

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO
MIEJSCOWOŚĆ WYCINKI OSOWSKIE**

Opracowanie:
mgr inż. Iwona Niewińska
Aleksandra Miastowska

Żyrardów, Sierpień 2009r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA
 2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY
 3. LOKALIZACJA TERENU, ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA
 4. USYTUWANIE 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 ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO W PRZYPADKU BRAKU PROJEKTOWANEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 8. OCENA INWESTYCJI W FAZIE BUDOWY
 9. KOMPLEKSOWA OCENA SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA I FORMY OCHRONY PRZYRODY
 10. OCENA ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PLANU
 11. ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANYCH FUNKCJI Z PRZEPISAMI PRAWA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA
 12. 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 Wycinki Osowskie (wykonanego na podstawie uchwały Nr 19/VI/07 z dnia 29 marzec 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Wycinki Osowskie) 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 miejscowości Wycinki Osowskie” 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 Wycinki Osowskie w gminie Żabia Wola została przeprowadzona w październiku 2008r.

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 Żabia 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 Żabia Wola opracowane przez Hydrogeol, 1999r.
- 9 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Wycinki Osowskie.

Obowiązujące akty prawne:

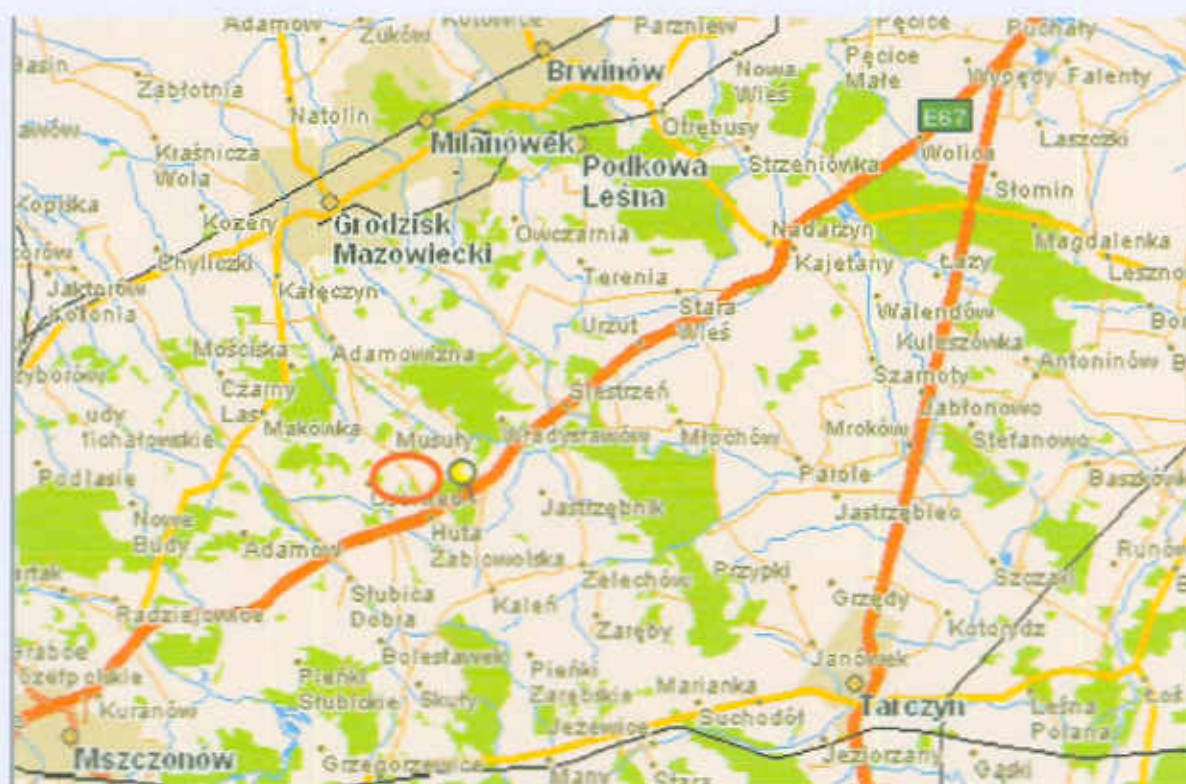
1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 „Prawo ochrony środowiska”. (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 „o ochronie przyrody”. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” z dnia 3 lutego 1995 (Dz. U. Nr 121 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

