

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola dotyczącego fragmentu miejscowości Skuły

Opracowała:
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

Mszczonów, wrzesień' 2013r.

Spis treści:

- I. INFORMACJE WSTĘPNE
- II. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU
- III. ISTNIEJĄCE PROBLEMY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004R. O OCHRONIE PRZYRODY.
- IV. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA DOKUMENTU.
- V. OPIS PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- VI. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO NA ŚRODOWISKO.
- VII. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO.
- VIII. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

I. INFORMACJE WSTĘPNE

2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Skuły (wykonanego na podstawie oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola) nazwanego dalej planem na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, środowiska przyrodniczego jako całości oraz zagrożeń dla środowiska, w tym zdrowia ludzi, które mogą wynikać w związku z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem prognozy jest określenie stanu funkcjonowania środowiska oraz wpływu i zakresu potencjalnych zmian w środowisku i warunków życia człowieka jakie mogą nastąpić w wyniku ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto 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. Analiza przekształceń środowiska prowadzona równoległe z pracami planistycznymi daje możliwość wpływu na ostateczny zakres ustaleń planu.

3. Podstawa prawna opracowania

Podstawą opracowania prognozy jest art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z póź. zm.). Prognoza stanowi załącznik do w/w projektu i stanowi realizację zapisów art. 17 pkt.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 z póź. zm.) w związku z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z póź. zm.).

Zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddaje się opiniowaniu przez właściwe organy.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w niniejszej prognozie został uzgodniony zgodnie z art. 53 w/w ustawy z właściwymi organami, tzn. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Narzędziem wspomagającym prognozę jest „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”, które stanowi podstawowe źródło informacji o środowisku.

Ponadto w prognozie wykorzystano również następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z póź. zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody tj. Dz. U. z 2013r. poz. 627 z póź. zm.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 121, poz. 1266 z 2004r. z póź. zm.),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, (Dz. U. z 2012r. poz. 145 z póź. zm.),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z póź. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z póź. zm.),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213 poz. 1397z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012r. w sprawie gatunków ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2012 r. poz. 81),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2011r. nr 237 poz. 1419).

4. Powiązanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy, w szczególności w oparciu o Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola. Dokumenty te zaś uwzględniają cele i kierunki zawarte w innych dokumentach wyższych szczebli tj. powiatu (w Strategii Rozwoju Powiatu Grodziskiego), województwa (w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego) oraz kraju (Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju).

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 roku).

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie:

PU2 - obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową,

UM1 – obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej,

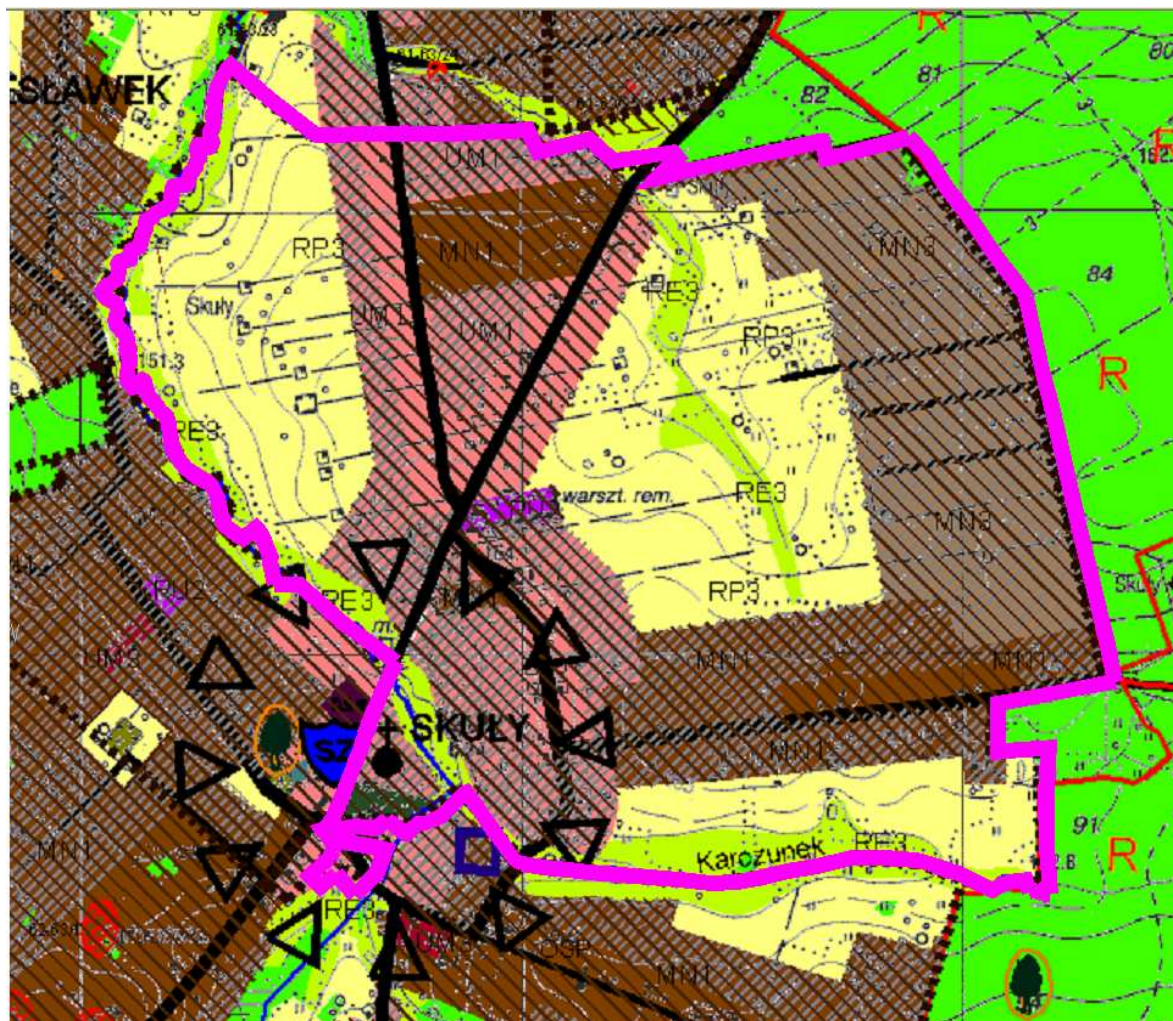
MN1 - obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług,

