

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BIENIEWIEC**

Opracowanie:
mgr inż. Iwona Niewińska
Aleksandra Miastowska

Żyrardów, Lipiec 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.....	20
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.....	21
8. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu mpzp na środowisko.....	21
9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji MPZP.....	29
III. PODSUMOWANIE.....	30
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 fragment miejscowości Bieniewiec (wykonanego na podstawie Uchwały Nr 23/V/2007 Rady Miejskiej w Żabiej Woli z dnia 20 marca 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec) 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 północno – zachodniej części gminy Żabia Wola, i obejmuje całą znaczny obszar miejscowości Bieniewiec, z wyłączeniem dwóch pomniejszych obszarów posiadających plany miejscowe w trakcie opracowania. Obszar Planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa – Wrocław, przez obszar Planu przebiega droga powiatowa nr 4202, która w chwili obecnej łączy komunikacyjnie obszar Planu z drogą krajową.

Regulacje zawarte w Planie mają na celu ustalenie zasad dla sytuowania nowej zabudowy, uporządkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wzbogacenie wyposażenia obszaru o usługi ogólnomiejskie oraz podniesienie standardu technicznego i estetycznego oraz poprawę warunków zamieszkania z jednoczesnym zachowaniem walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący fragment miejscowości Bieniewiec wyznacza następujące tereny o różnych formach zagospodarowania:

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- U/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U** – tereny usług;
- PU** – tereny produkcyjno - usługowe;
- KO** – teren oczyszczalni ścieków;
- R** – tereny rolnicze;
- Z** – tereny rolnicze – tereny zieleni, tereny łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień;
- ZL** – tereny lasów;
- ZP** – tereny zieleni urządzonej, parkingów i komunikacji;
- WS** – tereny wód powierzchniowych - rzeka Wężyk;
- KDS** – teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej;
- KDL** – tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej;
- KDD** – tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
- KDW** – tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych;

E - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

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 Wężyk, która 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 bezpośrednim sąsiedztwie Planu drogę krajową nr 8, wyznaczającą południowo- wschodnią granicę Planu.

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 ulicy Zagrodowej pod obszary osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw (UM1), pod obszary usług nieuciążliwych istniejących i projektowanych (UM3) oraz w najbliższym sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 pod obszary produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Na zachód od ul. Chełmońskiego Studium wyznacza obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną, również istniejącą zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną na terenach leśnych (MN2), natomiast wzdłuż rzeki Wężyk obszary istniejących lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędzeniowe lasu (RE1), oraz obszary siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk (RE3). Znaczny obszar w północnej części wsi Bieniewiec Studium pozostawia w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu jako obszary rolne przeznaczone do produkcji rolnej.

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.
- pozostawiona 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 ciepłą 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.

Dla PU:

- rozwój w strefie zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego.
- w planach miejscowych określić zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- dążyć do ograniczenia wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne i pogarszających stan środowiska oraz stosowanie rozwiązań wpływających na maksymalne ograniczenie wszelkich uciążliwości, w szczególności oddziaływania akustycznego.
- zalecenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej tłumiącej hałas oraz poprawiającej warunki mikroklimatyczne również w wewnętrznej części działki.
- dbałość o harmonię krajobrazu przez intensyfikowanie zabudowy w obszarach już zurbanizowanych, poprzez określenie parametrów urbanistycznych dla inwestowanych terenów zgodnych z otaczającą je istniejącą zabudową i krajobrazem kulturowym, uszczegóławianych na etapie planów miejscowych

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 Rzeszowie 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 Bieniewiec, 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. Żabia Wola, kwiecień 2008r.
- 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.

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

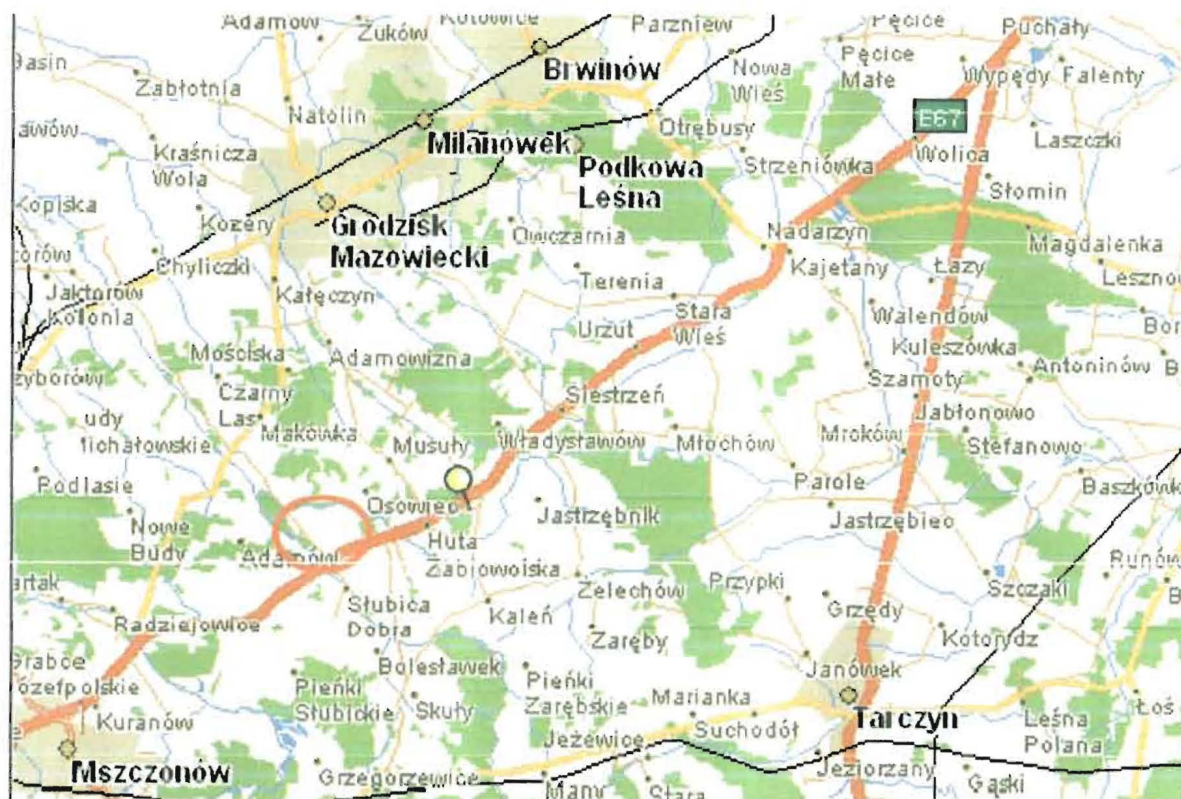
Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Teren objęty opracowaniem położony jest w województwie mazowieckim, w północno - zachodniej części gminy Żabia Wola, przy jej granicy z gminą Grodzisk Mazowiecki i obejmuje