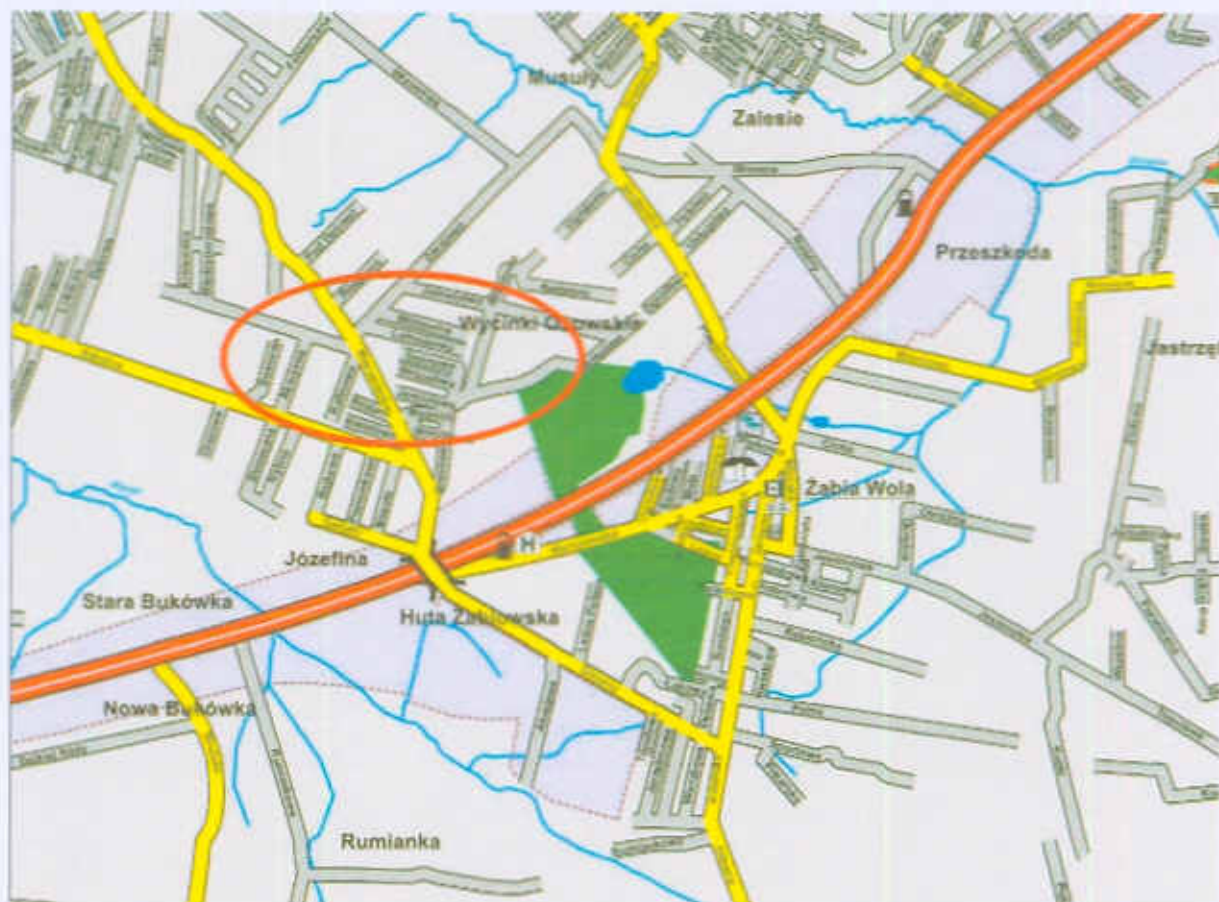
Teren objęty opracowaniem położony jest w województwie mazowieckim, w centralnej części gminy Żabia Wola, i obejmuje całą miejscowość Wycinki Osowskie, w jej granicach administracyjnych. Obszar Planu położony jest w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa - Wrocław, a przez obszar Planu przebiega droga powiatowa Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola, łącząca komunikacyjnie obszar Planu z drogą krajową.

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 Żabia Wola

W granicach Planu znajduje się obszar o powierzchni 122.63 ha. Położony jest on w bliskim sąsiedztwie węzła dwupoziomowego łączącego ekspresową drogę krajową nr 8 Warszawa – Wrocław z drogą powiatową Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola. W/w droga powiatowa wchodzi w zakres opracowania Planu i stanowi główną oś układu komunikacyjnego obszaru Planu. Obecnie w granicach opracowania znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa oraz mniej liczna zabudowa zagrodowa. Znaczna część obszaru pozostaje nieużytkowana i porośnięta jest roślinnością trawiastą, turzycową oraz samosiejkami brzozy oraz sosny. W granicach Planu znajdują się również liczne, rozdrobnione o niedużej powierzchni tereny lasów. Bezpośrednie otoczenie obszaru opracowania ze wszystkich stron stanowią tereny rolne, częściowo przekształcone i zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną.