MN3 – obszary zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym,

RE3 - obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk,

RP3 – obszary upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.

Ryc. 1. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola



5. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Celem prognozy jest określenie stanu funkcjonowania środowiska oraz wpływu i zakresu potencjalnych zmian w środowisku i warunków życia człowieka jakie mogą nastąpić w wyniku ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto 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 z póź. zm.), z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego 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 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, 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 dostępnych dokumentów i opracowań, wizji terenowej oraz zdjęć lotniczych. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu przeprowadzoną w sierpniu 2013 roku oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych.

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały również następujące dokumenty:

- mapa topograficzna w skali 1:25 000,
- ocena fizjograficzna obszaru Gminy Żabia Wola,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dotyczący fragmentu miejscowości Skuły,
- mapa hydrogeologiczna Polski, Państwowy Instytut Geologiczny, arkusz 595 Mszczonów, w skali 1:50.000,
- mapa geologiczna Polski, Państwowy Instytut Geologiczny, arkusz 595 Mszczonów, w skali 1:50.000 (Mapa utworów przypowierzchniowych).

Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu, na poszczególne elementy środowiska. W prognozie wykorzystano metodę oceny oddziaływania na środowisko polegającą na prognozowaniu przez analogię, która polega na bazowaniu na wynikach obserwacji dotychczas wykonanych podobnych inwestycji i porównaniu ich z planowanymi, o podobnych parametrach.

Prognoza została wykonana głównie w formie opisowej oraz wsparta analizą graficzną i dokumentacją fotograficzną.

Realizacja ustaleń Planu będzie monitorowana przez organy ochrony środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Monitoring jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, natomiast na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia.

6. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Ze względu na zasięg terytorialny oraz planowane funkcje nie przewiduje się występowania transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

1. Położenie i istniejące zagospodarowanie

Plan obejmuje część miejscowości Skuły, o łącznej powierzchni ok. 219,32 ha. położoną w południowej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1521W (ul. Mszczonowska) oraz drogi powiatowej nr 38508 (ul. Skulska).

Wieś Skuły posiada krajobraz typowo rolniczy – dominują użytki rolne leżące odłogiem oraz użytki leśne. Użytki leśne skupione są wzdłuż rzek przepływających przez fragment opracowania tj. Pisi Tuczej i Karczonek tworząc korytarze ekologiczne. Zabudowa (mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa) jest luźna i zlokalizowana wzdłuż dróg gminnych oraz powiatowych. W południowo - zachodniej części opracowania tj. w „centrum wsi” znajduje się kościół.

Przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie 15kV wytwarzające strefę promieniowania elektromagnetycznego.

Od strony wschodniej obszar objęty projektem planu graniczy z rezerwatem przyrody „Skulski Las”.

Istniejące zagospodarowanie:



kościół parafialny



dzwonnica



plebania



„centrum wsi”