znaczny fragment miejscowości Bieniewiec, zawarty między drogą krajową nr 8, rzeką Węzyk oraz drogą gminną nr 4202. Droga krajowa nr 8 stanowi południowo – wschodnią granicę Planu, częściowo wchodząc w ustalenia Planu. Główną oś komunikacyjną miejscowości stanowią istniejące drogi gminne – ulica Chelmońskiego i ulica Zagrodowa o południkowym przebiegu. Połączenie komunikacyjne z droga krajową terenów będących w granicy Planu zapewnia droga powiatowa.

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 167,25 ha. Obecnie jest to obszar głównie użytkowany rolniczo. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa zlokalizowane są wzdłuż dróg publicznych w centralnej oraz zachodniej części Planu. Wzdłuż drogi gminnej (ul. Chełmońskiego), po zachodniej stronie drogi, w terenie o wyraźnych cechach leśnych, zlokalizowana jest zabudowa letniskowa i rekreacyjna, użytkowana w większości jako domy całoroczne. W części południowo - wschodniej Planu występuje nieliczna zabudowa usługowa.

Północna część obszaru w znacznej mierze jest wciąż użytkowana rolniczo, głównie prowadzona jest uprawa zbóż, ziemniaków oraz prowadzony jest chów bydła. Wzdłuż północnej granicy Planu, którą wyznacza przebieg rzeki Wężyk zlokalizowane są niewielkie powierzchniowo lasy, głównie brzożowo - sosnowe. Część południowa oraz częściowo północna pozostają nieużytkowane i sporadycznie można zaobserwować zadrzewianie się terenów rolnych.

Porośnięta jest roślinnością trawiastą, turzycową oraz samosiejkami brzozy oraz sosny. Charakterystycznym elementem w granicach Planu pełniącym zarówno funkcje przyrodnicze, ekologiczne jak i krajobrazowe jest rzeka Wężyk i okalająca ją dolina.



Zdj.1. Ulica Chełmońskiego



Zdj. 2. Bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej nr 8



Zdj.3. Zabudowa jednorodzinna i letniskowa w zachodniej części Planu



Zdj. 4. Istniejąca zabudowa zagrodowa wzdłuż ulicy Zagrodowej.



Zdj.5. Ulica Spacerowa, oddzielająca teren Planu

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ok. 40 ha terenów wsi Bieniewiec przeznaczone zostało pod różne formy zabudowy, głównie zabudowy mieszkalnej wzdłuż ul. Chełmskiego oraz ul. Zagrodowej oraz rekreacyjnej (pomiędzy ulicami Chełmońskiego i Spacerową). Około 20 ha dotychczas obowiązujący Plan przeznaczał na cele leśne, natomiast pozostałe tereny uzyskały przeznaczenie w większości rolne. W stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt Planu dla fragmentu wsi Bieniewiec uzupełnia zabudowę mieszkaniową zmieniając przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz przeznaczając znaczną część dotychczasowych gruntów rolnych, szczególnie w południowej części Planu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny wzdłuż rzeki Wężyk, czyli północnych granic Planu, pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu, nadając im status terenów zieleni

nieurządzonej oraz terenów lasów i podkreślając ich ważną rolę lokalnego ciągu ekologicznego. Zmiany w odniesieniu do dotychczas obowiązującego planu wprowadzane są również w części zachodniej obszaru, gdzie projekt Planu uporządkowuje status gruntów rolnych i leśnych w oparciu o ich stan rzeczywistego zagospodarowania.

Obszar Planu ze względu na dogodne położenie komunikacyjne, w niedużej odległości od krzyżowania drogi powiatowej Grodzisk Mazowiecki – Żabia Wola z drogą krajową nr 8 Warszawa – Wrocław, obsługującą ruch tranzytowy i lokalny, stanowi bardzo atrakcyjny teren inwestycyjny dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i aktualnie podlega silnemu procesowi inwestycyjnemu.



Zdj. 6, 7. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach opracowania.



Zdj. 8. Teren nieużytkowany, w obowiązującym planie przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe.