Zdj. 1. Nowa zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Radosnej, w północnej części Planu



Zdj. 2. Zabudowa usługowa wzdłuż drogi powiatowej



Zdj. 3. Nieużytkowane tereny rolne w granicach Planu



Zdj. 4. Zabudowa letniskowa w północno – zachodniej części Planu

W granicach obszaru opracowania znajduje się dość liczna (w stosunku procentowym do powierzchni obszaru objętego Planem) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz w mniejszym stopniu zabudowa zagrodowa. W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego około 30% obszaru opracowania przeznaczona została na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (południowa, wschodnia i zachodnia część obszaru) oraz tereny zabudowy letniskowej (południowo – wschodnia część obszaru). Pozostały obszar stanowią tereny rolne, przeważającej większości nie użytkowane w tym kierunku, a w konsekwencji bardzo często porośnięte są samosiejkami brzozy oraz sosny. W granicach opracowania znajduje się kilka lasów, o niewielkich powierzchniach, głównie lasów sosnowych, są to lasy prywatne.

Obszar Planu ze względu na dogodne położenie komunikacyjne – przy skrzyżowaniu drogi powiatowej Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola z drogą ekspresową nr 8 Warszawa – Wrocław, obsługującą ruch tranzytowy i lokalny (węzeł dwupoziomowy), stanowi bardzo atrakcyjny teren inwestycyjny dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i już teraz podlega silnemu procesowi inwestycyjnemu.



Zdj. 5 i 6. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach opracowania.

Projektowane w granicach Planu przeznaczenie terenów:

1MN-7MN, 9MN, 10MN, 12MN- 25MN, 28MN- 37MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
8MN, 11MN, 26MN, 27MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach zalesionych
1U, MN – 12U, MN	tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1Z- 5Z	tereny zieleni
1ZL - 15ZL	tereny lasów
1KD – 29KD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
1KDL - 4KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
1KDZ	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
1KDW – 10KDW	tereny dróg wewnętrznych
1E – 3E	tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe

4. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

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 (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu.

5. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

5.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren objęty opracowaniem leży geograficznie na terenie Wysoczyzny Rawskiej, będącej fragmentem Niziny Mazowieckiej, na płaskim terenie, o deniwelacjach dochodzących do 3.0m (od rzędnej 148.4m n.p.m. w części północno-wschodniej obszaru do 150.9m n.p.m. w części południowo-zachodniej).

Geologicznie obszar Planu znajduje się falistej wysoczyźnie morenowej powstałej w czasie zlodowacenia Środkowopolskiego, zbudowanej z utworów czwartorzędowych. Pod warstwą gleby piaszczystej znajduje się cienka warstwa ciemnoszarych piasków gliniastych, a następnie dużej miąższości (kilkanaście metrów) warstwa gliny zwałowej o barwie brunatno – szarej z otoczkami. Są to grunty sypkie i średnio zagęszczone, korzystne dla posadowienia.

5.2. Wody powierzchniowe i podziemne

W obrębie opracowania brak jest sieci hydrograficznej. Obszar całej gminy należy do zlewni rzeki Bzury. Natomiast tereny wsi Wycinki Osowskie należy do zlewni IV rzędu rzeki Mrowy dopływu Utraty. Wody gruntowe kształtują się na poziomie od 3,0 m p.p.t. Główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych tj. utworach pochodzenia lodowcowego: piaskach i żwirach o zmiennej miąższości. Miąższość poziomu wodonośnego mieści się w granicach 20 – 40m, wykazując lokalne zmniejszenie miąższości do 10 – 20 m. jako średnią miąższość przyjęto 22m. Poziom jest dobrze izolowany. Jakość wody bardzo dobra. Stopień zagrożenia bardzo niski. W charakterze poziomu drugorzędowego na obszarze całej jednostki występuje trzeciorzędowe piętro wodonośne.

Na omawianym obszarze występuje jeden zbiornik wodny, o niewielkiej powierzchni, będący wynikiem działalności człowieka, który powstał po wypełnieniu wodą nie wielkiego wyrobiska.

Niewielka część obszaru opracowania (w części północno – zachodniej) została zmeliorowana.



Zdj. 7. Zbiornik wodny w południowej części Planu.

5.3. Warunki gruntowo-wodne

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Teren opracowania charakteryzuje się występowaniem ciągłej warstwy wód gruntowych. Głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody na tym terenie wynosi 2,0 m 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.

5.4. Warunki glebowe

Na przedmiotowym terenie występują gleby o gorszych warunkach do produkcji rolnej. Obszar objęty opracowaniem ze względu na swe położenie charakteryzuje się występowaniem przede wszystkim gleb klasy V i VI. Charakteryzujące się akumulacją słabo zmumifikowanych kwaśnych substancji organicznych i silnie przemywową gospodarką wodną, co sprzyja nasileniu się bielicowania. Miejscowo, zwłaszcza w północnej części analizowanego obszaru znajdują się gleby klasy IV. Zaniechanie produkcji rolnej sprawiło, że gleby nie są użytkowane rolniczo, są odłogowane i podlegają stopniowej sukcesji wtórnej – na łąki i pola leżące odłogiem wraca las, głównym gatunkiem lasotwórczym jest brzoza oraz sosna.