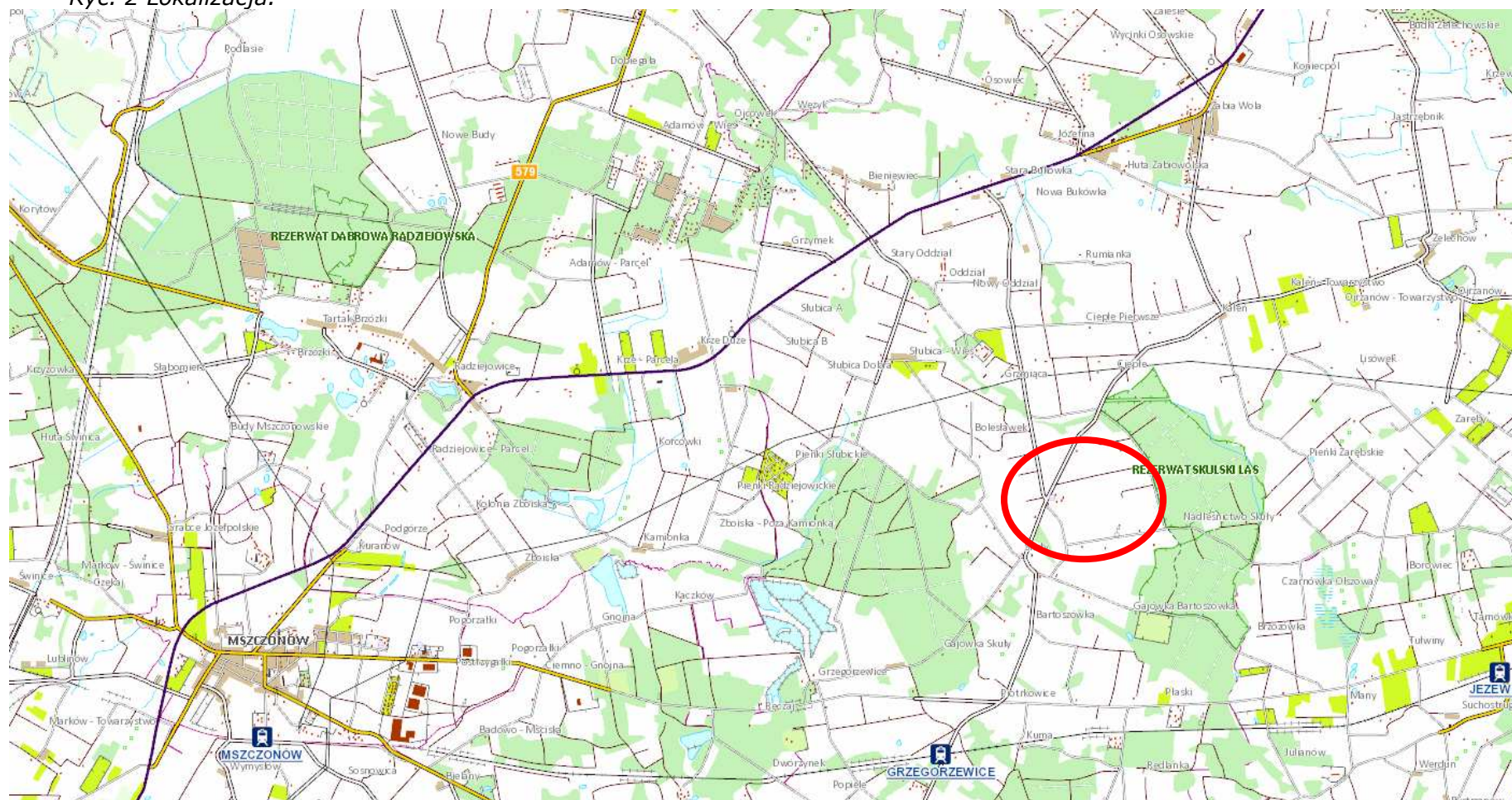


„centrum wsi”





Ryc. 2 Lokalizacja.



źródło: www.geoportal.gov.pl

2. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Według klasyfikacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego (2009) obszar gminy Żabia Wola położony jest na pograniczu dwóch makroregionów: Niziny Środkowomazowieckiej (318.7) i Wzniesień Południowomazowieckich (318.8). Przy czym 40% powierzchni gminy leży w obrębie mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej (318.72) a pozostałe 60% w obrębie Wysoczyzny Rawskiej (318.83).

Obszar opracowania położony jest w obrębie Wysoczyzny Rawskiej.

Pod względem geomorfologicznym zlokalizowany jest na wysoczyźnie morenowej falistej, która jest wynikiem deglacjacji lądolodu stadiału mazowiecko – podlaskiego i późniejszych procesów denudacyjno – erozyjnych, które złagodziły i wyrównały rzeźbę polodowcową oraz wytworzyły sieć dolin rzecznych nieraz głęboko wciętych i tworzących wyraźne krawędzie.

Jest to teren płaski, nachylony w kierunku cieków wodnych (Pisi Tucznej, Karczunek i Dopływu z Man) tj. w kierunku południowym, północnym i zachodnim. Spadki powierzchni terenu są niewielkie. Większe różnice wysokości występują w dolinach rzek. Teren zmiany wznosi się na wysokości od 155m do 165m n.p.m.

Na powierzchni omawianego obszaru występują wyłącznie osady czwartorzędowe, do których należą gliny zwałowe oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe górne. Wzdłuż cieków występują torfy oraz w środkowej części opracowania - lokalnie namuły.

Gliny zwałowe są utworami piaszczystymi, ze żwirem, głównie twar doplastyczne. Są to grunty spoiste o zmiennych parametrach geotechnicznych na kontakcie z wodą (dotyczy to głównie partii stropowej). Lokalnie wody gruntowe występują okresowo płycej niż 1,0m p.p.t. na stropie glin oraz nieregularnie w przewarstwieniach piaszczystych na głębokości od 1,5 do 3,0m p.p.t. i w postaci sączeń. Charakteryzują się mniej korzystnymi warunkami budowlanymi ze względu na okresowo płytkie występowanie wody gruntowej.

Piaski i żwiry wodnolodowcowe charakteryzujące się dobrymi cechami fizyko – mechanicznymi. Stanowią bardzo dobre podłoże budowlane.

Namuły oraz torfy charakteryzują się bardzo słabą wytrzymałością mechaniczną oraz wysokim poziomem wody gruntowej. W związku z tym nie nadają się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych.

3. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar Gminy Żabia Wola położony jest w dorzeczu Wisły, a bezpośrednio w dorzeczu Bzury i jej dopływów: Pisi i Utraty. Wysoczyzna Rawska stanowi swoisty węzeł hydrograficzny, z którego biorą początek liczne rzeki i spływają promieniście we wszystkich kierunkach. Na terenie gminy znajdują się obszary źródliskowe rzek: Mrowny, Pisi Tucznej, Utraty i Rokitnicy. Głównymi ciekami wodnymi gminy Żabia Wola są: Utrata, Pisia Tuczna, Pisia Gałolina, Mrowna oraz Rokitnica. Oprócz wymienionych rzek, na terenie Gminy Żabia Wola płynie tutaj wiele małych rzeczek i strumieni np.: Karczunek czy Wężyk.

