

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO
MIEJSCOWOŚĆ ZALESIE**

Opracowanie:
mgr inż. Iwona Niewińska
Aleksandra Miastowska

Żyrardów, Czerwiec 2009r.

SPIS TREŚCI:

I. INFORMACJE WSTĘPNE.....	3
1. Przedmiot opracowania.....	3
2. Informacje o zawartości, głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązaniach z innymi dokumentami.....	3
3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	5
4. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	7
II. Informacje, analizy i oceny.....	7
5. Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu.....	7
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.....	17
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	18
8. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu mpzp na środowisko.....	18
9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji MPZP.....	27
III. PODSUMOWANIE.....	27
STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Zalesie (wykonanego na podstawie Uchwały Nr 20/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007 w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r.) nazwanego dalej „Planem”, na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń Planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki życia mieszkańców.

2. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODOAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Teren objęty opracowaniem położony jest w województwie mazowieckim, w północnej części gminy Żabia Wola, i obejmuje całą miejscowość Zalesie w jej granicach administracyjnych. Obszar Planu położony jest w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa - Wrocław, przez obszar Planu przebiega droga gminna nr 4201, która w chwili obecnej łączy komunikacyjnie obszar Planu z drogą krajową.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący miejscowość Zalesie wyznacza następujące tereny o różnych formach zagospodarowania:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- U - tereny zabudowy usługowej;
- ZL - tereny lasów;
- R/ZL - tereny rolnicze przeznaczone do zalesień;
- Z - tereny rolnicze, tereny istniejących zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk oraz zieleni nieurządzonej;
- WS - tereny wód powierzchniowych- rzeka Mrowna;
- KD - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
- KDW - tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych;
- E - tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.

W granicach terenu objętego projektem Planu nie występują przyrodnicze obiekty, które posiadałyby status obiektu chronionego. Teren położony jest poza obszarami wchodzącymi w skład zatwierdzonych i projektowanych obszarów sieci ekologicznej NATURA 2000. Przez północną część obszaru Planu przepływa rzeka Mrowna, a większy jej odcinek stanowi północną granicę obszaru objętego Planem. W granicach Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i przedsięwzięcia, które w znaczący sposób wpływałyby na stan środowiska, do obiektów uciążliwych zaliczyć można przebiegającą w sąsiedztwie Planu drogę krajową nr 8 oraz zlokalizowaną w części wschodnio - centralnej betoniarnię.

Powiązania z innymi dokumentami

Dyspozycje rozlokowania poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak również inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostały opracowane w projekcie Planu na podstawie wytycznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

Obszar Planu zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola, zatwierdzonym Uchwałą Nr 18/XVI/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 kwietnia 2008r. przeznaczony jest w głównej mierze pod tereny skupionego osadnictwa mieszkaniowego oraz istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych (w szczególności: administracji publicznej, bezpieczeństwa oświaty, zdrowia, placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych, handlu, gastronomii, hotelowych, drobnych usług oraz usług sportu (MN1), wzdłuż drogi gminnej 4201 pod tereny osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw (UM3), pod tereny zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną, również istniejącą zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną na terenach leśnych (MN2), tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędzeniowe lasu (RE1), wzdłuż rzeki Mrownej – pod tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (RE3), oraz w części centralnej pod tereny usług nieuciążliwych, lokalnych, istniejących i projektowanych, związanych z bieżącymi potrzebami obsługi pozostałych terenów. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

W ramach ochrony środowiska przyrodniczego Studium postuluje m.in.:

Dla UM:

- wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu.
- w części działki sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu rolniczym i rekreacyjnym wprowadzanie roślinności gatunków rodzimych.
- wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.
- ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, w terenie otwartym. Ochrona ta nie dotyczy terenów przeznaczonych pod inwestycje usługowo-mieszkaniowe.
- przostawiona powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować przynajmniej 50% terenu działki znajdującego się w strefie

Dla MN:

- zachowanie dużej powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% działki)
- zakazuje zagradzania, zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.
- zachowuje istniejące lasy i zadrzewienia.
- zaopatrzenie w energię cieplną z użyciem źródeł innych niż węgiel.

Dla RE:

- przewiduje ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji nieharmonizujących z otoczeniem oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnych.
- preferuje niewprowadzanie zabudowy zwartej. Dopuszczalna wysokość budynków 10 m, preferowana 8m.
- zwiększenie zalesienia terenów źródlisk rzek.
- nakazuje zachowanie 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem.

- ustala zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych.
- ustala zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

Analizowany Plan Miejskowy zgodny jest z ww. ustaleniami i dyspozycjami *Studium*.

3. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY, PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

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

Prognoza została wykonana zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227), wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z wymaganiami wyżej wymienionego aktu prawnego, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie Planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska, w tym obszary Natury 2000 i inne obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz jakość życia ludzi. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego Planem oraz jego otoczenia.

W pierwszym etapie rozpoznano szczegółowo ustalenia analizowanego projektu Planu dla miejscowości Zalesie, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko oraz ustalono jego powiązania z innymi dokumentami, w tym stwierdzono jego zgodność ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola*.

W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego opracowana na podstawie Oceny fizjograficznej gminy Żabia Wola, wizji terenowej oraz zdjęć lotniczych. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych (<http://www.wios.warszawa.pl/>, <http://www.pgi.gov.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/>).

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały ponadto następujące dokumenty i opracowania:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola. Wiskitki, kwiecień 2008r.
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola (uchwała Rady Gminy nr 37/2000 z dnia 27.04.2000)
- Ocena fizjograficzna Obszaru Gminy Żabia Wola opracowane przez Hydrogeol, 1999r.
- Stan środowiska w województwie mazowieckim w latach 2000 – 2007; WIOŚ w Warszawie, Warszawa 2008r.
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim za rok 2008r; WIOŚ, Warszawa, marzec 2009r.

- Projekt aktualizacji Programu ochrony środowiska dla Powiatu grodziskiego na lata 2009 – 2012, z perspektywą do roku 2016.;
- Program Ochrony środowiska Gminy Żabia Wola; Żabia Wola, 2004r.
- Kondracki Jerzy – „Mezoregiony fizyczno – geograficzne” PWN Warszawa 1994 r.
- Mapa glebowo – rolnicza w skali 1:5000
- Mapa hydrogeologiczna Polski – Arkusz Grodzisk Mazowiecki, skala 1:50 000
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski – Arkusz Grodzisk Mazowiecki, skala 1:50 000

Prognoza zawiera syntezę informacji z zakresu charakterystyki cech poszczególnych elementów środowiska i analizy uwarunkowań przyrodniczych.

Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu, na poszczególne elementy środowiska. W prognozie przyjęto założenie oceny porównawczej przewidywanych zmian w środowisku w odniesieniu do stanu istniejącego. Założono również, że zostanie zrealizowany wariant maksymalnego zagospodarowania terenu Planu wg reguł określonych w Planie (w tym: przy dopuszczeniu rozwiązań alternatywnych wybrane będzie mniej korzystne dla środowiska). Prognoza obejmuje tereny objęte Planem oraz tereny, na które będą miały wpływ ustalenia sporządzanego Planu.

Na tym etapie oceny wpływu Planu na środowisko wykorzystano metody prostego prognozowania wynikowego, polegające głównie na stworzeniu warunków izolacji inwestycji od otaczającego środowiska oraz metody analogii do oddziaływań istniejących obiektów podobnego typu.

Realizacja ustaleń Planu będzie monitorowana przez organy ochrony środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w przypadku lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w postępowaniach w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych. W przypadku lokalizacji inwestycji dla której stwierdzono okoliczności wskazujące możliwość negatywnego oddziaływania na środowisko, organ ochrony środowiska, może w drodze decyzji zobowiązać podmiot prowadzący dane przedsięwzięcie do sporządzenia przeglądu ekologicznego. Sporządzenie przeglądu ekologicznego jest elementem monitoringu potencjalnego znaczącego wpływu realizacji Planu na środowisko.

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, monitoring (w tym metody monitoringu) jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia (w obrębie zakładu/instalacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/instalacji).

Również zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, w czasie użytkowania obiekty budowlane powinny być poddawane okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu m.in. stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Instytucje organów specjalnych, w dyspozycji których znajdują się instrumenty monitoringu (stanu środowiska, wód) oraz instrumenty kontroli przeprowadzają również problemowe bądź interwencyjne kontrole podmiotów gospodarczych, które korzystając ze środowiska są zobowiązane m.in. do wypełniania wymagań stawianych przez przepisy prawa, modernizacji stosowanych technologii, eliminowania technologii uciążliwych dla środowiska, instalowania urządzeń ochrony środowiska oraz są zobowiązane do w/w stałej kontroli emisji zanieczyszczeń. Prognoza składa się z części tekstowej oraz części graficznej – Mapy „Prognoza oddziaływania na środowisko Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Zalesie” w skali 1:2000.

4. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski: ok. 214km od granicy wschodniej kraju, ok. 300km do granicy południowej, ok. 256km do granicy północnej i ok. 410km do granicy zachodniej kraju. Z przeprowadzonej w rozdziale 8 niniejszej prognozy oceny przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń Planu wynika, iż ustalenia Planu nie będą generowały tak odległych w przestrzeni skutków. Z tego względu należy uznać, że nie wystąpi możliwość oddziaływania transgranicznego na środowisko.

II. INFORMACJE, ANALIZY I OCENY

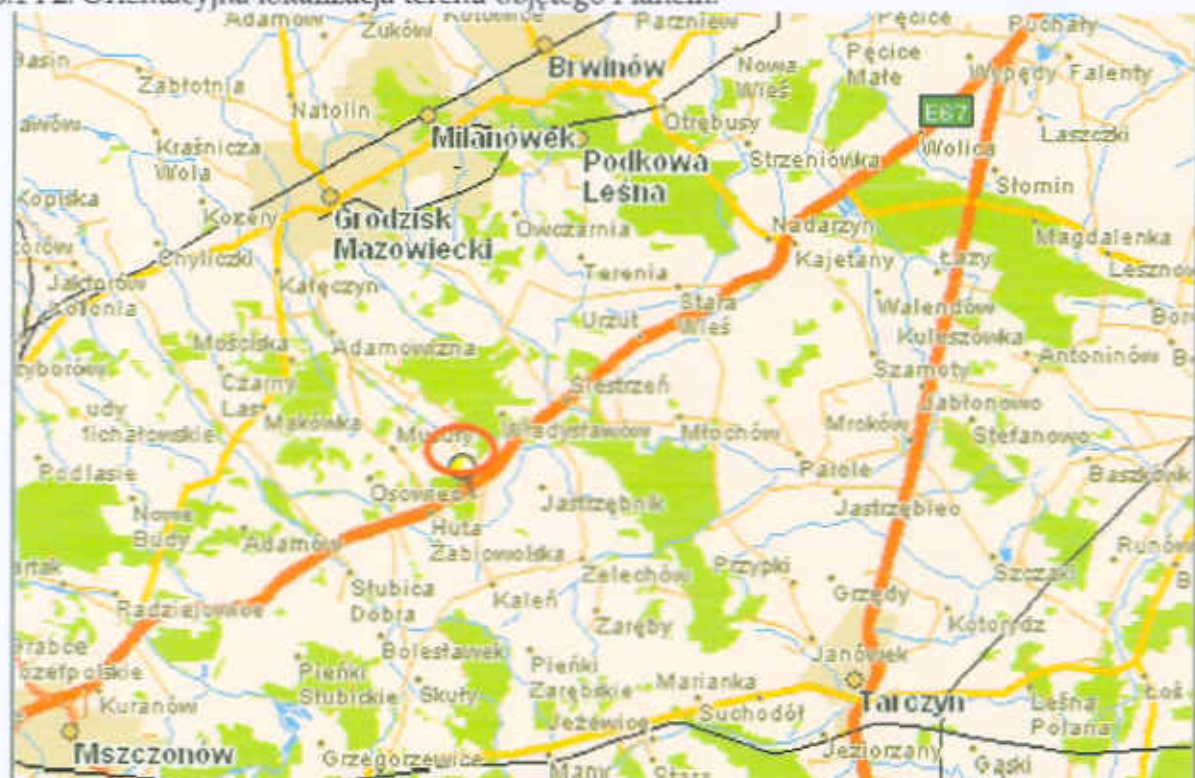
5. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Teren objęty opracowaniem położony jest w województwie mazowieckim, w centralnej części gminy Żabia Wola, i obejmuje całą miejscowość Zalesie, w jej granicach administracyjnych. Obszar Planu położony jest w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa - Wrocław, przez obszar Planu przebiega droga gminna nr 4201, która w chwili obecnej łączy 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.