Zdj. 8. Zarastające tereny otwarte w południowej części terenu opracowania.

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.

Szczególnie korzystne klimatycznie są tereny usytuowane pośród powierzchni zalesionych bądź w najbliższym sąsiedztwie lasów. Charakterystyczna jest mniejsza prędkość wiatrów, większa wilgotność powietrza oraz mniejsze temperatury ekstremalne. Dodatkowo lasy stanowią główne źródło regeneracji i wzbogacanie składu powietrza dla terenu opracowania.

5.7. Fauna i flora



W granicach Planu tereny leśne zajmują ok. 9 ha. Są to głównie lasy prywatne o niedużych powierzchniach, występujących wyspowo w północnej, centralnej i wschodniej części obszaru opracowania. Posiadają one niewielkie walory przyrodnicze z uwagi na małą wielkość powierzchni leśnej. Pełnią jednak funkcję glebochronną, a przede wszystkim krajobrazową.

Grunty leśne we wschodniej oraz centralnej części Planu, zgodnie z ustaleniami Planu Ogólnego Żabiej Woli zostały wyłączone z produkcji leśnej i uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na tereny budowlane. Jednak w dużym stopniu nadal porośnięte są lasem.



Flora terenów leśnych związana jest z dużym udziałem drzewostanu wysokiego – głównym gatunkiem lasotwórczym jest tu sosna oraz brzoza z niewielką domieszką dębu. Wskazane jest pozostawienie powierzchni leśnych w ich dotychczasowym użytkowaniu oraz ochrona przed ich zmniejszeniem w wyniku silnej antropopresji i intensywnego procesu budowlanego.

Zdj. 9 i 10. Istniejące lasy oraz zadrzewienia we wschodniej części Planu

Wzdłuż drogi powiatowej Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola (odcinek drogi nr 1505W) występuje obustronnie cenne krajobrazowo zadrzewienie przydrożne w postaci kilkudziesięcioletnich lip.

Przykłady szaty roślinnej w granicach i sąsiedztwie opracowania



Zdj. 11



Zdj. 12



Zdj. 13



Zdj. 14



Zdj. 15



Zdj. 16

Zdj. 11 i 12. Lasy sosnowo – brzozowe w granicach Planu

Zdj. 13. Stary sad w północno – wschodniej części Planu

Zdj. 14. Roślinność ogrodów przydomowych

Zdj. 15. Młode drzewa sosny jako przykład sukcesji wtórnej w przestrzeni otwartej nieużytkowanych terenach rolnych.

Zdj. 16. Roślinność ruderalna na nieużytkowanych terenach rolnych w sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej

Część terenów w zachodniej oraz centralno – wschodniej części opracowania pozostaje nieużytkowana. Na terenach porolnych w granicach opracowania - polach i łąkach ugorowanych z

powodu słabej gleby coraz silniej widoczny jest proces sukcesji wtórnej, który zmierza do odtworzenia się naturalnego zbiorowiska charakterystycznego dla lokalnych warunków środowiskowych. Znaczne obszary porośnięte są samosiejkami sosny oraz brzozy.

W miejsce pól pojawiły się murawy roślinności trawiastej. Oprócz roślin trawiastych charakterystyczne dla tego terenu są również rośliny łąk, nieużytków, zarośli takie jak: dziurawiec zwyczajny, chaber bławatek, przymiotno, krwawnik pospolity, starzec jakubek, podagrycznik pospolity czy zarośla jeżynowe. Znaczne obszary porośnięte są samosiejkami sosny oraz brzozy.

W granicach opracowania licznie reprezentowane są rośliny związane z obecnością człowieka – rośliny ogrodów przydomowych jak np. krzewy iglaste, kwiaty ozdobne, a także drzewa owocowe w uprawiane w ogrodach oraz starych i często zapomnianych już sadach.

Teren zmiany Planu charakteryzuje się występowaniem typowej i pospolitej fauny. Są to typowe gatunki terenów rolnych przekształconych w kierunku użytków zielonych z licznymi zadrzewnieniami, charakterystyczne dla młodych stadiów sukcesji. Gatunki fauny spotykane na tym terenie to gatunki związane ze 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 terenów leśnych – miejsca legowania, gniazdowania, na tereny otwarte żerowisk.

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

5.8. Środowisko kulturowe

Na omawianym terenie oraz w jego najbliższym otoczeniu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji konserwatorskiej.

5.9. Oddziaływanie elektroenergetyczne



Przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z istniejącymi dwiema stacjami trafo w części południowo - wschodniej oraz zachodniej opracowania.

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

W granicach opracowania nie występują zjawiska ani instalacje, które prowadziłyby do degradacji środowiska. Prawdopodobieństwo występowania awarii na drodze powiatowej czy drogach gminnych, związanej z uwolnieniem substancji niebezpiecznych do środowiska można traktować jako bardzo małe.