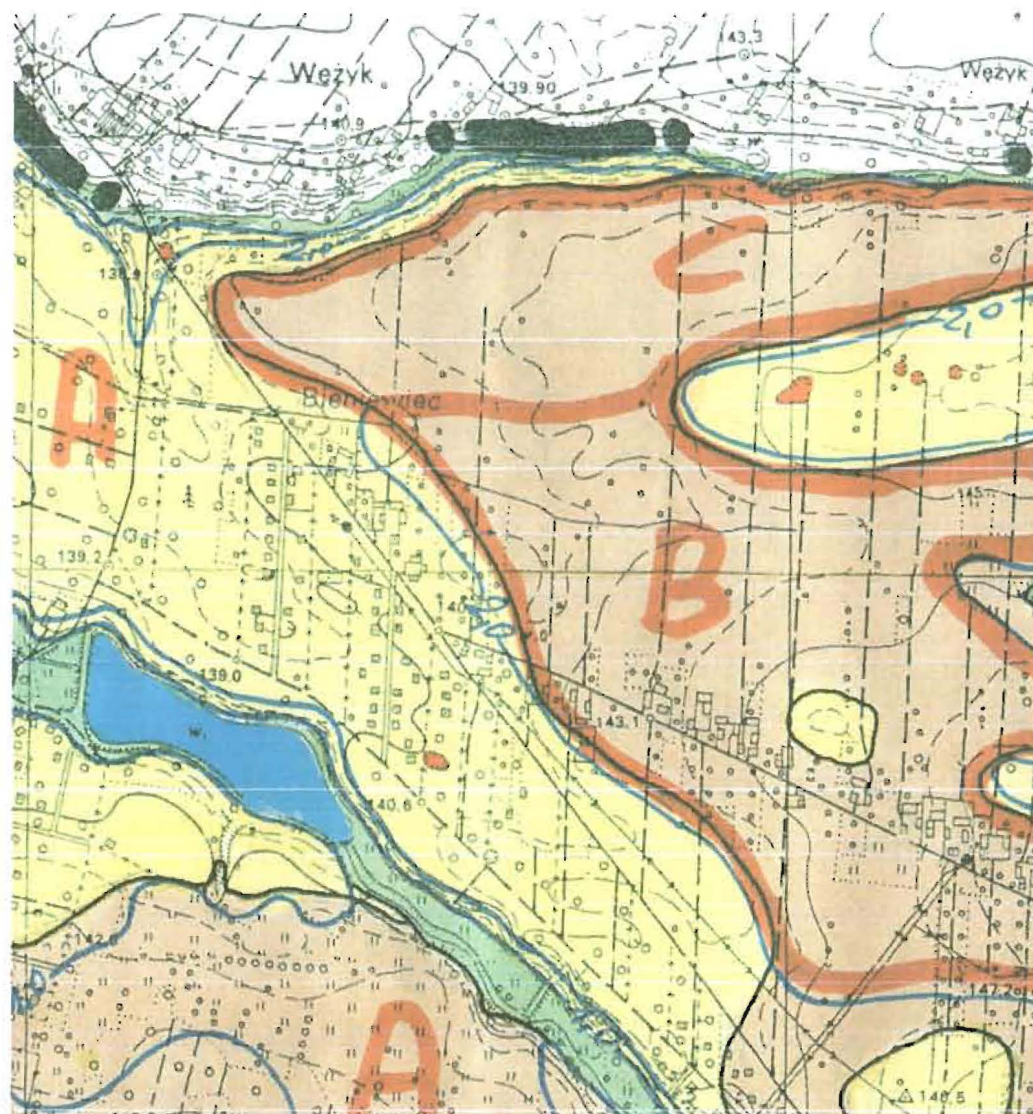
Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren objęty opracowaniem leży geograficznie na terenie Wysoczyzny Rawskiej, będącej fragmentem Niziny Mazowieckiej, na płaskim terenie, którego urozmaicenie stanowi dolina rzeki Wężyk.

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 Wężyk 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.



Rys.3. Warunki gruntowo - wodne.

Źródło: „Ocena fizjograficzna obszaru Gminy Żabia Wola”, Hydrogeol, Skierniewice, kwiecień, 1999r.,

Legenda:

-  - piaski fluwioglacjalne podścielone glinami zwałowymi
-  - gliny zwałowe zlodowacenia Warty
-  - holocenijskie piaski humusowe i pyły den dolin rzecznych oraz zagłębień bezodpływowych

Wody powierzchniowe i podziemne

W północnej części Planu, a dokładnie wzdłuż północnych jego granic znajduje się rzeka Wężyk. Tym samym teren wsi Bieniewiec należy do zlewni IV rzędu rzeki Wężyk dopływu Utraty.



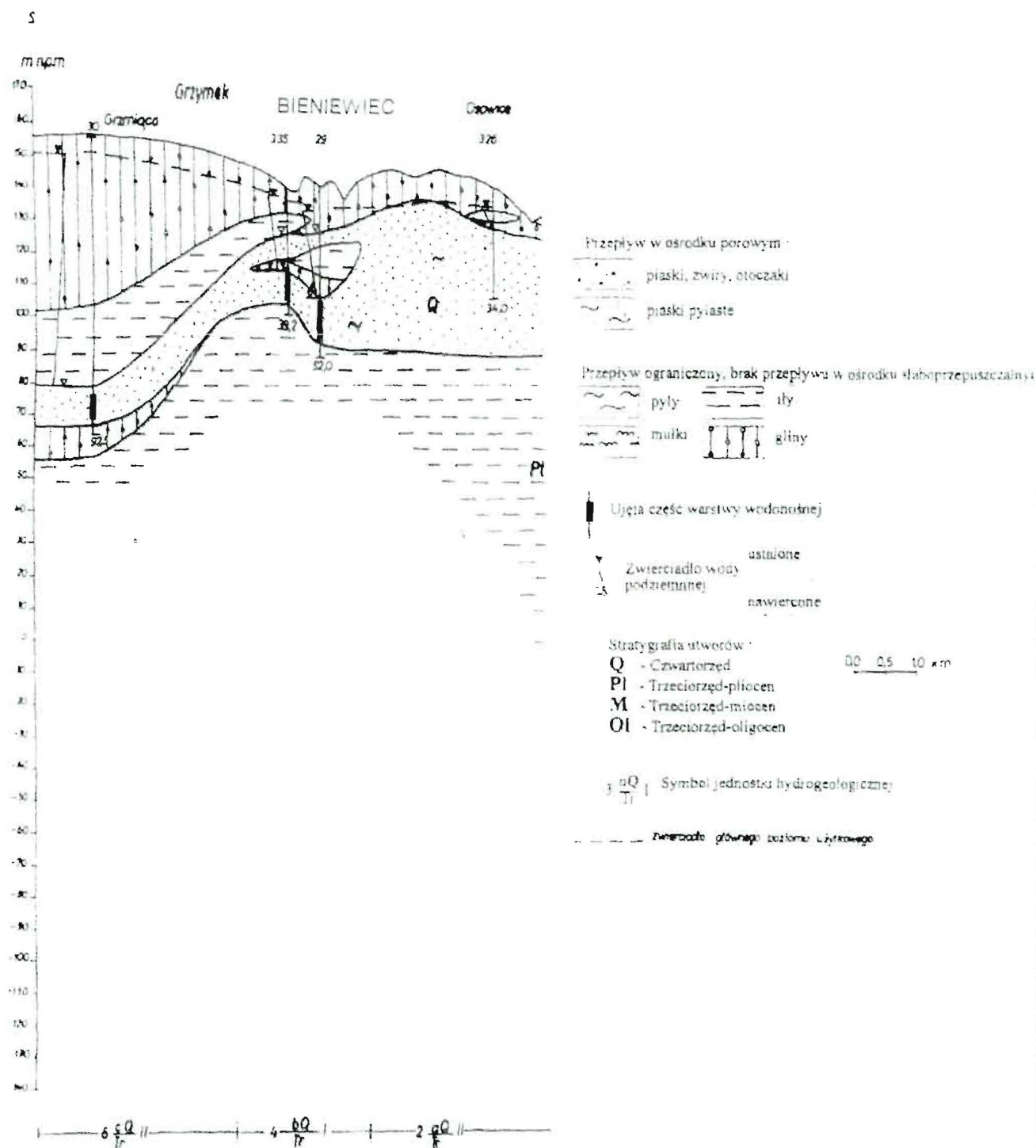
Zdj. 9. Rzeka Wężyk.