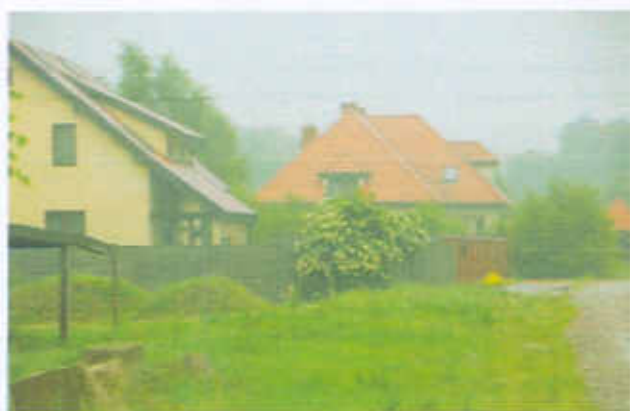
○ Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą w zachodniej części województwa mazowieckiego



 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą na tle gminy Żabia Wola

W granicach Planu znajduje się obszar o powierzchni 132.93 ha. Położony jest on w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa - Wrocław, a poprzez połączenia drogami gminnymi, również w niedużej odległości od węzła dwupoziomowego łączącego ekspresową drogę krajową nr 8 z drogą powiatową Grodzisk Mazowiecki - Żabia Wola. Obecnie w granicach opracowania znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mniej liczna zabudowa zagrodowa, a wzdłuż drogi gminnej - ul. Grodziskiej również pojedynczo występuje zabudowa usługowa tj. głównie usługi handlu detalicznego. Północno - wschodnią część obszaru porastają lasy głównie sosnowe, natomiast część zachodnio - południowa wykorzystywana jest wciąż rolniczo. Znaczna część obszaru pozostaje nieużytkowana i porośnięta jest roślinnością trawiastą, turzycową oraz samosiejkami brzozy oraz sosny. Charakterystycznym elementem w granicach Planu pełniącym zarówno funkcje przyrodnicze jak i krajobrazowe jest rzeka Mrowna i okalająca ją dolina, łącznie ze stawami hodowlanymi, których powierzchnia częściowo znajduje się również w graniach opracowania.

Bezpośrednie otoczenie obszaru opracowania od południa i zachodu stanowią tereny rolne wsi Wycinki Osowskie i Musuły, stopniowo przekształcane i zabudowywane zabudową mieszkaniową jednorodziną. Od północy są to tereny leśne oraz zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Władysławów, od wschodu - nieużytkowane grunty rolne w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8.



Zdj.1. Nowa zabudowa mieszkaniowa



Zdj. 2. Funkcje usługowe wzdłuż ul. Grodzkiej



Zdj.3. Tereny leśne w północno-wschodniej części Planu



Zdj. 4. Zabudowa zagrodowa, obecna głównie w zachodniej części Planu



Zdj.5 i 6. Otoczenie głównego skrzyżowania na obszarze Planu (1KD)

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ponad 1/3 powierzchni wsi Zalesie przeznaczona została na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym częściowo tereny zabudowy zagrodowej oraz usługowej (głównie południowo - wschodnia i centralna część obszaru) oraz tereny zabudowy rekreacyjnej wzdłuż północnych granic Planu. Pozostały obszar stanowią tereny rolne, w przeważającej większości nieużytkowane w tym kierunku, a w konsekwencji bardzo często porośnięte samosiejkami brzozy oraz sosny. W granicach opracowania znajduje się większy kompleks leśny (północno - wschodnia część wsi Zalesie), głównie lasów sosnowych, są to lasy prywatne.

W stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt Planu dla wsi Zalesie uzupełnia zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przeznaczając praktycznie większość terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a tereny zabudowy zagrodowej na

zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji również usług nieuciążliwych. Tereny wzdłuż rzeki Mrownej, czyli północnych granic Planu, pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu, nadając im status terenów zieleni nieurządzonej. Bez zmian, ewentualnie z możliwymi zmianami przeznaczenia pod poszerzenia dróg publicznych, pozostają tereny leśne, skupione w większy kompleks leśny w północno - wschodniej części Planu.

Obszar Planu ze względu na dogodne położenie komunikacyjne, w niedużej odległości od krzyżowania 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 aktualnie podlega silnemu procesowi inwestycyjnemu.



Zdj. 7, 8, 9. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach opracowania.



Zdj. 10. Teren nieużytkowany, w obowiązującym planie przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe.

Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren objęty opracowaniem leży geograficznie na terenie Wysoczyzny Rawskiej, będącej fragmentem Niziny Mazowieckiej, na płaskim terenie, w którego urozmaicenie stanowi dolina rzeki Mrownej oraz położone wzdłuż niej stawy.

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. Z kolei w dolinie rzeki Mrowna występują holocenijskie piaski humusowe i pyły den dolin rzecznych. Są to luźne piaski głównie drobne o zmiennej miąższości. Stanowią one grunty słabonośne, z wysokim poziomem wód gruntowych, niekorzystne dla posadowienia budynków.



Zdj. 11 i 12. Rzeźba terenu – obniżenia – dolina rzeki Mrownej.

Wody powierzchniowe i podziemne

W północnej części Planu, a częściowo wzdłuż północnych jego granic znajduje się rzeka Mrowna i towarzyszące jej stawy. Tym samym teren wsi Zalesie należy do zlewni IV rzędu rzeki Mrowny dopływu Utraty.

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 występują 3 zbiorniki wodne, o niedużej powierzchni, będące wynikiem działalności człowieka, a w tym momencie wykorzystywane w kierunku hodowli i rekreacji.

Południowo - zachodnia część obszaru opracowania została zmeliorowana.



Zdj. 13. Rzeka Mrowna.



Zdj. 14 i 15. Widok na stawy hodowlane z terenu 7ZL.

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Teren opracowania charakteryzuje się w większości występowaniem ciągłej warstwy wód gruntowych. Wody gruntowe kształtują się na poziomie powyżej 2,0 m p.p.t. Jedynie wzdłuż rzeki Mrownej, w jej dolinie, oraz częściowo w zachodnio - północnej części opracowania występują wody gruntowe położone płycej niż 1,0 m p.p.t. W przypadku terenu w północno - zachodniej części Planu jest to obszar nieciągłego poziomu wód gruntowych, oraz występowania ich płycej niż 1,0 m p.p.t.

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.

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 przemysłową gospodarką wodną, co sprzyja nasileniu się bielcowania. Miejscowo, zwłaszcza w zachodniej oraz południowej części analizowanego obszaru znajdują się zwarte tereny gleb klasy IV.

Jedynie w zachodniej części wsi Zalesie nadal prowadzona jest uprawa rolna. Pozostałe tereny rolne uległy przekształceniom. Z jednej strony są one na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, zabudowywane, z drugiej ze

względu na zaniechanie produkcji rolnej ulegają stopniowej sukcesji i porośnięte są zbiorowiskami traw oraz samosiejkami głównie sosen.

W dolinie rzeki Mrowna oraz na niewielkim obszarze w zachodniej części Planu znajdują się gleby murszowe.

W granicach Planu planowana jest zmiana przeznaczenia prawie całej powierzchni występujących tu gruntów rolnych na cele nierolnicze (cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz drogi).