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego, związanego z wyznaczeniem i powstaniem terenów zurbanizowanych oraz terenów usługowych ustala się konieczność wprowadzenia poszerzenia, modernizacji i budowy nowych dróg gminnych.

6. OPIS USTALEŃ PROJEKTU PLANU

6.1. Ogólna charakterystyka ustaleń planu

Projekt Planu przeznaczają ok. 80 ha terenu objętego opracowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ok. 12 ha pod zabudowę usługowo - mieszkaniową, a ok. 9 ha stanowią tereny o przeznaczeniu leśnym, które Plan pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu, ok. 4 ha stanowią natomiast tereny zieleni. Pozostały obszar Planu stanowią istniejące oraz projektowane drogi.

Na obszarze objętym zmianą Planu przewiduje się następujące przeznaczenie terenu:

1MN-7MN, 9MN, 10MN, 12MN-25MN, 28MN-37MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących rozumianych jako usług związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności.
8MN, 11MN, 26MN, 27MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach zalesionych z dopuszczeniem usług towarzyszących.
1U,MN – 10U,MN	Tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej związanej z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanej w § 6 ust.1 pkt 13 Planu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej). Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy). Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług handlu i gastronomii, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności. Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu, małą architekturę. Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia usług – 250m ² .
1Z- 5Z	Tereny zieleni - istniejące tereny rolne, tereny istniejących zadrzewień w sąsiedztwie terenów leśnych. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak:

	<ul style="list-style-type: none"> - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury, - ciągów pieszo – rowerowych, ścieżek spacerowych, rowerowych, - obiekty małej architektury, - urządzeń komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni. <p>Zakazuje się lokalizacji na terenie Z parkingów.</p>
1ZL – 15ZL	Tereny lasów przeznaczone na cele gospodarki leśnej. Dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych, rowerowych, konnych, ciągów pieszych, obiektów i urządzeń małej architektury, ciągów pieszych.
1KDL - 4KDL	Teren drogi publicznej klasy lokalnej.
1KD – 29KD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
1E – 3E	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 przestrzenno – 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,
- zakazu realizacji w obszarze Planu 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, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
- wymogu kształtowania zabudowy w sposób nie zakłócający harmonię krajobrazu i przy uwzględnieniu określonych granicznych wskaźników techniczno – architektonicznych,
- wymogu zachowania uciążliwości przedsięwzięcia w granicach działki.

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:

- W obszarze opracowania wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (wskazane ogrodzenia ażurowe w co najmniej 25% i co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu) oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.
- Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni. Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych
- Obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej.
- Wyznacza się linię zabudowy dla obiektów kubaturowych:
 - 10.0 m od drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDL,
 - 6.0 m od terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD
- Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki przeznaczonej w Planie pod zabudowę:
 - mieszkaniową jednorodziną MN na min. 60%
 - mieszkaniową jednorodziną MN(Ls) na min. 75%
 - usługową z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej U,MN na min. 45%

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

- Obowiązek uzgadniania wszelkich prac melioracyjnych oraz prac ziemnych związanych z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów przekształcanie poziomów terenu mogącego naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego,
- Zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie.
- Obowiązek zachowania wartościowego
- Zalecenie wprowadzenia na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach usługowo-mieszkaniowych zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach. W terenach komunikacyjnych zalecenie by miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią

niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

- Obowiązek realizacji na terenach U,MN oraz MN od strony ściany lasu ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.
- 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, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
- Zakaz na terenach oznaczonych w planie symbolami U,MN odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia;
- Zasada zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych.
- Zalecenie realizacji selektywnych zbiórek odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- 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 maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej.
- W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego tereny zabudowy MN, U,MN w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować:
 - MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - U,MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi
- Prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono:

- Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.
- Zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowej. Teren w dużej części zwodociągowany
- 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. Dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych na działkach o pow. min. 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granicy działki określonych w przepisach odrębnych; przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrogeologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (t.j. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1,5 m),
- Zaopatrzenie w energię – ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN i NN). Dopuszcza się możliwość lokalizowania w przypadku wystąpienia potrzeb nowych stacji transformatorowych 15/0.4kV.
- 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 istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem.

7. OCENA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO W PRZYPADKU BRAKU PROJEKTOWANEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plany zagospodarowania przestrzennego pełnią szczególną rolę będąc zbiorem przepisów, obowiązujących wszystkie podmioty działające na danym terenie, określających przeznaczenie terenu oraz warunki na jakich może być prowadzona na tym terenie zabudowa. Niniejszy plan zezwala na przekształcenie środowiska przyrodniczego w zakresie jego użytkowania.