Na omawianym obszarze nie występują zbiorniki wodne. Najbliższy taki zbiornik o znacznej powierzchni zlokalizowany jest na zachód od zachodnich granic Planu w niedużej odległości od ulicy Spacerowej i tej części obszaru gdzie występuje zabudowa rekreacyjna i letniskowa.



Zdj. 10. Zbiornik wodny poza granicami Planu w sąsiedztwie ul. Spacerowej.

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.



Źródło: Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000; Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1994. Arkusz GRODZISK MAZ. (558).

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Teren opracowania charakteryzuje się w większości występowaniem ciągłej warstwy wód gruntowych. Głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody na tym terenie wynosi zazwyczaj powyżej 2,0 m ppt. W dolinie rzeki Wężyk oraz w centralno - wschodniej części opracowania głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody wynosi poniżej 1,0 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.

Warunki glebowe

Na przedmiotowym terenie występują gleby o średnich warunkach do produkcji rolnej. Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się występowaniem przede wszystkim gleb klasy IV, V i VI. Gleby klasy IV zajmują centralną oraz południową część wsi Bieniewiec.

W chwili obecnej na znacznym obszarze w części północnej oraz centralnej 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 stanowią nieużytkowane, porośnięte zbiorowiskami traw oraz samosiejkami głównie brzoź i sosen tereny otwarte.

Na niewielkim obszarze we wschodniej części Planu, charakterystycznym ze względu na lokalne niewielkie obniżenie oraz sąsiedztwo niedużych lasków, znajdują się gleby murszowe.

W granicach Planu planowana jest zmiana przeznaczenia znacznej 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 nierolne. Zgody takiej wymagają gleby organiczne (w tym mursze) oraz grunty leśne przeznaczone Planem pod funkcje inne niż leśne.

Ponadto dla obszaru Planu została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia znacznej części terenów, w większości gruntów rolnych w trybie obowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola.



Zdj. 11. Przykład sukcesji wtórnej na nieużytkowanych terenach rolnych.

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 Wężyk.

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 SO₂ stanowiły 16% normy dopuszczalnej, NO₂ – 15%. Uzyskane w omawianym okresie wyniki stężeń pyłu PM₁₀ 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 PM₁₀ jakie zanotowano to: 52,7 µg/m³.

Aktualnie, klimat akustyczny rozpatrywanego terenu generowany jest głównie hałasem komunikacyjnym pochodzącym od drogi krajowej nr 8, zlokalizowanej bezpośrednio w południowo – wschodniej części 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. Przez obszar Planu przebiegają napowietrzne linie energetyczna SN (15 kV) – stanowiąca uciążliwości związane z oddziaływaniem pola elektromagnetycznego na człowieka i środowisko, jak również ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna

W granicach Planu tereny leśne zajmują ok. 11,7 ha. Są to głównie lasy prywatne. Pojedyncze małe powierzchnie leśne występują wzdłuż doliny rzeki Wężyk. Lasy te pełnią ważną funkcję krajobrazową. Flora terenów leśnych związana jest z dużym udziałem drzewostanu wysokiego –

głównym gatunkiem lasotwórczym jest tu brzoza z drugim gatunkiem panującym – sosną oraz dębem. W podszyciu często obserwować można jarzębiną, robinie akacjową, a na terenach leśnych wzdłuż rzeki także olszę szarą. Wskazane jest pozostawienie powierzchni leśnych w ich dotychczasowym użytkowaniu oraz ochrona przed ich zmniejszeniem w wyniku silnej antropopresji i intensywnego procesu budowlanego.

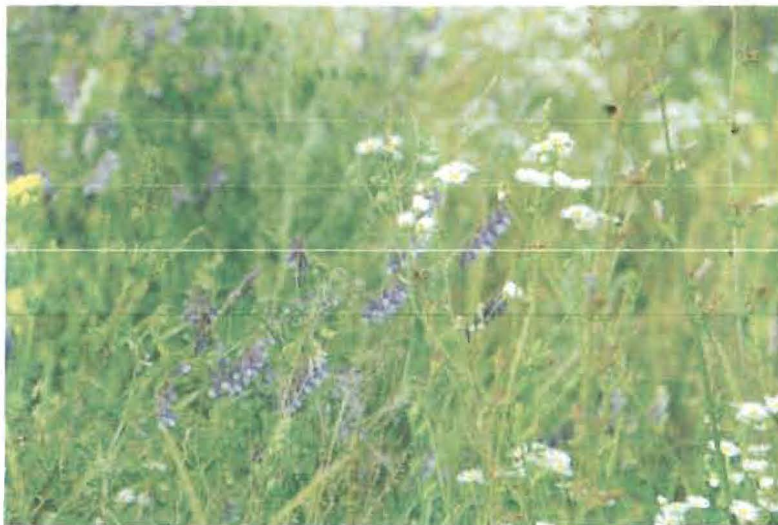
Przykłady szaty roślinnej w granicach i sąsiedztwie opracowania



Zdj. 12



Zdj. 13



Zdj. 14



Zdj. 15



Zdj. 16



Zdj. 17



Zdj.18



Zdj.19



Zdj.20



Zdj.21

Zdj.12. Istniejący starodrzew wzdłuż ulicy Zagrodowej.

Zdj.13. Tereny lasów brzozowo – sosnowych oraz tereny otwarte pól uprawnych

Zdj.14. Flora pól – wyka płotowa i przymiotno.

Zdj.15. Pojedyncze Kasztanowce wzdłuż ul. Zagrodowej.