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004r. z późniejszymi zmianami) grunty rolne klasy IV od dnia 1 stycznia 2009r. nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na tereny nierolnicze. Zgody takiej wymagają gleby organiczne (w tym mursze) oraz grunty leśne przeznaczone Planem pod funkcje inne niż leśne.

Dla obszaru Planu została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia znacznej części terenów, w większości gruntów rolnych w trybie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola z 27.04.2000r.



Zdj. 16. Przykład sukcesji wtórnej na nieużytkowanych terenach rolnych, w znacznym stopniu są to często tereny uzbrojone w infrastrukturę

Zasoby naturalne

Na terenie objętym Projektem Planu nie występują zarejestrowane, bilansowe złoża surowców mineralnych.

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 9o C, średnia temperatura w styczniu –2o C, natomiast w lipcu +18o 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. Większa wilgotność powietrza, a zarazem częstsze występowanie mgieł charakterystyczne są dla doliny rzeki Mrownej oraz okalających ją stawów.

Warunki aerosanitarnie

Głównymi źródłami emisji podstawowych zanieczyszczeń w rejonie Planu jest tzw. „emisja niska” z indywidualnych gospodarstw domowych oraz źródła mobilne tzn. ruch samochodowy na przebiegającej w sąsiedztwie drodze krajowej nr 8.

Wg danych zawartych w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim, Raport za rok 2008 (WIOŚ, 2009) stężenia normowanych zanieczyszczeń gazowych dla strefy pruszkowsko

- żyrardowskiej, w której zawiera się obszar Planu, były niskie i nie przekraczały norm dopuszczalnych. Dla roku 2008 średnie wartości SO_2 stanowiły 16% normy dopuszczalnej, NO_2 - 15%. Uzyskane w omawianym okresie wyniki stężeń pyłu PM_{10} pokazały problem z dotrzymaniem norm dopuszczalnych. Liczba dni z przekroczeniami normy dopuszczalnej dla stężeń 24-godzinnych była większa od dopuszczalnych i wyniosła 43. Maksymalne stężenie średnioroczne pyłu PM_{10} jakie zanotowano to: $52,7 \mu g/m^3$.

Aktualnie, klimat akustyczny rozpatrywanego terenu generowany jest głównie hałasem komunikacyjnym pochodzącym od drogi krajowej nr 8, zlokalizowanej w odległości ok. 150m na południowy - wschód od najbardziej wysuniętego na wschód terenu Planu, charakteryzującej się bardzo dużym natężeniem ruchu drogowego, z dużym udziałem pojazdów ciężkich, w tym TIR. Na podstawie ogólnych wyników pomiarów hałasu prowadzonych przez WIOŚ, stwierdzono m.in., że największe zagrożenie hałasem oprócz miast, występuje przy drogach, na których odbywa się ruch tranzytowy. W celu wyeliminowania niekorzystnego wpływu ruchu, głównie tranzytowego, na klimat akustyczny terenu Planu niezbędne jest zmodernizowanie drogi krajowej nr 8 oraz zastosowanie ekranów akustycznych na jej granicy z terenami zabudowanymi.

Terenami podlegającymi ochronie przed hałasem w trybie Ustawy Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007.120.826) są tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny przeznaczone na cele mieszkalno - usługowe.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Cechą współczesnej cywilizacji jest rosnące promieniowanie elektromagnetyczne emitowane głównie przez obiekty elektroenergetyczne (linie i stacje elektroenergetyczne, elektrociepłownie i elektrownie), obiekty radiokomunikacyjne (stacje nadawcze radiowe i telewizyjne, stacje bazowe telefonii komórkowej), obiekty radiolokacyjne. W granicach Planu oraz jego okolicach nie występują źródła - obiekty emitujące pola elektromagnetyczne, nie stwierdzono więc, przekroczeń dopuszczalnych poziomów PEM.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna

W granicach Planu tereny leśne zajmują ok. 16 ha. Są to głównie lasy prywatne skupione w większości w większym kompleksie leśnym w północno - wschodnim obszarze Planu. Pojedyncze małe powierzchnie leśne występują wzdłuż doliny rzeki Mrownej. Lasy należą do Nadleśnictwa Grójec i pełnią ważną funkcję krajobrazową. 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.

Przykłady szaty roślinnej w granicach i sąsiedztwie opracowania



Zdj.17



Zdj.18



Zdj.19



Zdj.20



Zdj.21



Zdj.22

Zdj. 17 i 18. Zmijowiec zwyczajny i Bez czarny

Zdj. 19. i 20. Farbownik polny i Podagrycznik pospolity

Zdj. 21 i 22. Las sosnowy w północnej części Planu oraz tereny otwarte z zadrzewieniami w pobliżu rzeki.

W dolinie rzeki Mrownej charakterystyczne są zbiorowiska roślinności trawiastej i turzycowej. Pełnią one funkcję ekologiczną – jako podstawowe fragmenty systemów naturalnych powiązań przyrodniczych, hydrologiczną – są bazą drenażu i retencji wody, klimatotwórczą – specyficzne warunki wpływające na klimat lokalny terenów przyległych, krajobrazową – podnoszą walory estetyczne krajobrazu. Wskazane do zachowania w aktualnym sposobie zagospodarowania, oraz ochrony przed zmianą stosunków wodnych zmierzających w kierunku odwodnienia tego terenu.

Pozostałą część obszaru Planu charakteryzuje roślinność trawiasta, roślinność łąk, nieużytków oraz zarośli. W miejsce bardzo często nieużytkowanych pól pojawiły się murawy roślinności trawiastej. Oprócz roślin trawiastych charakterystyczne dla tego terenu są również rośliny łąk i

nieużytków takie jak: dziurawiec zwyczajny, chaber bławatek, przymiotno, krwawnik pospolity, starzec jakubek, podagrycznik pospolity czy zarośla jeżynowe.

Na części terenów w południowej oraz centralnej części Planu, w wyniku nieużytkowania gruntów rolnych coraz silniej widoczny jest proces sukcesji wtórnej, który zmierza do odtworzenia się naturalnego zbiorowiska charakterystycznego dla lokalnych warunków środowiskowych. Są to tereny porośnięte samosiejkami sosny oraz brzozy.

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

Teren Planu charakteryzuje się występowaniem typowej i pospolitej fauny. Są to typowe gatunki terenów rolnych, przekształcanych w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej oraz użytków zielonych z licznymi zadrzewieniami, 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, kopciuszek, kos, kwiczoł, a także płazy, gady i drobne gryzonie ukrywające się w podziemnych norach. Zarówno w obszarze jak i jego pobliżu nie występują skupiska bytowania prawem chronionych cennych roślin lub zwierząt. Ważnym elementem przestrzeni Planu dla migracji fauny jest dolina rzeki Mrownej stanowiąca naturalny korytarz ekologiczny o randze lokalnej.