Wody z terenu opracowania zbierane są bezpośrednio do rzeki Pisi Tucznej oraz jej dopływów – Karczunek i Dopływ z Man. Przy rzece Pisi Tucznej znajdują oczka wodne.

Rzeka Pisia Tuczna przepływa wzdłuż zachodniej granicy opracowania, Karczunek – wzdłuż północnej granicy, natomiast Dopływ z Man znajduje się od strony południowej i przepływa poza granicami planu.

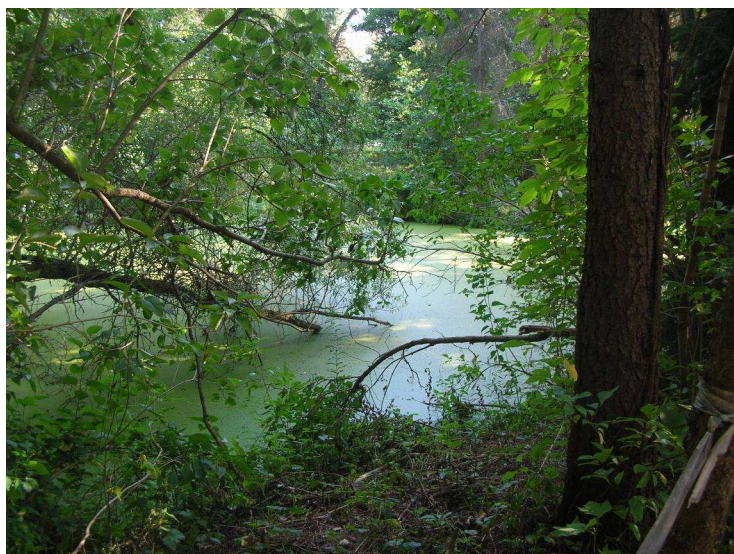
Gmina Żabia Wola położona jest na obszarze jednolitej części wód podziemnych nr 81 w regionie Środkowej Wisły. Zajmuje on powierzchnię 3224,22 km² na terenie województwa Mazowieckiego i Łódzkiego. Na obszarze jednolitej części wód podziemnych nr 81 występują trzy główne zbiorniki wód podziemnych: Subniecka Warszawska (nr zbiornika - 215), Subniecka Warszawska - część centralna (215A), Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy, 222). W gminie Żabia Wola wody podziemne ujęte do eksploatacji pochodzą z utworów czwartorzędowych i trzeciorzędowych.

W granicach opracowania główny, użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych. Miąższość poziomu wodonośnego mieści się w granicach 20

– 40m, w rejonie Skuł – 14m Poziom jest dobrze izolowany. Jakość wody średnia – woda wymaga prostego uzdatniania. Stopień zagrożenia bardzo niski.



Rzeka Pisia Tuczna



Naturalne oczko wodne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie Pisi Tuczej.

4. Zasoby naturalne

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

5. Warunki glebowe

Analizowany obszar charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami glebowymi. Na opisywanym terenie występują głównie gleby klasy IVa, IVb, V i VI, lokalnie klasy IIIb w północnej części opracowania tworząc zwarty kompleks o powierzchni 1,31ha.

Zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995r. (Dz. U. nr z 2004r. Nr 121 poz. 1266) o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty klasy IIIb podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.

6. Warunki klimatyczne

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

Według danych ze stacji Warszawa-Okęcie w regionie dominują wiatry z sektora zachodniego, południowo-wschodniego oraz południowo-zachodniego. Są to równocześnie wiatry najsilniejsze, ponieważ ich prędkość średnia ważona wynosi około 4,2 m/s.

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

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

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

Istotne znaczenie dla warunków zagospodarowania terenu ma rodzaj lokalnego topoklimatu, który jest pochodną najważniejszych części składowych środowiska przyrodniczego, takich jak: morfologia terenu, która decyduje o jego ekspozycji, rodzaj pokrycia terenu, obecność wód powierzchniowych, rodzaj gruntów budujących podłoże budowlane oraz głębokość zalegania wód gruntowych, które wspólnie wpływają na poziom wilgotności powietrza. Na opisywanym obszarze można wydzielić topoklimat terenów otwartych i topoklimat terenów leśnych. Na omawianym terenie panują korzystne warunki wilgotnościowe i dobre przewietrzanie. W pobliżu kompleksu leśnego odczuwalna jest większa wilgotność powietrza i dochodzi również do zmniejszenia prędkości wiatru, a także występują mniejsze temperatury ekstremalne. Ponadto wpływ na klimat lokalny mogą mieć ciekie wodne i zadrzewienia. W tym rejonie możliwe jest występowanie zwiększonej wilgotności powietrza.

7. Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

O walorach krajobrazowych rozpatrywanego obszaru decyduje ukształtowanie powierzchni terenu, istniejące zagospodarowanie oraz charakter użytkowania.

Wieś Skuły posiada krajobraz typowo rolniczy – dominują użytki rolne leżące odłogiem oraz użytki leśne. Użytki leśne skupione są wzdłuż rzek przepływających przez fragment opracowania tj. Pisi Tuczej i Karczonek tworząc korytarz ekologiczny. Zabudowa (mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa) jest luźna i zlokalizowana wzdłuż dróg gminnych oraz powiatowych. Dominującym elementem w krajobrazie jest kościół zlokalizowany w południowo – zachodniej części opracowania tj. w centrum wsi. W centrum wsi znajduje się również szkoła podstawowa, będąca poza granicami opracowania.