Zdj.16. Dziurawiec zwyczajny

Zdj.17. Las sosnowy w sąsiedztwie rzeki Wężyk

Zdj.18 i 19. Stanowiska kocanki piaskowej w pasie zadrzewień wzdłuż rzeki Wężyk.

Zdj.20 i 21. Roślinność w dolinie rzeki Wężyk – zadrzewienia olszowe oraz zawilce gajowe.

W dolinie rzeki Wężyk otoczona jest przez wilgotny las mieszany. Charakterystyczne są tu zadrzewienia olszowe oraz obecność zawilca gajowego. Rzeka oraz jej dolina pełnią 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. Zakaz stosowania przegród w dolinie, które ograniczałyby grawitacyjny spływ powietrza oraz migrację fauny.

Znaczną 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.

Na niedużej części terenu szczególnie w części północnej 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. Znaczne obszary porośnięte są samosiejkami brzozy, częściowo również sosny oraz bliżej rzeki Wężyk również dębu.

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 licznych sadach w gospodarstwach rolnych.

Bardziej różnorodnie zbiorowiska roślinne można znaleźć wzdłuż rzeki Wężyk, gdzie podczas wizji terenowej stwierdzono obecność kocanki piaskowej. Kocanka piaskowa (*Helichrysum arenarium*), która występuje „kępowo” w północnej części opracowania, podlega częściowej ochronie gatunkowej na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168 poz.1764). Ochrona gatunkowa jest w Polsce jedną z form ochrony przyrody. Zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody z 2004 roku na celu ma zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej.

Znaczna część obszaru Planu pozostaje nadal w rolniczym użytkowaniu. Uprawiane są głównie zboża.

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 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, wilga, 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 Wężyk 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. Walory krajobrazowe obszaru w granicach Planu podnosi przede wszystkim rzeka Wężyk oraz jej dolina z obniżeniem skarpowym i charakterystycznymi zadrzewieniami liściastymi wzdłuż brzegów rzeki. Elementem pozytywnie postrzeganym w krajobrazie są również pojedynczo lub w grupach występujące drzewa powyżej 2 klasy wieku, głównie kasztanowce, dęby i robinie akacjowe.

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 61-62/18, 61-62/19, 61-62/20, 61-62/21, 61-62/22, 61-62/23. Plan swymi ustaleniami wyznaczona wokół niech strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. W granicach obszaru opracowania występuje typowa zabudowa charakterystyczna dla obszarów podmiejskich tj. budynki mieszkalne jednorodzinne o współczesnej architekturze z istniejącą zabudową zagrodową.

Proгноza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Obszar objęty Projektem Planu jest w dużej mierze niezabudowany i niezagospodarowany. Zakładając brak realizacji Projektu Planu, przy licznych atutach analizowanego terenu dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej jak np. atrakcyjne położenie w stosunku do ważnych tras komunikacyjnych (droga krajowa), jak również sąsiedztwo zabudowy na pewno doprowadziłoby to przy zagospodarowaniu terenu na zasadzie decyzji o warunkach zabudowy, do niekontrolowanych procesów inwestycyjnych w granicach Planu i zagrożenia dla ładu przestrzennego i środowiska tego obszaru.

W obecnej sytuacji niekorzystnym dla środowiska jest brak kanalizacji sanitarnej w gm. Żabia Wola, a co za tym idzie – brak oczyszczalni ścieków.

Przewiduje się, że na analizowanym terenie funkcje mieszkaniowe będą zastępować funkcje rolnicze. Jest istotne w związku z tym projektowanie na analizowanym terenie obiektu – gminnej oczyszczalni ścieków.

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

Środowisko na terenie obszaru Planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie posiada cechy środowiska wiejskiego, nieobciążonego oddziaływaniem przemysłu, częściowo przeobrażonego działalnością antropogeniczną. Najistotniejsze problemy ochrony środowiska wynikają zatem z położenia terenu opracowania w krajobrazie rolniczym oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa - Wrocław. Są to:

- zmiana ukształtowania terenu na obszarach obecnie niezagospodarowanych. Powierzchnia analizowanego terenu jest zróżnicowana morfologicznie, ze względu na obecną w granicach Planu dolinę rzeki Wężyk.
- 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 nieszczelne.
- 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 komunikacyjnych na drodze krajowej nr 8; na drogach w granicy Planu ruch komunikacyjny jest nie duży i związany jest głównie z obsługą komunikacyjną mieszkańców Bieniewca.
- głównym źródłem hałasu jest znajdująca się na granicy południowej Planu droga krajowa nr 8. Wzdłuż południowych granic obszaru Planu wyznacza tereny zabudowy produkcyjno – usługowej i usługowej.

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 znacznej odległości od 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 naturowy Dąbrowa Radziejowska.

8. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

1MN- 12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN/U- 8MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
1U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1U- 2U	tereny usług,
1PU- 4PU	tereny produkcyjno-usługowe,
1KO	teren oczyszczalni ścieków,
1R- 2R	tereny rolnicze,
1Z- 5Z	tereny rolnicze- tereny zieleni, tereny łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
1ZL- 16ZL	tereny lasów,
1ZP	teren zieleni urządzonej, parkingów i komunikacji,
1WS	tereny wód powierzchniowych- rzeka Wężyk,
1KDS	teren komunikacji- teren drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej,
1KDL-6KDL	tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
1KDDa, 1KDDb, 1KDDc, - 14KDD	tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDW- 5KDW	tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych,
1E- 2E	tereny infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe.

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 ten nie dotyczy zabudowy MN, MN/U.

Na terenach PU dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Ponadto na terenach U dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- **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; Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych. Ponadto ustala się zachowanie pasa co najmniej 5m wzdłuż rowu, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od grodzienia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

- **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** – zachowanie głównego ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Wężyk oraz niedopuszczenie do zabudowy obszarów przykorytowych rzeki, ochrona wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie; zalecenie wprowadzenia nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym przy zabudowie; w terenach komunikacyjnych zalecenie miejsc nie przeznaczonych do ruchu kołowego i pieszego obsadzenia zielenią niską i wysoką, pod warunkiem nie pogarszania 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 61-62/18, 61-62/19, 61-62/20, 61-62/21, 61-62/22, 61-62/23, 61-62/24.