Krajobraz

W granicach obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwie dominuje rolniczo - leśny krajobraz z wyraźnymi przekształceniami w kierunku krajobrazu podmiejskiego. O walorach krajobrazowych rozpatrywanego obszaru decyduje ukształtowanie powierzchni terenu, istniejące zagospodarowanie oraz charakter użytkowania. Na przeważającej części obszaru dominują grunty rolne, częściowo nadal użytkowane, głównie jednak służące jako pastwiska i łąki, bądź zupełnie pozostawione procesowi sukcesji wtórnej. W części północno - wschodniej krajobraz zdominowany jest przez duży kompleks leśny. Walory krajobrazowe obszaru w granicach Planu podnosi przede wszystkim rzeka Mrowna oraz jej dolina z kilkoma stawami wzdłuż jej biegu, obniżeniem skarpowym i charakterystycznymi zadrzewieniami liściastymi wzdłuż brzegów rzeki oraz stawów. Elementem pozytywnie postrzeganym w krajobrazie są również pojedynczo lub w grupach występujące drzewa powyżej 2 klasy wieku, głównie kasztanowce, dęby i robinie akacjowe.

W granicach Planu brak jest liniowych elementów infrastruktury które by zakłócały krajobraz. Negatywną dominantą przestrzenną w granicach Planu jest jedynie instalacja znajdującej się w centralnej części wsi Zalesie betoniarni.

Środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

Na omawianym terenie oraz w jego najbliższym otoczeniu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji konserwatorskiej. Znajdują się tu jedynie zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami AZP 60-63/6, 60-63/7. Plan swymi ustaleniami wyznacza wokół nich strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

W granicach obszaru opracowania występuje typowa zabudowa charakterystyczna dla obszarów podmiejskich tj. budynki mieszkalne jednorodzinne o współczesnej architekturze z gdzieś indziej istniejącą zabudową zagrodową.

Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Zakładając kontynuację dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, generalnie należy się liczyć z utrzymywaniem się aktualnego stanu jakościowego i funkcjonowania środowiska. Brak realizacji ustaleń Planu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała Rady Gminy nr 37/2000 z dnia 27.04.2000) nasili proces zabudowywania terenów budynkami o bardzo zróżnicowanych walorach estetycznych oraz nie wyposażonych w urządzenia chroniące środowisko ze względu na brak odpowiednich zapisów w obecnie obowiązującym miejscowym planie. Nierozwiązany pozostanie konflikt funkcjonalny pomiędzy istniejącą betoniarnią a coraz dynamiczniej rozwijającymi się w jej sąsiedztwie terenami zabudowy mieszkaniowej.

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

Środowisko na terenie obszaru Planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie posiada cechy środowiska wiejsko - podmiejskiego, nieobciążonego oddziaływaniem przemysłu, częściowo przeobrażonego działalnością antropogeniczną. Najistotniejsze problemy ochrony środowiska wynikają zatem z położenia terenu opracowania w krajobrazie rolniczym, i są związane z funkcjonowaniem miasta. Są to:

- zmiana ukształtowania terenu na obszarach obecnie niezagospodarowanych. Powierzchnia analizowanego terenu jest zróżnicowana morfologicznie, ze względu na obecną w granicach Planu dolinę rzeki Mrownej. Największe spadki (skarpa) występują w części północnej, wzdłuż rzeki Mrownej i okalających ją stawów.
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych związane z prowadzoną gospodarką rolną (spływy powierzchniowe zanieczyszczeń obciążone są głównie związkami biogennym (azotem i fosforem) pochodzenia rolniczego, które systemem cieków wodnych i rowów dostają się do większych wód powierzchniowych) jak również brakiem skanalizowania obszarów już zurbanizowanych. Występuje tu dysproporcja między długością sieci wodociągowej i brakiem sieci kanalizacyjnej. Najczęstszym sposobem magazynowania ścieków z gospodarstw rolnych jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są zbiorniki bezodpływowe, które często są nieuszczelnione. Ponadto, zaobserwowane również w granicach Planu dzikie wysypiska śmieci na skraju lasu. Odpady tam gromadzone pochodzą często z gospodarstw domowych i zawierają w swym składzie odpady niebezpieczne. Wymywane z odpadów zanieczyszczenia dostają się bezpośrednio do wód lub spływają z powierzchni zanieczyszczonych.
- zanieczyszczenie pyłem zawieszonym (PM10) powietrza atmosferycznego, związane z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych (w większości działających tu instalacji stosowane jest tradycyjne zasilanie węglowe lub koksowe, z obserwowaną tendencją modernizacji instalacji w kierunku zasilania olejowego lub gazowego), zanieczyszczeń transportowych (główne źródło - ruch komunikacyjny na drodze krajowej nr 8; na drogach w granicy Planu ruch komunikacyjny jest nie duży i związany jest głównie z obsługą komunikacyjną mieszkańców Zalesia.
- głównym źródłem hałasu jest znajdująca się w odległości 150m od granic Planu droga krajowa nr 8. Wzdłuż zachodnio - północnej granicy obszaru Planu wyznacza tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, które w sposób zminimalizowany odległością mogą odczuwać uciążliwość akustyczna drogi krajowej.

- w centralnej części Planu zlokalizowana jest istniejąca betoniarnia, stanowiąca potencjalne źródło uciążliwości akustycznych oraz emisji gazów i pyłów do powietrza.



23. Betoniarnia - obiekt uciążliwy i dyszarmiczny, negatywna dominanta w przestrzeni.

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

Na terenie objętym Planem nie występują obiekty przyrodnicze podlegające ochronie na podstawie *Ustawy o ochronie przyrody z dn. 16.04.2004r.* (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.). Analizowany teren leży poza obszarami wchodzącymi w skład zatwierdzonych i projektowanych obszarów sieci ekologicznej NATURA 2000. Najbliższy taki obszar to Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Dąbrowa Radziejowska PLH140003, położony w odległości ok. 11km na południowy - zachód od zachodnich granic Planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w stosunkowo dużej odległości od terenu projektowanego Planu, obszar Planu, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego terenu. Z tego względu ustalenia Planu nie będą oddziaływać na obszar naturalny Dąbrowa Radziejowska.

8. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Zalesie wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia - powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

	W tym usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, usługi wytwórcze.
U	Tereny zabudowy usługowej. Tj. usługi wytwórcze, obsługi komunikacji, warsztaty, obiekty magazynowe. Uzupełniająco: budynki administracyjne, techniczne, socjalne i obiekty ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska. Dopuszcza się lokalizację w obrębie działki jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub jako samodzielny budynek, lokalizacja zabudowy mieszkaniowej możliwa po zrealizowaniu usług lub w trakcie realizacji usług, zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
ZL	Tereny lasów. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
R/ZL	Tereny rolnicze przeznaczone do zalesień. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
Z	Tereny rolnicze, tereny istniejących zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk oraz zieleni nieurządzonej. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
WS	Tereny wód powierzchniowych - rzeka Mrowna.
KD	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
KDW	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
E	Tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- **zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r.- (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), (dopuszczona realizacja przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej);
- **zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska;**
- **obowiązek realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska** zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych** - zachowuje się istniejące rowy melioracyjne z dopuszczeniem ich przebudowy; wymóg uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW w Grodzisku Mazowieckim, wszelkich prac melioracyjnych oraz prac ziemnych związanych z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne; zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych; Obowiązek lokalizowania zabudowań w odległości minimum 3m od górnej skarpy rowu, i w odległości min. 5m od górnej krawędzi skarpy w przypadku rzeki; wymóg lokalizowania ogrodzeń w odległości 1,5m od górnej skarpy rowu i rzeki.

- w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego - zalecenie wykorzystania jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.
- w zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych - ochrona wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie; zalecenie wprowadzenia nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym przy zabudowie jednorodzinnej; w terenach komunikacyjnych zalecenie miejsc nie przeznaczonych do ruchu kołowego i pieszego obsadzenia zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego; Wymóg zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonej dla konkretnych terenów; zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.
- w zakresie ochrony przed hałasem - traktuje tereny zabudowy MN i MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska.
- w zakresie gospodarki odpadami - zasada magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania; na terenie działki obowiązek wyznaczenia miejsca do selektywnego składowania odpadów; obowiązek postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.
- w zakresie ochrony dóbr kultury - ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, określonych na rysunku Planu symbolem i oznaczonych numerami 60-63/6, 60-63/7.

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

- zasady struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- zasady ustalania położenia linii rozgraniczających;
- zasady ustalania linii zabudowy;
- zasady kształtowania zabudowy, w tym kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej; kolorystyka dachów budynków obowiązuje w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni; kolorystyka elewacji obowiązuje w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji.
- dla terenów zabudowy określono parametry i wskaźniki m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wysokość zabudowy;
- zasady sytuowania ogrodzeń, w tym zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

Przewidywane skutki realizacji ustaleń Planu na środowisko

Spośród ustaleń Planu, istotne z uwagi na ochronę środowiska są zamierzenia planistyczne obejmujące realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN/U,
- zabudowy usługowej na terenie 1U,
- dróg publicznych i wewnętrznych, na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KD, KDD, KDW
- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenów lasów, terenów wód powierzchniowych, terenów zadrzewień.

Z powyższego wynika, iż projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację dużych inwestycji o skali regionalnej ani inwestycji wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania

przedsięwzięcia na środowisko lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Sankcjonuje natomiast istniejąca betoniarnia, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

ETAP INWESTYCYJNY

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

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

Biorąc pod uwagę charakter i skalę przedsięwzięć inwestycyjnych podkreśla się, iż niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym na etapie ich realizacji będą krótkotrwałe i okresowe, ograniczone w zasadzie do terenu inwestycji a ich natężenie umiarkowane.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Zalesie zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także mieszkaniowo - usługowej oraz tereny lasów w części północno - wschodniej. Pozostały teren wzdłuż północnych granic Planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie zgodnie z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych (stawy + rzeka Mrowna). Plan wyznacza również siatkę dróg gminnych istniejących i projektowanych. Analizując stan obecnego zagospodarowania dla miejscowości Zalesie, istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią tak naprawdę południowo - zachodniej części obszaru. W stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt Planu dla wsi Zalesie uzupełnia zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przeznaczając praktycznie większość terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a tereny zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji również usług nieuciążliwych. Tereny wzdłuż rzeki Mrownej, czyli północnych granic Planu, pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu, nadając im status terenów zieleni nieurządzonej. Bez zmian, ewentualnie z możliwymi zmianami przeznaczenia pod poszerzenia dróg publicznych, pozostają tereny leśne, skupione w większy kompleks leśny w północno - wschodniej części Planu.

Wprowadzana Planem nowa zabudowa głównie związana jest z wyznaczeniem obszarów o znaczeniu mieszkaniowym jako odpowiedź na: dzisiejszy popyt terenów budowlanych, wnioski mieszkańców, potrzebę stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego, odzwierciedlając tym samym rozwój przestrzenny gminy Żabia Wola przyjęty w Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

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

ŚRODOWISKO GRUNTOWO - WODNE

Wpływ na powierzchnię ziemi będzie polegał na:

- przekształceniach powierzchni biologicznie czynnych w skali Planu w tereny zabudowane, drogi i utwardzenie. Dotyczyć to będzie głównie terenów w dotychczasowym rolnym użytkowaniu.
- realizacji prac ziemnych w związku z zabudową czy infrastrukturą.

Nie przewiduje się znaczącego wpływu Planu na rzeźbę terenu. Zmiany, które ewentualnie zajdą w ukształtowaniu powierzchni, nie będą miały znaczenia dla warunków przyrodniczych i krajobrazowych. Główne obniżenia w krajobrazie obszaru Planu czyli dolina rzeki Mrownej oraz tereny stawów hodowlanych Plan swymi ustaleniami chroni pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu oraz nie pozwala na zmiany w zagospodarowaniu terenów przyległych do rzeki oraz stawów.

W zakresie środowiska gruntowo - wodnego może nastąpić zanieczyszczenie gleb i wód na skutek ewentualnie nieprawidłowo utylizowanych ścieków socjalno - bytowych i odpadów. Tereny przewidziane do zagospodarowania, tak jak to się dzieje w tej chwili, będą funkcjonować (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków - zbiorniki bezodpływowe z wywozem na istniejącą w granicach planu oczyszczalnię ścieków. Niezbędne jest aby urządzenia te były szczelne. Ponadto dzięki zapisom w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zanieczyszczenie środowiska gruntowo - wodnego może zostać ograniczone, mimo wprowadzenia zabudowy na większości obszaru. Pozytywnym aspektem realizacji będzie docelowe zakładanie kanalizacji sanitarnej, co wywrze w skali lokalnej pozytywny wpływ na stan środowiska, szczególnie jakość wód gruntowych.

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

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004r. z późniejszymi zmianami) gleby klasy IV podobnie jak gleby klasy V i VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów z terenów rolnych na cele nierolnicze. W granicach Planu planowana jest zmiana przeznaczenia powierzchni gruntów rolnych na cele nierolnicze klas V, VI, a w części zachodniej Planu również miejscowo IV.