Istniejący sposób zagospodarowania terenu lub zaniechanie jego użytkowania nie będzie powodował dalszych zmian w środowisku, poza już powstałymi. Brak realizacji ustaleń Planu mógłby jednak nasilić postępujący proces chaotycznego zabudowywania terenów (w wyniku sporej presji urbanistycznej w tym regionie z uwagi na bliskie położenie w stosunku do skrzyżowania drogi powiatowej z drogą krajową i uławną komunikację z Warszawą) budynkami o bardzo zróżnicowanych walorach estetycznych, nie dostosowanych do istniejących obiektów oraz nie wyposażonych w urządzenia chroniące środowisko. Mogłoby to spowodować zmniejszenie wartości krajobrazowych terenu oraz wprowadzenie zanieczyszczeń do środowiska.

Brak realizacji Planu przy licznych atutach analizowanego terenu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej (jak np. walory krajobrazowe, atry położenia w stosunku do tras komunikacyjnych i okolicznych miejscowości jak i samej Warszawy) przyczyniłby się do obniżenia wartości nieruchomości oraz zatrzymania procesów inwestycyjnych w tym rejonie gminy Żabia Wola.

8. 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 lokalny i zaniknie wraz z zakończeniem realizacji inwestycji.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola miejscowości Wycinki Osowskie na części obszaru Planu zakłada istotne zmiany przeznaczenia terenów. Podtrzymane zostaje mieszkaniowe przeznaczenie znacznej części obszaru Planu, a nowe funkcje wprowadzone zostają głównie w części zachodniej oraz centralno – północnej. Dominować będzie wg założeń Planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowo – mieszkaniowa. Zachowane zostaną tereny lasów oraz zadrzewienia w północnej i centralnej części Planu. Planowane zmiany, głównie związane z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym i usługowym, związane są z potrzebą stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy przy skrzyżowaniu dróg o dużym znaczeniu komunikacyjnym i są odpowiedzią na dzisiejszy popyt terenów inwestycyjnych.

W wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obecnych funkcji obszaru jak funkcje rolne czy też tereny zabudowy lotniskowej we wschodniej części Planu ulegną 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 będą to inwestycje o skali mogącej zmiany klimatyczne wywołać. Na terenie zabudowanym może dojść jedynie do zmian topoklimatycznych - zmniejszenia prędkości wiatru, wilgotności powietrza (w wyniku utwardzenia powierzchni terenu) oraz amplitudy temperatur.

Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

Na badanym obszarze źródłem hałasu i wibracji jest przede wszystkim wzmożony ruch samochodowy związany z obecnością w granicach Planu drogi powiatowej Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola. Celem zmniejszenia uciążliwości akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, Plan wyznacza wzdłuż drogi powiatowej, na znacznym jej odcinku, pas zabudowy usługowo –

mieszkaniowej. Pozwala to na sytuowanie w pierwszej kolejności od drogi powiatowej zabudowy usługowej, która będzie zmniejszała przenikanie hałasu komunikacyjnego w głąb terenów położonych w dalszej kolejności i odsuwała zabudowę mieszkaniową dalej od drogi zbiorczej. Dla skuteczniejszej ochrony funkcji mieszkaniowej przed nadmiernym hałasem zaleca się ograniczenie lokalizowania budynków mieszkalnych wzdłuż drogi powiatowej np. poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy od drogi zbiorczej dla budynków mieszkalnych. Korzystnym rozwiązaniem dla minimalizowania uciążliwości akustycznych od drogi powiatowej na terenach zabudowy mieszkaniowej byłoby rozszerzenie zapisów Planu o ustalenia dotyczące np. zastosowania zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi powiatowej złożonej z zieleni wysokiej i niskiej.

Plan odnosi się do uciążliwości akustycznych związanych z możliwością zaistnienia nowych funkcji usługowych ustalając m.in.: w zakresie ochrony przed hałasem traktowanie terenów zabudowy mieszkaniowej MN i mieszkaniowo – usługowej U,MN jako odpowiednio terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Taki zapis powinien chronić klimat akustyczny tego terenu. Dodatkowo Plan wprowadza ograniczenie uciążliwości akustycznych mogących powstać na terenach U,MN poprzez zapis, że 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.

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

Oddziaływania inwestycji na powierzchnię ziemi, gleby

Zmiany przeznaczenia terenu, które wprowadza Plan, będą generowały zmiany ukształtowania terenu o dwojakim charakterze: czasowym i trwałym. Zasadniczo Plan powoduje zmiany czasowe, związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz zabudowy. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie w większości obszarów, znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg projektowanych i istniejących. Odnośnie zabudowy Plan zakłada na znacznej powierzchni obszaru wprowadzenie nowych obszarów zabudowy. Na tych terenach mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą deniwelaty terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej (najczęściej do 2.0 m ppt.). Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu. Zmiany, które ewentualnie zajdą w

uksztaltowaniu powierzchni, nie będą miały znaczenia dla warunków przyrodniczych i krajobrazowych. Wynika to z faktu, że teren w granicach Planu jest płaski. Nie występują chronione formy rzeźby naturalnej. Panujące warunki geologiczne i hydrogeologiczne są korzystne dla prac budowlanych.