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 ; kolorystyka dachów; kolorystyka 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:

- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MN/U;
- terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN,
- terenów zabudowy usługowej – U;
- terenów zabudowy produkcyjno-usługowej - PU,
- terenu oczyszczalni ścieków - KO,
- terenów dróg.

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.

Faza budowy inwestycji jest związana z występowaniem zagrożeń charakterystycznych dla prowadzenia budowy, w tym robót budowlanych w przypadku naruszenia zasad bezpieczeństwa i higieny pracy lub pomimo zachowania tych zasad w wyniku wypadków przy pracy.

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 fragment miejscowości Bieniewiec zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także mieszkaniowo - usługowej. Pozostały teren w południowej części pod zabudowę Produkcyjno - usługowa. Obszary w północnej części podlegają zgodnie z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień i zalesień. Plan wyznacza również siatkę dróg gminnych istniejących i projektowanych. Analizując stan obecnego zagospodarowania dla fragmentu miejscowości Bieniewiec, istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią tak naprawdę w większej części obszaru. Obecne tereny rolne oraz tereny łąk Plan przekształca w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

W wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu opracowania głównie rolnicza funkcja obszaru ulegnie przekształceniu powodującym zmiany w środowisku przyrodniczym. Wielkość, natężenie oraz charakter oddziaływań proponowanych zmian na środowisko będą inne dla każdego z poszczególnych jego komponentów.

ŚRODOWISKO GRUNTOWO - WODNE

Wpływ na powierzchnię ziemi będzie polegał na:

- przekształceniach powierzchni biologicznie czynnych w skali Planu w tereny zabudowane, drogi i utwardzenie;
- 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.

Odnośnie zabudowy Plan zakłada wprowadzenie nowych obszarów zabudowy. Na tych terenach mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstawania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu. Zmiany, które ewentualnie zajdą w ukształtowaniu powierzchni, nie będą miały jednak znaczenia dla warunków przyrodniczych i krajobrazowych. Główne obniżenia w krajobrazie obszaru ze względu na występującą rzekę Wężyk oraz zadrzewienia Plan swymi ustaleniami chroni pozostawiając w dotychczasowym użytkowaniu.

W fazie budowy kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków oddziaływanie inwestycji na powierzchnię ziemi ograniczone będzie do terenów oczyszczalni.

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. 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 średnia. 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.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan jednak w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki. Ustalenia Planu zobowiązują również wytwarzającego odpady do stosowania sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, pozwalających na utrzymanie ich ilości na najniższym poziomie, ograniczając równocześnie negatywne oddziaływanie na środowisko.

Ponadto w przypadku budowy oczyszczalni ścieków nie przewiduje się ponadnormastycznego oddziaływania inwestycji na glebę i powierzchnię ziemi w fazie jej eksploatacji. Możliwe jest oddziaływanie wtórne, osiadłymi zanieczyszczeniami emitowanymi do atmosfery. Skala tego oddziaływania jest niewielka i nie przekracza ilości zanieczyszczeń dozwolonych na wprowadzenie do atmosfery. Powyższe jest zgodne z RMOŚZNiL w sprawie metod obliczania stanu zanieczyszczenia powietrza dla źródeł istniejących i projektowanych.

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 Wężyk. 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.

Prognozuje się, że z projektowanej oczyszczalni ścieki oczyszczone będą odprowadzane do rowu melioracyjnego, z którego następnie trafią do rzeki Wężyk. Ilość zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych nie powinna przekraczać ilości dopuszczalnych określonych rozporządzeniem.

Nie przewiduje się takiego wpływu ustaleń Planu na wody podziemne, który mógłby w efekcie oddziaływać negatywnie na środowisko. Teren jest zwodociągowany, zaopatrzenie w wodę odbywa się z sieci gminnej.

Wystąpi oddziaływanie długoterminowe wynikające ze wzrostu ilości ścieków powstających na analizowanym terenie. Wzrost ilości ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków. Ponieważ teren jest w znacznym stopniu już zurbanizowany wzrost nie będzie znacząco duży w stosunku do już

istniejącego. Projektowana kanalizacja zapewni zabezpieczenie środowiska przed negatywnym oddziaływaniem.

Ścieki technologiczne z terenów usługowych i produkcyjno - usługowych mogą wymagać przed wprowadzeniem do kanalizacji podczyszczania.

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, terenów leśnych i zieleni wzdłuż rzeki Wężyk oraz istniejących terenów lasów - naturalnego filtru 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 nieorganizowany i generalnie krótki czas emisji. Przy dużym natężeniu ruchu mogą pogarszać stan powietrza w mikroskali.

Mając na względzie powyższe, a także sprecyzowany w Projekcie Planu zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery oraz wymóg, że oddziaływanie przedsięwzięć realizowanych na poszczególnych terenach nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, nie przewiduje się znaczących oddziaływań na jakość powietrza w zakresie emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w wyniku realizacji ustaleń Planu, w tym także obiektów usługowo - produkcyjnych.

W fazie budowy oczyszczalnia ścieków nie będzie miała negatywnego wpływu na stan powietrza. Należy pamiętać, że na etapie eksploatacji, w procesie oczyszczania ścieków powstają gazowe produkty tlenowe i beztlenowe rozkładu zanieczyszczeń zawartych w ściekach oraz osadów ściekowych.

KLIMAT AKUSTYCZNY

Na badanym obszarze głównym źródłem uciążliwości hałasowych, jest przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie droga krajowa nr 8. Charakteryzującej się ona 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. Plan wyznacza w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej przede wszystkim tereny o funkcji produkcyjnej i usługowej nie podlegające ochronie akustycznej. Plan odnosi się do uciążliwości akustycznych związanych z możliwością zaistnienia nowych funkcji

ustalając m.in.: w zakresie ochrony przed hałasem traktowanie terenów zabudowy MN i MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w zależności od ich przeznaczenia, MN jako zabudowę mieszkaniową, a MN/U na cele mieszkaniowo – usługowe, 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 graniach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska.

W fazie budowy poszczególnych inwestycji źródłem hałasu będzie praca maszyn budowlanych i ruch samochodów ciężarowych.

Źródłem hałasu w analizowanym terenie mogą być np. wszelkiego rodzaju silniki elektryczne, pompy, dmuchawy i silniki spalinowe stanowiące dodatkowe źródło energii.