Na terenie objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków tj.: założenie kościelne (nr rejestru 44 z 23.03.1962r.), w którego skład wchodzi kościół parafialny św. Piotra i Pawła z 1678r. oraz dzwonnica z 1822r. Ponadto projekt planu ustala ochronę konserwatorską plebani i organistówki przy kościele p.w. św. Pawła i Piotra, powstałych w 1944r.

9. Flora, fauna i różnorodność biologiczna

W granicach opracowania oraz w jego otoczeniu szata roślinna związana jest głównie z terenami nie użytkowanymi rolniczo, gdzie występuje roślinność tworząca zbiorowiska trawiaste, zakrzewienia oraz zadrzewienie śródpolne, utworzone głównie przez samosiejki brzozy. Ponadto możemy spotkać dęby, świerki, klony, robinie akacjową.

Wzdłuż rzeki Pisi Tucznej i Karczunek występują gatunki charakterystyczne dla siedlisk bardziej wilgotnych tj. zadrzewienie olszowe i jesionowe.

W terenach zabudowanych występują gatunki synantropijne – iglaki, byliny, sezonowe rośliny ozdobne. Te fragmenty obszaru nie prezentują walorów przyrodniczych istotnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Są one silnie przekształcone przez człowieka. Na obraz szaty roślinnej składają się rośliny wprowadzone przez człowieka do środowiska zamieszkania, przede wszystkim z myślą o zaspokojeniu potrzeb wypoczynku oraz estetyki otoczenia.

Obszar objęty projektem planu graniczy od strony wschodniej z Lasem Państwowym Uroczysko Skuły Wschód, na terenie którego utworzono rezerwat leśny Skulski Las. Na terenie rezerwatu występuje:

- łąg jesionowo – wiązowy, gdzie gatunkiem panującym jest olsza czarna, w domieszce spotyka się wiąz polny, jesion wyniosły, grab zwyczajny, dąb szypułkowy,
- łąg jesionowo-olszowy zajmuje siedliska zasobne o wysokim poziomie wód, najczęściej w dolinach rzek,
- grąd subkontynentalny - cienisty las liściasty z drzewostanem dębowo – lipowo – grabowym.
- bagienny las olszowy.

W obrębie analizowanego terenu nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji występującej fauny. Należy zakładać, iż występują zwierzęta zamieszkujące pola – głównie gatunki migrujące, takie jak: płazy, gady oraz gryzonie. Fauna glebowa pól to przede wszystkim nicienie i dżdżownice, które przyczyniają się do humifikacji materii organicznej. Na powierzchni gleby i na roślinach żyją liczne gatunki pajaków. Wśród fauny badanego terenu spotykamy również: pszczoły, trzmiele, liczne gatunki mrówek, pasikoników i chrząszczy oraz w zadrzewieniach śródpolnych oddalonych od drogi krajowej – ptaki. Na terenie rezerwatu przyrody Skulski Las odnotowano siedlisko orła bielika.

10. Potencjalne zmiany w środowisku w przypadku braku realizowanego dokumentu

Obecnie na tym obszarze obserwuje się przekształcenie gruntów ornych w nieużytki, a także ich zarastanie. Z uwagi na fakt, że w obrębie tego terenu przeważają gleby średnich i niskich klas bonitacyjnych, należy się spodziewać, iż tendencja ta może się utrzymać.

Na analizowany terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznaczono wzdłuż dróg powiatowych oraz drogi gminnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Obecna zmiana planu ma na celu powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także wyznaczenia terenu pod projektowaną oczyszczalnię ścieków.

III. ISTNIEJĄCE PROBLEMY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIEŃNIA 2004R. O OCHRONIE PRZYRODY.

Obszar opracowania graniczy od strony wschodniej z rezerwatem przyrody Skulski Las. Ponadto w odległości ok. 1km w kierunku południowo – wschodnim znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. W kierunku zachodnim w odległości 1,7km zlokalizowany jest rezerwat przyrody Skulskie Dęby, natomiast w odległości 2,7km – Bolimowsko – Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Dąbrowa Radziejowska położona w odległości około 7,8km w kierunku północno - zachodnim i oddzielona od terenu opracowania drogą krajową nr 8, drogą wojewódzką 719, terenami zabudowy oraz terenami rolnymi. W związku z tym ustalenia planu nie będą oddziaływać na w/w obszar przyrodniczy.

Poza granicami opracowania tj. na działce o nr ew. 33 (teren cmentarza) znajduje się pomnik przyrody – kasztanowiec biały.

Rezerwat Skulski Las został utworzony w 1984r. MP.17/126. Zajmuje powierzchnię 316,92ha. Obejmuje większą część uroczyska leśnego Skuły-Wschód. Uroczysko Skuły-Wschód należy do wyjątkowych kompleksów, gdzie na dużej powierzchni, na siedliskach żyznych i wilgotnych, zachowane są fitocenozy lasów liściastych. Zbiorowiska leśne rezerwatu wykazują duży stopień naturalności. Płaty ze starymi drzewostanami posiadają niemal puszczański charakter. Jeden ze znanych od dawna walorów Skulskiego Lasu to wyspowe stanowisko buka, poza granicą zasięgu gatunku. Dodatkowe atuty rezerwatu stanowią: duża liczba starych, pomnikowych drzew i walory krajobrazowe.

Na terenie rezerwatu stwierdzono cztery zespoły leśne:

- grądu subkontynentalnego
- łągu jesionowo- olszowego
- łągu wiązowo- jesionowego
- olsu porzeczkowego.