W wyniku realizacji Planu z produkcji rolnej zostaną wyłączone grunty klas o niskiej przydatności dla rolnictwa. Część terenów w granicach opracowania uzyskała już zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej na cele nierolnicze na podstawie Planu Miejscowego Gminy Żabia Wola z 2000r. (uchwała Rady Gminy nr 37/2000 z dnia 27.04.2000r.). W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb nie jest wysoka. Zgodnie z założeniami Studium właśnie te tereny o niskiej przydatności dla rolnictwa mają służyć m.in. rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy.

Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania i jego otoczenia. Na terenie objętym Planem naturalne wody powierzchniowe nie występują. Natomiast na wody podziemne nie przewiduje się takiego wpływu ustaleń Planu, który mógłby w efekcie oddziaływać negatywnie na środowisko. Należy jednak zaznaczyć, że tereny przewidziane do zagospodarowania, będą funkcjonować często (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualne systemy 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. Istotnym czynnikiem wpływającym na bilans wód przypowierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a przez to terenów spływu wód opadowych i roztopowych.

Oddziaływania inwestycji na powietrze atmosferyczne.

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a jednocześnie budowa siatki dróg dojazdowych i lokalnych spowoduje nasilenie ruchu pojazdów na tych drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych. Wielkość i natężenie emisji gazów i pyłów do atmosfery zależą przede wszystkim od stopnia „przyjazności” dla środowiska poruszających się pojazdów, a w szczególności od rodzaju stosowanych silników, stopnia ich wyposażenia w katalizatory i od rodzaju stosowanych paliw.

Innym emitorem zanieczyszczeń do środowiska będą zanieczyszczenia pochodzące z indywidualnych źródeł. Celem uniknięcia tego rodzaju zanieczyszczeń jest zalecenie w zapisach

Planu proekologicznych nośników energii cieplnej, nie ma jednak zakazu stosowania czynników grzewczych pogarszających stan atmosfery. Zastosowanie czynników grzewczych będzie więc przede wszystkim zależne od wysokości opłat, związanych z instalacją lub eksploatacją różnego typu instalacji grzewczych. Planowane jest również docelowe zaopatrzenie indywidualnych gospodarstw w gaz ziemny, co może wpłynąć na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł indywidualnych i poprawę higieny atmosfery.

Oddziaływania inwestycji na środowisko biotyczne i krajobraz

Omawiany teren nie wyróżnia się dużą różnorodnością biologiczną. W Planie wskazano jednak konieczność zachowania i ochrony istniejącej zielni wysokiej oraz zadrzewień. Realizacja Planu wiązać się będzie z całkowitym ograniczeniem produkcji rolnej, a w tym przypadku z wykorzystaniem odłogowanych gruntów rolnych słabych gleb w sposób bardziej ekonomiczny. Ponadto realizacja Planu daje możliwość zachowania i wzbogacenia terenów zieleni i zadrzewień poprzez:

- Zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie istniejących terenów leśnych oraz częściowe utrzymanie istniejących zadrzewień, zwłaszcza w sąsiedztwie lasów, celem ich powiększenia i nadania bardziej regularnych kształtów.
- Obowiązek realizacji na terenach U,MN oraz MN od strony ściany lasu ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.
- Zalecenie wprowadzenia na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych.
- Ochronę istniejących lasów, posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej poprzez większy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

W Planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na większości obszaru, lecz z różną intensywnością. 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
1MN-7MN, 9MN, 10MN, 12MN-25MN, 28MN-37MN	45%
8MN, 11MN, 26MN, 27MN	70%
U, MN	45%
Z	100%
ZL	100%
KDL, KD,	0%

Znaczna (ponad połowa) obszaru Planu pozostanie niezabudowana i nieutwardzona 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 towarzyszącej, a w przypadku usług również izolacyjnej i osłonowej. Budowa nowych dróg spowoduje trwałe i czasowe zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Korzystnie byłoby umieścić w treści Planu zapis obligujący na etapie projektu budowlanego w ramach kompensacji przyrodniczej do zaprojektowania pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi powiatowej, w postaci osłon z zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności na odcinku gdzie droga powiatowa graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku realizacji Planu zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący układ zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej zostanie uzupełniony, a na terenach obecnie rolniczych – odłogowanych – zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zmiana ta będzie prowadzić do uporządkowania obecnego stanu zagospodarowania, w związku z zapisami Planu określającymi parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Wprowadzono ustalenia określające parametry zabudowy takie jak: maksymalna wysokość budynków, kąty nachylenia połaci dachowych, kolorystyka połaci dachowych czy elewacji budynków.