Prognozuje się, że potencjalnym źródłem hałasu w projektowanej oczyszczalni ścieków mogą być dmuchawy, które będą pracować w sposób ciągły. Pozostałe maszyny, jak pompy i mieszadła, pracują zanurzone w ściekach co ograniczy ich hałas wykorzystując własności tłumienia go przez ciecz.

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 intensyfikacji już istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA, FAUNA I FLORA

W Planie ustala się zmianę zagospodarowania obecnych nieużytkowanych oraz użytkowanych rolniczo gruntów w znacznej większości na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych.

Plan zachowuje istniejące tereny zieleni i tereny zalesione. Chroni i zachowuje wartościowe elementy krajobrazu. Wysokim walorem krajobrazowym na analizowanym terenie jest dolina rzeki Wężyk wraz z wartościowymi zadrzewieniami wzdłuż jej brzegów. W Planie ustalono zachowanie obszarów przykorytowych rzeki wprowadzając tereny zieleni (Z). W dotychczasowym rolnym użytkowaniu pozostają również znaczne obszary w północnej części Planu.

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu projektowanych zmian na faunę i florę. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usługowej. Jednocześnie zwiększy się ilość 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

Zgodnie z ustaleniami Planu ochronie przed wycięciem i zniszczeniem podlega wartościowy drzewostan w granicach Planu, co jest szczególnie ważne ze względu na obecne w granicach Planu starodrzewia. 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 Wężyk 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 terenu o poszczególnych przeznaczeniu 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)). Pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej pozwoli na kształtowanie terenów zieleni urządzonej wokół terenów zabudowanych i utwardzonych.

KRAJOBRAZ, ZABYTKI, DOBRA MATERIALNE

W wyniku realizacji Planu na terenie 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.

Jako bardzo istotny zapis dla kształtowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych należy uznać zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych. Także wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (zieleni urządzona na niezabudowanej powierzchni działki) będzie wpływać harmonizująco na krajobraz. Ponadto, w Planie nie zakłada się wprowadzania dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni – podstawową dominantą wciąż pozostaną słupy napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.

Na obszarze objętym Planem znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami AZP 61-62/18, 61-62/19, 61-62/20, 61-62/21, 61-62/22, 61-62/23, 61-62/24. Plan swymi ustaleniami wyznacza wokół niech strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

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

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.).

Analizowany dokument nie będzie również wpływał na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

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

Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko (przedstawione zostały powyżej)

Z uwagi na brak dokładnych danych na temat inwestycji lokalizowanych na terenie U i PU trudno jest oszacować skalę zagrożenia. Bliższych informacji możemy uzyskać dopiero w późniejszej fazie – projektowania i lokalizowania przedsięwzięcia. Wtedy ich uciążliwość wykaże raport oddziaływania na środowisko, którego sporządzenie jest wymagane lub może być wymagane.

Niezależnie od powyższego, dla pełnej ochrony środowiska, w związku z brakiem informacji co do prowadzonej produkcji i usług przedstawia się rozwiązania łagodzące.

Zastosowanie środków ochrony przeciwhałasowej o charakterze technicznym i organizacyjnym.

- wyposażenie obiektu w urządzenia o niskich mocach akustycznych,
- zakaz rozładowywania autocystern w porze nocnej,
- zakaz umieszczania urządzeń nagłaśniających na otwartej przestrzeni.

(Zaprojektowanie odpowiednio dobranych urządzeń infrastruktury technicznej o niskich mocach akustycznych, obejmujących urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne, chłodnicze, zgniatarki opakowań itd.)

W celu ochrony gleby wskazane jest zdjęcie warstwy humusowej ziemi i oddanie jej do ponownego zagospodarowania.

Odpowiednie wyprofilowanie i utwardzenie nawierzchni terenów parkingów, dodatkowo doszczelnione. Proponuje się dwa sposoby doszczelnienia:

- ułożenie nawierzchni betonowej z dodatkiem substancji uszczelniających,
- ułożenie pod warstwą polbruku geomembrany z folii PEHD, odpornej na działanie substancji ropopochodnych.

W przypadku realizacji np. myjni samochodowej - efektywne podczyszczanie ścieków technologicznych, przed odprowadzaniem do urządzeń kanalizacji sanitarnej w osadniku i separatorze koalescencyjnym, dobranych stosownie do ilości oczyszczanych ścieków i stężenia zanieczyszczeń.

Na terenie oczyszczalni ścieków wody zbierane rynnami z dach budynku technicznego odprowadzać po terenie, natomiast wody deszczowe z placów wewnętrznych przy wpustach deszczowych zwracać do oczyszczalni ścieków.

Odpowiednie wyprofilowanie i utwardzenie nawierzchni zespołu parkingowego, dróg dojazdowych i placów dostawczych, wykonanych wielowarstwowo, jako uszczelnione z zapewnieniem powierzchniowego spływu w kierunku wpustów kanalizacji deszczowej np. z zastosowaniem betonów asfaltowych:

- o dla parkingów - typu średniego,
- o dla dróg dojazdowych - typu ciężkiego.

Ochronę jakości powietrza poprzez: zastosowanie, w przypadku realizacji tzw. małej gastronomii w rozwiązaniach instalacji wentylacyjnej zespołu wentylatorów dachowych, przez które zachodziła będzie wymiana powietrza z otoczeniem poprzez odciągi miejscowe, zakończone układem wentylacyjnym wyposażonym w urządzenia unieszkodliwiające substancje odorowe w gazach odlotowych (adsorbery węglowe).

W celu zapobiegania powstawaniu gazowych produktów tlenowych i beztlenowych (z terenu oczyszczalni ścieków) zaleca się przykrycie wszystkich zbiorników hermetycznymi przykrywkami, a gazy odlotowe odprowadzać poprzez biofiltry redukujące emisję odorów do atmosfery - ich stężenia nie powinny przekraczać wartości dopuszczalnych. Ponadto planowaną budowę oczyszczalni ścieków należy wyposażyć w automatyczny system kontroli działania oczyszczalni.

Należy również przewidzieć na kanale odpływowym studzienki pomiarowe do automatycznego pomiaru ilości ścieków odprowadzanych do zbiornika. Należy prowadzić okresowe badania kontrolne jakości ścieków surowych i oczyszczonych.

