będzie bez wpływu na te cechy krajobrazu, jednak pozostawia on znaczną część otwartych terenów pól w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. Istniejący układ zabudowy zagrodowej zostanie uzupełniony, zintensyfikowany i przekształcony w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i częściowo mieszkaniowo - usługową, a na części terenów obecnie rolniczych – w części odłogowanych – zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej i usługowej i terenów komunikacji. 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 ustalenia określające parametry zabudowy takie jak: maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy, kąty nachylenia połaci dachowych, kolorystyka połaci dachowych. Plan wprowadza zatem zabudowę mieszkaniową w sposób uporządkowany, z zapewnieniem odpowiednich standardów ochrony środowiska oraz właściwą obsługą komunikacyjną. Ustalenia Planu nakazują zachowanie dość wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach (minimum

143.31 ha (61.24 %) obszaru Planu pozostanie niezabudowane i nieutwardzone i będzie stanowić powierzchnie biologicznie czynną) oraz chronią przed usunięciem istniejącą w granicach Planu zieleń wysoką.

Plan ustala również zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącego rowu, oraz normuje również zasady zagospodarowania otoczenia rzeki Utraty, niedopuszczając w jej sąsiedztwie jakichkolwiek form zabudowy, umożliwiając prawidłowe jej funkcjonowanie. Korzystne jest pozostawienie towarzyszących rzece otwartych terenów zieleni – łąk, pastwisk i zadrzewień, nie tylko ze względu na zachowanie i ochronę korytarza ekologicznego, ale również przyczyni się to do ograniczenia spływu z terenów rolnych do rzeki środków ochrony roślin i nawozów.

Jedynym wskazaniem, ze względu na bliskie sąsiedztwo położonego około 330m na zachód od południowo-zachodnich granic opracowania rezerwatu „Skulski Las”, jest ograniczenie w projektowanych Planem terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 22MN i 23MN możliwości wprowadzania obcych gatunków flory w takim bliskim sąsiedztwie rezerwatu.

Podsumowując należy stwierdzić, iż przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń Towarzystwo rozwiązania mające na celu ochronę środowiska i krajobrazu, można uznać za wystarczające – pod warunkiem, że zapisy te będą realizowane oraz adaptowane i uszczegółowione w fazie sporządzania projektów technicznych skonkretyzowanych już przedsięwzięć inwestycyjnych.