Jako bardzo istotny zapis dla kształtowania przestrzeni należy uznać zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych oraz wprowadzenie stosunkowo dużych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej (na terenach zieleni przydomowej mogą powstać kompozycje

roślinne wpływające harmonizując na krajobraz). W analizowanym dokumencie nie planuje się wprowadzenia dominant wpływających dysharmonijnie na przestrzeń.

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

Realizacja zmiany Planu nie spowoduje zagrożeń środowiska. Ustalenia Planu dopuszczają co prawda w części obszaru powstanie nowych obiektów usługowych, dla których trudny jest do oszacowania wzrost zanieczyszczeń do środowiska, ponieważ nie jest znany profil i zakres nowych działalności, jednocześnie wprowadzają zapisy dotyczące:

- zakazu realizacji w obszarze Planu 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, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
- zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska, a 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.
- oraz nakazu traktowania terenu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w zakresie ochrony przed hałasem odpowiednio jako terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
- zakazu na terenach oznaczonych w planie symbolami U,MN odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia;

W projekcie Planu zaleca 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. Ze

względu na istniejący gazociąg planuje się docelowo zaopatrzenie indywidualnych gospodarstw w gaz ziemny. Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na tak dużym obszarze 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. Wskazane byłoby wyznaczenie, między linią rozgraniczającą tereny a linią zabudowy, nasadzenie pasów zieleni wysokiej i niskiej - gatunków, które pochłaniają szkodliwe zanieczyszczenia komunikacyjne, a które przyczyniłyby się do zmniejszenia negatywnego oddziaływania zanieczyszczeń i hałasu na zdrowie mieszkańców.

11. 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 Żabia Wola obejmującego miejscowość Wycinki Osowskie.

12. WNIOSKI KOŃCOWE

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla miejscowości Wycinki Osowskie wynika z potrzeb powiększenia terenów mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzona zostaje w dużym stopniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a wzdłuż drogi powiatowej nr 1505W relacji Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola (ul. Mazowiecka) oraz drogi gminnej (ul. Brzozowa) również zabudowa usługowa. Planowane zmiany, głównie związane z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym i usługowym, 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 Wycinki Osowskie. Przedmiotowy teren nie należy do cennych pod względem przyrodniczym. Nie występują tutaj obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej. Teren uzbrojony jest częściowo w wodociąg i gazociąg oraz przewiduje się w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w tej części gminy Żabia Wola obowiązek uzbrojenia terenu w kanalizację. Plan chroni analizowany teren przed inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska lub powodującymi obniżenie dopuszczalnych standardów środowiska. W terenie U,MN

dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. W zakresie ochrony przed hałasem tereny MN, U,MN Plan traktuje odpowiednio jako tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony gruntów terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Warto w ustaleniach Planu wprowadzić dodatkowe zapisy odnoszące się do minimalizowania uciążliwości akustycznych w terenach zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ruchliwej drogi powiatowej (ul. Mazowiecka) np. przez zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej, w postaci osłon z zieleni wysokiej i niskiej oraz wyznaczenie w dalszej odległości od drogi powiatowej dodatkowej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych.

Ustalenia Planu różnicują tereny MN, U,MN ze względu na wielkość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz wielkość powierzchni zabudowanej. Plan zachowuje lokalne powiązania przyrodnicze z terenami otaczającymi, nakłada obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz utrzymania istniejących terenów leśnych. Chroni istniejące tereny zadrzewień znajdujące się w sąsiedztwie lasów.

Przewidywane zmianą Planu przeznaczenie i użytkowanie terenów i związana z tym skala zabudowy pozwalają prognozować, że realizacja ustaleń Planu nie wpłynie w stopniu znaczącym na pogorszenie stanu komponentów środowiska. Plan ustala proekologiczne zasady i warunki zagospodarowania terenów w tym wymóg realizacji infrastruktury technicznej na odpowiednim poziomie i tym samym pozwala w pewnym stopniu złagodzić ewentualne negatywne oddziaływanie przyszłych inwestycji.

Bezsporne jest, że wszelkie oddziaływania antropogeniczne wywierają wpływ na składowe środowiska, zjawiska i procesy w nim zachodzące oraz na cechy krajobrazu. Skala tego oddziaływania oraz potrzeba osiągnięcia ładu przestrzennego i prawidłowego wykorzystania zasobów przyrody w obszarze planu, uzależniona będzie od harmonijnej nie kolidującej z otoczeniem architektury budynków, realizacji zgodnej z wymogami technicznymi i ekologicznymi infrastruktury technicznej, wprowadzenia zieleni towarzyszącej opartej o rodzime gatunki oraz stosowanie jak najmniejszych powierzchni utwardzonych na poszczególnych działkach.

Zawarte w projekcie Planu warunki realizacji ustaleń powinny zapobiegać powstawaniu konfliktów funkcjonalno – przestrzennych i przyrodniczych.