Runo zielne jest szczególnie bujne i obfitujące w gatunki w grądzie wilgotnym. Rosną tu liczne interesujące gatunki, rzadko spotykane w Polsce Środkowej, m.in.: zdrojówka rutewkowata, kokorycz pełna, jaskier kaszubski, turzyca orzęsiona, złoć żółta, łuskiewnik różowy.

Do fitocenozy łąkowej zaliczamy łąg wiązowo- jesionowy, jesion wyniosły, zawilec żółty, zdrojówkę rutewkowatą, fiołek leśny, ziarnopłon wiosenny, śledziennicę skrętnolistną i jaskier kosmaty.

Flora rezerwatu liczy około 400 gatunków, a na szczególną uwagę zasługują tu rośliny chronione m.in.: kopytnik zwyczajny, listera jajowata, gnieździk leśny, storczyk Fuchsa, storczyk plamisty i pierwiosnek lekarski. Największą atrakcją rezerwatu jest pełnik europejski,

Zespoły roślinne: Carici elongatae- Alnetum, Circae- Alnetum, Tilio- Carpinetum: a) typicum, b)stachyetosum. Gatunki roślin chronionych objęte ochroną ścisłą: Listera jajowata (Listera ovata), Orchis maculata, Pełnik europejski (Trollius europaeus) Gatunki roślin chronionych objęte ochroną częściową: Kopytnik pospolity (Asarum europaeum), Kruszyna pospolita (Frangula alnus), Porzecza czarna (Ribes nigrum), kalina okrągłolistna (Viburnum opulus).

Rezerwat leśny częściowy „Skulskie Dęby” o powierzchni 30,07ha utworzono w 1996 roku. Obejmuje on północno-zachodnią część uroczyska Skuły-Zachód, należącego do Nadleśnictwa Grójec. Przedmiotem ochrony jest ponad 200-letni starodrzew dębowy oraz zróżnicowane, wilgotne i bagienne zbiorowiska roślinne, leśne i łąkowo-torfowiskowe.

Najcenniejszym obiektem w rezerwacie jest starodrzew naturalnego pochodzenia, o puszczańskim charakterze. Wyróżniamy trzy typy fitocenozy leśnych: grądu typowego, grądu wilgotnego, olsu porzeczkowego.

Najbardziej naturalne, najcenniejsze płaty tego zbiorowiska są z udziałem potężnych, ponad 200-letnich dębów. Oprócz dębów rosną tu w domieszce sędziwe wiązy górskie oraz jawory. Wczesną wiosną kwitną m.in.: zawilec kwiatowy, gwiazdnica

wielokwiatowa, przylaszczka pospolita, gajowiec żółty, fiołek leśny, fiołek Rivina, jaskier kaszubski. Oprócz dominujących dębów szypułkowych, występują olsze czarne, wiązy górskie i jawory, brzozy brodawkowe oraz topola osika. Drzewostan łągu jesionowo-olszowego tworzą olsza czarna, jesion wyniosły z domieszką innych drzew, kalina koralowa, czeremcha zwyczajna i dereń świdla. Aspekt wczesno wiosenny runa jest bardzo kolorowy. Zaliczamy tu takie gatunki jak: ziarnopłon wiosenny oraz gwiazdnica gajowa. W obniżeniach terenu występują płaty bagiennego lasu olszowego – olsu. Charakterystyczne dla tego zbiorowiska, rośliny zielone to m. in. Kosaciec żółty, knieć błotna, borysz błotny, turzyca długokłosa, zachytlak błotny. Florę rezerwatu tworzy około 180 gatunków, m.in. rośliny chronione: bluszcz pospolity, popytnik pospolity, kruszczyk szerokolistny, konwalia majowa, storczyk szerokolistny.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono w dniu 29 sierpnia 1997 rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego. Liczy on 148.409,1ha. Obejmuje tereny dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, parku narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązań między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy lotniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne rozprzestrzenianie się gatunków. Jest to układ powiązanych przestrzennie terenów w województwie mazowieckim wyróżniających się krajobrazowo, o zróżnicowanych ekosystemach, cennych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem, lub stanowiących istniejące albo odtwarzane korytarze ekologiczne. Wiąże on te tereny z krajowym systemem obszarów chronionych.

Bolimowsko – Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu o łącznej powierzchni 25 753 ha, został utworzony w 1997r. Obejmuje on tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Został utworzony dla ochrony cennych krajobrazowo dolin Pisi Gagoliny, Pisi Tucznej i Okrzeszy oraz cennych powierzchni leśnych.

Niewątpliwie najistotniejszym walorem przyrodniczo – krajobrazowym (obok pejzażu urbanistyczno – przyrodniczego i historyczno – kulturowego) jest charakter występowania wód płynących (rzeki, liczne strumyki, ruczaje oraz strefy źródliskowe). Większości tych cieków o urozmaiconej morfologii dolin, towarzyszą liczne smugi łąk oraz zagajniki liściaste. Stanowi to zasadniczą istotę podstawowych cech ochrony tego obszaru.