KOPALINY

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

ŚRODOWISKO WÓD POWIERZCHNIOWYCH

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania i jego otoczenia. Przez teren opracowania przepływa rzeka Mrowna. Ustalenia Planu chronią dolinę rzeki oraz pozostawiają w dotychczasowym użytkowaniu tereny przyległe do rzeki, nie pozwalając tym samym na zbyt bliską obudowę lokalnego ciągu ekologicznego oraz tworzą rozbudowaną strefę ekologiczną w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki sprzyjając oczyszczaniu rzeki ze związków biogenicznych, szczególnie związków azotu oraz stanowiąc naturalne siedlisko bytowania wielu gatunków roślin i zwierząt.

Poprzez zmianę formy użytkowania gruntów rolnych Plan ogranicza też dość istotne źródło zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych jakim są spływające z pól związki z użytymi nawozami i środkami ochrony roślin.

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. Proponuje się stosowanie rozwiązań technicznych oczyszczających ścieki z zabudowy rozproszonej opartych na osadnikach wielokomorowych (do gromadzenia, podczyszczania i wywożenia ścieków do oczyszczalni zbiorczej), przydomowych oczyszczalniach mechaniczno - biologicznych, przydomowych trzcinowych lub gruntowo-korzeniowych oczyszczalniach ścieków.

Proponuje się również wprowadzenie zapisu aby ścieki technologiczne z teren U przed wprowadzeniem do kanalizacji wymagały podczyszczenia.

Czynnikiem wpływającym na bilans wód przypowierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a przez to terenu spływu wód opadowych i roztopowych. Stabilizująco na poziom wód gruntowych powinny jednak wpływać pozostawione znaczne tereny biologicznie czynne tj. tereny zieleni nieurządzonej wzdłuż rzeki Mrownej i stawów oraz tereny lasów oraz zalesień. Korzystny jest zapis regulujący konieczność zachowania na terenach MN oraz MN/U dość znacznego ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

KLIMAT I JAKOŚĆ POWIETRZA

Planowane zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu Planu nie spowodują zasadniczych przekształceń w jego warunkach mezoklimatycznych. Niewątpliwie za pozytywne działanie należy uznać ochronę istniejących zadrzewień i zieleni wzdłuż rzeki Mrownej oraz terenu lasów w północnej oraz północno - wschodniej części Planu - naturalnego filtra zanieczyszczeń oraz stabilizatora warunków termicznych i wilgotnościowych.

Wraz ze wzrostem ilości terenów o sztucznym podłożu może nastąpić zakłócenie równowagi termiczno-wilgotnościowej i radiacyjnej na tych terenach - dotyczyć to będzie głównie terenów nowych ulic, dużych powierzchni dachów. Na terenach zabudowy mieszkaniowej pozostawienie terenów biologicznie czynnych zapobiegnie występowaniu obszarów przegrzewania w okresie letnim. Nowe obszary zabudowy będą zasilane powietrzem napływającym z terenów leśnych oraz z lokalnych korytarzy nawietrzających jakimi są dolinki cieków wodnych, w tym rzeki Mrownej.

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

Uchwalenie Planu może również skutkować niewielkim podniesieniem się w okresie zimowym temperatury - w stosunku do temperatury na terenach leśnych i otwartych, w związku z emisją ciepła w zimie przez budynki i nieszczelne instalacje.

Głównym emitorem zanieczyszczeń do środowiska będą zanieczyszczenia pochodzące z indywidualnych źródeł. Celem uniknięcia tego rodzaju zanieczyszczeń jest zalecenie 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. Źródła komunikacyjne mają charakter niezorganizowany i generalnie krótki czas emisji. Przy dużym natężeniu ruchu mogą pogarszać stan powietrza w mikroskali. Innym uciążliwym emitorem zanieczyszczeń do środowiska głównie w zakresie zapylenia jest istniejący zakład betoniarski zlokalizowany w centralnej części Planu. Ze względu na swoją potencjalną uciążliwość tj. gromadzenie znaczącej ilości kruszyw w miejscu posadowienia instalacji technologicznej, w tym drobnopięknych frakcji, w sposób niewykluczający całkowicie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się pyłów stanowiących ich istotny składnik objętościowy oraz działalność produkcyjną betoniarni na planowane w jej bezpośrednim sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie Planu te dwie funkcje w swoim bezpośrednim sąsiedztwie wykluczają się. Konieczne jest albo odsunięcie terenów zabudowy mieszkaniowej od istniejącego terenu usług lub ograniczenie ustaleniami obecnej funkcji usługowej w tym terenie. Betoniarnia zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko [Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.], klasyfikuje się w kategorii przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”. Jest przedsięwzięciem mogące niekorzystnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i środowisko, a w dalszej kolejności na infrastrukturę drogową i mieszkaniową.

KLIMAT AKUSTYCZNY

Na badanym obszarze głównym źródłem uciążliwości hałasowych, aczkolwiek o mniejszej skali z racji odległości, jest przebiegająca w sąsiedztwie droga krajowa nr 8, zlokalizowana w odległości ok. 150m na południowy - wschód od najbardziej wysuniętego na wschód terenu Planu, a charakteryzująca się bardzo dużym natężeniem ruchu drogowego, z dużym udziałem pojazdów ciężkich, w tym TIR. Generowane przez istniejącą drogę krajową uciążliwości akustyczne mają szansę na minimalizację po przeprowadzeniu planowanej modernizacji tejże drogi krajowej, w tym budowie wzdłuż ww. drogi ekranów akustycznych. Uciążliwości akustyczne dla wyznaczonej w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej generować może również zakład betoniarski, zlokalizowany w centrum wsi Zalesie. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien zawierać szczegółowe dane o wielkości hałasu powstającego na etapie eksploatacji betoniarni z odniesieniem do wartości granicznych, zawartych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku [Dz. U. Nr 120, poz. 826]. Aby zniwelować negatywne oddziaływanie produkcja powinna odbywać się w systemie zamkniętym i zgodnie z przyjętymi normami. Pracujące urządzenia betoniarskie powinny posiadać obudowy dźwiękochłonne.