W zakresie gospodarki odpadami konieczne jest zapewnienie dbałości o czystość na terenach ogólnie dostępnych wzdłuż rzeki (oznaczonych w Planie Z). Ponadto, na etapie ubiegania się o pozwolenie na użytkowanie przedsięwzięć realizowanych w granicach projektu Planu należy uregulować obowiązki wynikające z art. 17 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. 2001.62.628, ze zmianami). Zaznacza się jednocześnie, iż szczegółowo rodzaj obowiązku ciążącego na wytwórcy odpadów uzależniony jest od ilości odpadów przewidywanych do wytwarzania w ciągu roku.

Niezależnie od powyższego, należy przestrzegać zasady zapobiegania powstawania odpadów lub minimalizacji ich ilości, a także wykorzystywania lub unieszkodliwiania tych odpadów w sposób zapewniający ochronę życia lub zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

Ogólne warunki bezpiecznego dla środowiska postępowania z odpadami:

- selektywne gromadzenie odpadów w oznakowanych pojemnikach,
- ustawianie pojemników na podłożu utwardzonym, pod zadaszeniem,

zapewnienie systematycznego odbioru odpadów przez wyspecjalizowane firmy posiadające odpowiednie koncesje.

Zastosowane w Planie rozwiązania nie wywołują potencjalnie negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony występujących w otoczeniu obszarów chronionych sieci Natury 2000, a środki łagodzące wymagane ustaleniami Planu niwelują dodatkowo powstanie takiego zagrożenia. Z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych. Z tego również względu nie proponuje się działań kompensacyjnych.

III. PODSUMOWANIE

Zmiany, które nastąpią w środowisku będą się charakteryzowały różnym natężeniem i zasięgiem i odnoszą się do terenów przeznaczonych w planie. Jednak skala prognozowanych zmian niekorzystnych jest niewielka. Z punktu widzenia skutków ustaleń projektu planu dla środowiska obszaru a w szczególności warunków życia mieszkańców, przy założeniu zastosowania rozwiązań ochronnych i sformułowanych zasadach zagospodarowania oraz ochrony nie ma podstaw do kwestionowania proponowanych rozwiązań. Opisane w wcześniejszych punktach skutki środowiskowe są typowymi konsekwencjami wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, w tym klimatu akustycznego, przyrody i krajobrazu. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych.

W zakresie analizy skutków realizacji Planu dla środowiska istotne z punktu widzenia problemów ochrony środowiska na terenie objętym Planem, jak i w nawiązaniu do problemów w Gminie Żabia Wola proponuje się monitorowanie na analizowanym terenie gospodarki ściekowej oraz gospodarki odpadami.

STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza została opracowana stosownie do zapisów art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.80.717, ze zmianami), w zakresie zgodnym 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. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego opracowana na podstawie *Opracowania fizjograficznego obszaru gminy Żabia Wola*. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu przeprowadzoną w lipcu 2009 roku oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych.

Prognoza została sporządzona w oparciu o metodę, którą można przedstawić jako kolejne etapy prac:

- 1) rozpoznanie środowiska;
- 2) rozpoznanie, w jaki sposób ustalenia Planu mogą oddziaływać na środowisko (pozytywnie i negatywnie);
- 3) szczegółowa analiza i ocena negatywnych oddziaływań;
- 4) rozpoznanie jak w Planie realizowane są cele ochrony środowiska;
- 5) podsumowanie analiz ze wskazaniem działań minimalizujących negatywne oddziaływania oraz propozycji sposobów monitorowania skutków ustaleń Planu.

Plan obejmuje teren położony jest w północno - zachodniej części gminy Żabia Wola, przy jej granicy z gminą Grodzisk Mazowiecki i obejmuje znaczny fragment miejscowości Bieniewiec, zawarty między drogą krajową nr 8, rzeką Wężyk oraz drogą gminną nr 4202.

W granicach Planu znajduje się obszar o powierzchni 167,25 ha. Obecnie jest to obszar głównie użytkowany rolniczo. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa zlokalizowane są wzdłuż dróg publicznych w centralnej oraz zachodniej części Planu.

Występują tu niewielkie tereny zalesione. Ważnym elementem przyrodniczym jest rzeka Wężyk, która wraz z obszarem przykorytowym stanowi lokalny ciąg ekologiczny.

Ważnym na zmiany elementem środowiska jest środowisko gruntowo - wodne z rzeką Wężyk.

Po przeprowadzeniu analiz w poszczególnych wyżej wymienionych etapach stwierdzono, że na analizowanym terenie wystąpią zmiany w środowisku. Wynikają one z rozwoju zabudowy na terenach obecnie otwartych, użytkowanych rolniczo.

Oddziaływania te będą polegały na częściowym zajęciu powierzchni aktualnie biologicznie czynnej, zwiększeniu zapotrzebowania na wodę, energię, paliwa, zwiększeniu emisji ścieków, zwiększeniu ilości powstających odpadów.

Wraz ze zmianą krajobrazu nastąpi zmiana populacji gatunków zwierząt i roślin. Oddziaływania te będą miały zasięg lokalny, a w zakresie gospodarki odpadami i gospodarki wodno - ściekowej będą się kumulowały w skali Gminy.

Potencjalne znaczące oddziaływanie na środowisko związane jest z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków oraz z jej budową. Nie powinna ona znacząco oddziaływać na środowisko.

Pozytywnym oddziaływaniem wynikającym z ustaleń Planu jest wprowadzenie terenów zieleni oraz zakaz zabudowy wzdłuż rzeki Wężyk, dzięki czemu zapewnione będzie funkcjonowanie przyrodnicze tego terenu.

Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, w tym klimatu akustycznego, przyrody i krajobrazu. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych.

Niezależnie od powyższego, dla pełnej ochrony środowiska, rozdział 9 Prognozy zawiera obok analiz przewidywanego oddziaływania mpzp na środowisko również zalecenia i wskazania do zastosowania w projekcie Planu.

Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych.

Plan nie będzie wpływał na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

Autorzy Prognozy zaproponowali, aby skutki realizacji Planu były analizowane w zakresie gospodarki odpadami i gospodarki ściekami.