Rola jaką odgrywa ten system Obszaru Chronionego Krajobrazu w całym regionie, sprowadza się zasadniczo do ochrony unikalnych części zlewni: Rawki, Korabiewki, Pisi Gagoliny i Suchej Nidy, terenów dolinnych, kompleksów leśnych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Istotnymi problemami ochrony środowiska z punktu realizacji planu są również:

- przebieg napowietrznych linii energetycznych 15kV, które wytwarzają strefę promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego;
- zanieczyszczenie wód gruntowych – w granicach planu, jak również w otoczeniu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej; ścieki z gospodarstw domowych magazynowane są w zbiornikach bezodpływowych tj. szambach, które najczęściej są nieszczelne;
- paleniska domowe uwalniające do atmosfery zanieczyszczenia pochodzenia energetycznego; podstawowe zanieczyszczenia to SO₂, NO₂ i pył zawieszony PM10 i PM2,5; zanieczyszczenia te stanowią tzw. emisję niską, której nasilenie występuje w sezonie grzewczym.

Wg danych zawartych w rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim - Raport za rok 2011(WIOŚ, 2012), stężenia normowanych zanieczyszczeń gazowych (SO₂, CO, NO₂, benzen, ołów) dla strefy mazowieckiej, w której zawiera się obszar Planu, były niskie i nie przekraczały norm dopuszczalnych. Z kolei na stanowiskach pomiarowych monitorujących poziom stężeń pyłu PM10 norma dobową, a także roczną została przekroczona, dlatego strefa mazowiecka uzyskała pod tym względem klasę C. W ocenie zbadano również stężenie pyłu PM2.5. Stężenie pyłu PM2.5 przekraczało poziom dopuszczalny, dlatego strefa mazowiecka otrzymała klasę C. Strefa mazowiecka uzyskała również klasę C według kryterium ochrony zdrowia z powodu przekroczenia poziomu docelowego dla benzo/a/pirenu.

Na obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie WIOŚ nie prowadzi badań stanu jakości powietrza. W granicach planu nie stwierdzono bezpośrednich źródeł emisji zanieczyszczeń. Lokalny wpływ na jakość powietrza może mieć emisja punktowa z gospodarstw domowych w okresie grzewczym.

W ramach opracowania „Stan Gospodarki Wodnej na terenie Powiatu Grodzisk Mazowiecki - Monitoring wód powierzchniowych” prowadzono badania czystości rzek, m.in. Pisi Tucznej (w miejscowości Bartoszkówka). Stan czystości wód okazał się niezadowalający. Rzeka Pisia Tuczna pod względem chemicznym jak i bakteriologicznym została zakwalifikowana w całości jako pozaklasowa.

W granicach opracowania brak jest źródeł emisji hałasu.

IV. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKT WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA DOKUMENTU.

Podstawowym dokumentem odniesienia niniejszego opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Strategii Rozwoju Gminy, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych w trakcie opracowania dokumentu. Jako generalną zasadę kształtowania zagospodarowania przyjęto zrównoważony rozwój, rozumiany jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych pokoleń. Plan jest zgodny z ustaleniami Studium i w żaden sposób nie narusza zasad zagospodarowania w nim przyjętych.

Ponadto przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono również inne cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym, mianowicie utrzymanie norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jakości wód powierzchniowych i podziemnych, jakości powietrza, a także oddziaływania pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

V. OPIS PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Przeznaczenie terenu

Oznaczenie w planie	Przeznaczenie	Istniejące zagospodarowanie	Powierzchnia (ha)	Udział procentowy
U	<p>tereny usług nieuciążliwych</p> <p><u>parametry zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy - 0,65, <p><u>maksymalna wysokość zabudowy - 11,0m,</u> <u>minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m².</u></p>	<p>istniejące tereny usługowe,</p> <p>tereny rolne</p>	1,83ha	0,84%
UK	<p>tereny usług sakralnych</p> <p><u>parametry zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy - 0,2, <p><u>maksymalna wysokość zabudowy - 12,0m,</u> <u>minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych - 1900m².</u></p>	teren kościoła i plebanii	0,60ha	0,28%
MN/U	<p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (maksymalna powierzchnia usług na działce - 250m²)</p> <p>Plan dopuszcza: budynki użyteczności publicznej (pocztą, biura, sklepy), lokalizację obiektów zakwaterowania zbiorowego, usługi handlu i gastronomii, place zabaw dla dzieci, tereny sportu i rekreacji.</p> <p><u>Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi</u></p>	tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz tereny wolne od zabudowy (użytki rolne)	18,95ha	8,63%

	<p>nieuciążliwe takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, stolarskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, usługi drobnej wytwórczości, a także inne usługi do nich podobne;</p> <p><u>obiekty zakwaterowania zbiorowego</u> – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz obiektami towarzyszącymi;</p> <p><u>parametry zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 45%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, <p><u>maksymalna wysokość zabudowy</u> – 11,0m (w tym budynków garażowych – 6,0m), <u>minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych</u> – 1200m².</p>			
MN	<p>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p><u>Tereny MN w sąsiedztwie rezerwatu:</u></p> <p><u>parametry zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max 15%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 75%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, <p><u>maksymalna wysokość zabudowy</u> – 10,0m (w tym budynków garażowych – 6,0m), <u>minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych</u> – 2000m².</p>	tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz tereny wolne od zabudowy (użytki rolne)	90,21ha	41,13%