Plan odnosi się do uciążliwości akustycznych związanych z możliwością zaistnienia nowych funkcji usługowych ustalając m.in.: w zakresie ochrony przed hałasem traktowanie terenów zabudowy MN i MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jako zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska. Taki zapis powinien chronić

klimat akustyczny tego terenu, a 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. Dodatkowym źródłem hałasu i wibracji może być wzmożony ruch samochodowy odbywający się w granicach Planu, a związany z wprowadzeniem nowej oraz intensyfikacji już istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA, FAUNA I FLORA

W Planie ustala się zmianę zagospodarowania obecnych nieużytkowanych, otwartych, i w małym stopniu zadrzewionych gruntów rolnych na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych. Plan adaptuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zachowana więc zostanie również ukształtowana na tych terenach zieleń ogrodów przydomowych. W części północnej oraz północno - wschodniej Planu zachowuje się istniejące tereny lasów sosnowych, jak również zmianom w zagospodarowaniu nie ulegną tereny dolinne rzeki Mrownej oraz zadrzewienia olszowe wzdłuż jej koryta. Można zatem prognozować, że nie nastąpią znaczne przekształcenia ekologiczne. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu projektowanych zmian na faunę i florę. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem ogrodów przydomowych. Jednocześnie zwiększy się ilość roślinności obcej. Zgodnie z ustaleniami Planu ochronie przed wycięciem i zniszczeniem podlega wartościowy drzewostan w granicach Planu. Plan również proponuje wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym przy zabudowie jednorodzinnej. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Pozytywne jest pozostawienie rozbudowanej strefy ekologicznej w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Mrownej poprzez wyznaczenie terenów leśnych oraz zieleni nieurządzonej wzdłuż jej biegu. Zachowane w ten sposób strefy ekotonowe stanowią naturalne siedlisko bytowania wielu gatunków roślin i zwierząt. Tego typu strefy dolinne stanowią naturalne ciągi ekologiczne o cennych wartościach przyrodniczych.

W planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na dużej części obszaru, lecz z określoną intensywnością. Dla poszczególnych terenów 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.
1MN, 2MN, 3MN, 4MN 5MN, 17MN, 24MN- 27MN	70%	19,89 ha	13,92ha
6MN- 16MN,	75%	52,39ha	39,29ha

18MN- 23KMN			
MN/U	50%	17,72ha	8,86ha
U	35%	0,38ha	0,13ha
R/ZL	100%	3,53ha	3,53ha
ZL	100%	16,03ha	16,03ha
Z	100%	4,69ha	4,69ha
KD	0%	13,3ha	0,0ha
KDD, KDW			

Jak wynika z powyższej analizy ustalenia Planu generują pozostawienie w ok. 65% (86.45ha) powierzchni biologicznie czynnej w granicach całego obszaru opracowania, co pozwoli na kształtowanie terenów zieleni urządzonej wokół terenów zabudowanych i utwardzonych.

Z wprowadzeniem nowych obszarów zabudowy związany będzie wzrost ilości gatunków synantropijnych. Należy spodziewać się zmniejszenia ilości gatunków segetalnych na rzecz gatunków obcych dla tego siedliska, w tym roślin ozdobnych. Prognoza zaleca wprowadzenie ustalenia dotyczącego kształtowania zieleni o doborze gatunków rodzimych i typowych dla siedlisk. Dobór gatunków rodzimych roślin wpłynie również pozytywnie na dobór gatunków ptaków – wzrost różnorodności bytowania ptaków.

Istniejące zadrzewienia i roślinność w obszarze Planu – z jednej strony Plan swymi ustaleniami uszczupla pozwalając na przeznaczenie istniejących terenów otwartych, w tym w niedalekim sąsiedztwie doliny rzeki Mrownej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z trzeciej reguluje poprzez powierzchnię biologicznie czynną.

Wskazuje się na rozważenie ochrony istniejącego starodrzewu oraz ochrony istniejących zadrzewień w północno- zachodniej części Planu, w miejscu występowania płytszych wód gruntowych, oraz pozostawienia terenów otwartych w części północnej pomiędzy doliną rzeki Mrownej a istniejącym lasem.

KRAJOBRAZ, ZABYTOKI, DOBRA MATERIALNE

W wyniku realizacji Planu na terenach otwartych – rolniczych pojawi się nowa jakościowo forma użytkowania terenu – zabudowa. Planowana zabudowa jest kontynuacją obecnego zagospodarowania terenów zabudowanych w obrębie Planu. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz w mniejszym zakresie zabudowa również usługowa. Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym Planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

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

Istotnym zapisem dla kształtowania ład przestrzennego i harmonijnego krajobrazu należy uznać wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (zieleni urządzonej na niezabudowanej powierzchni działki). Ponadto, w Planie nie zakłada się wprowadzania dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni. Istniejąca negatywną dominantą pozostaną urządzenia istniejącego zakładu betoniarskiego. Jednocześnie Plan nie wprowadza żadnych ustaleń niwelujących negatywny wpływ betoniarni na otoczenie. W ustaleniach Planu zawarty jest zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych.

Na obszarze objętym Planem znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami AZP 60-63/6, 60-63/7. Plan swymi ustaleniami wyznacza wokół nich strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

OBSZARY CHRONIONE, W TYM OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARÓW NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TYCH OBSZARÓW

Na terenie objętym Planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody z dn. 16.04.2004r. (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.). Teren objęty Planem nie leży również w obszarze Natura 2000.

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

W związku z brakiem znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu Planu, w niniejszym opracowaniu nie przedstawia się rozwiązań łagodzących mających na celu ochronę obszarów. Zastosowane w Planie rozwiązania nie wywołują negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony występującego obszaru chronionego krajobrazu, a środki łagodzące wymagane ustaleniami Planu niwelują dodatkowo powstanie takiego zagrożenia. Z tego względu nie proponuje się również rozwiązań alternatywnych, ani działań kompensacyjnych.

III. PODSUMOWANIE

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono, że realizacja ustaleń Planu będzie powodowała umiarkowane oddziaływania na środowisko, których skutki mogą być zarówno negatywne jak i pozytywne.

Znaczące pozytywne oddziaływania na środowisko wynikać będą z ustalenia terenów, które chronią strukturę przyrodniczą na analizowanym terenie. Są to tereny oznaczone symbolem ZL, Z, R/ZL oraz WS. Ochrona istniejących lasów oraz zieleni nieurządzonej wzdłuż doliny rzeki Mrownej pozwoli na utrzymanie właściwych warunków klimatycznych i aerosanitarnych na terenie objętym Planem. Roślinność lasów będzie sprzyjała regeneracji powietrza na obszarze, który jest i będzie dalej zabudowywany.

Negatywne oddziaływania będą dotyczyły:

- zwiększenia zapotrzebowania na wodę, energię, paliwa,
- zwiększenia emisji ścieków,
- zwiększenia ilości powstających odpadów,
- konfliktu funkcjonalnego oraz krajobrazowego istniejącego zakładu betonarskiego z planowaną wokół niego zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Szczegółowa analiza ustaleń Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zalesie wskazuje na zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola, zatwierdzonego Uchwałą Nr 18/XVI/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 kwietnia 2008r..

Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 71 ustawy o udostępnianiu informacji o

środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), betoniarnia. Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zalesie, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko. Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe, w tym oddalony o 11km Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Dąbrowa Radziejowska PLH140003. Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują istotne negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych. W związku z założeniami Prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych (omówione w rozdziale 3) jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu. Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.