	<p><u>Pozostałe tereny MN:</u> <u>parametry zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 55%, - maksymalna intensywność zabudowy - 0,5, <p><u>maksymalna wysokość zabudowy - 11,0m,</u> <u>minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².</u></p>			
R	tereny rolnicze	użytki rolne	92,62ha	42,23%
R/Z	tereny rolniczy - tereny istniejących zadrzewień i łąk.	grunty orne, łąki, pastwiska, tereny zadrzewione		
ZL	tereny lasów	użytki leśne		
ZP	teren zieleni urządzonej	użytki rolne		
WS	tereny wód powierzchniowych - tereny rzeki Pisi i Karczunek oraz istniejących stawów	rzeki i zbiorniki wodne		
ZP/KP	teren zieleni urządzonej i parkingu	teren istniejącej zieleni i parkingu	0,20ha	0,11%
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej	istniejące drogi gminne i powiatowe oraz projektowane drogi na użytkach rolnych	14,38ha	6,56%
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy lokalnej			
KD/Z	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej			
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych			
KDx	teren komunikacji - ciąg pieszo - jezdny			
E	tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/0,4kV	istniejące i projektowane stacje trafo	0,02ha	0,01%
KO	teren infrastruktury technicznej - teren oczyszczalni ścieków i gospodarowania odpadami (Ścieki oczyszczone odprowadzane będą za pomocą kolektora do rzeki Pisi)	użytki rolne zlokalizowane w pobliżu rzeki Pisi Tucznej	0,51ha	0,22%
			219,32	100%

Z powyższej analizy wynika, iż projekt zakłada wprowadzenie na około 51% powierzchni obszaru objętego planem głównie terenów mieszkaniowych (MN) oraz w mniejszym stopniu terenów mieszkaniowo – usługowych (MN,U) oraz usługowych (U) na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz użytkach rolnych. Projekt planu zachowuje istniejące użytki leśne oraz wprowadza ochronę istniejących zadrzewień zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych poprzez wprowadzenie terenów zadrzewionych (R/Z). W zachodniej części planu tj. przy rzece Pisi Tucznej wyznaczono teren pod planowaną gminną oczyszczalnię ścieków.

VI. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO NA ŚRODOWISKO.

1. Skutki wpływu na ukształtowanie powierzchni ziemi i pokrywą glebową

W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpią zmiany powierzchni ziemi. Będą to przekształcenia typowe dla nowych inwestycji. W wyniku prowadzonych robót budowlanych, zniszczeniu ulegnie wierzchnia warstwa gleby, a struktura głębszych warstw ulegnie zaburzeniu. Realizacja nowych obiektów budowlanych przyczyni się do uszczelnienia podłoża przez wprowadzanie powierzchni nieprzepuszczalnych. Wskutek prowadzonych prac niwelacyjnych dojdzie do wytworzenia pewnej ilości mas ziemi z wykopów. Generalnie teren jest jednostajnie ukształtowany, więc roboty ziemne stanowić będą głównie wykopy pod fundamenty. Realizacja nowych obiektów wymusi dostosowanie terenu do nowych inwestycji, zmiany rzeźby będą jednak niewielkie – teren jest płaski, większe deniwelacje terenu występują w dolinach rzek, gdzie projekt planu pozostawia dotychczasowe użytkowanie. Prognozuje się, iż przekształcenia warstw gleby nastąpią do poziomu kilku metrów (zasięg przekształceń i ich skala zależy od wielkości inwestycji). Na obszarze objętym planem przeważają gleby o średnich i niskich klasach bonitacyjnych tj. IVa, IVb, V i VI. Jedynie w północnej części planu występuje kompleks gleb III klasy bonitacyjnej o powierzchni 1,31ha. W tym miejscu w planie przewidziano tereny mieszkaniowe (MN). Będzie to prowadziło do bezpowrotnej utraty zasobów glebowych o wysokich walorach pod względem przydatności rolniczej.

2. Skutki wpływu na środowisko gruntowo – wodne

W trakcie eksploatacji na obszarze objętym projektem planu wraz ze stopniową realizacją jego ustaleń, gospodarka odpadami ulegnie zmianie w zakresie wielkości odpadów. Uzupełnienie istniejącego zainwestowania, jak również powstanie całkiem nowego, przyczyni się do powstania większych ilości odpadów. We wszystkich przeznaczeniach związanych z zainwestowaniem będą powstawały odpady komunalne, związane z pobytem ludzi. Ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia na składowisko odpadów), może wpływać na zanieczyszczenie gleb, a pośrednio wód. Dlatego niezbędne jest zabezpieczenie miejsc do segregacji i tymczasowego składowania odpadów. Projekt planu ustalając zasady z zakresu gospodarki odpadami ustala obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wyznaczenia w obrębie działki miejsca lub obiektu do czasowego magazynowania i segregacji odpadów.

Projektowane przeznaczenie terenu przyczyni się także do znacznego wzrostu ilości wytwarzanych ścieków, głównie ścieków bytowo – gospodarczych. Jest to oddziaływanie długoterminowe, które będzie się kumulowało w skali gminy. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków będzie następować do zbiorników bezodpływowych tj. szamb, które w przypadku nieszczelności mogą być źródłem zagrożenia dla środowiska gruntowo - wodnego. Dlatego niezbędne jest podjęcie działań dotyczących budowy systemu kanalizacji sanitarnej.

Projektowane przeznaczenie spowoduje wzrost ilości wód opadowych i roztopowych. Jest to oddziaływanie długoterminowe wynikające z występowania powierzchni uszczelnionych i dachowych oraz wzrostu ilości tych powierzchni. Oddziaływanie to będzie miało charakter lokalny. W przypadku realizacji zabudowy usługowej odprowadzenie wód deszczowych zależy od specyfiki przedsięwzięcia oraz natężenia ruchu samochodowego.

Przez teren opracowania przebiegają rzeki: Pisia Tuczna oraz Karczunek. Projekt planu wprowadza w tym miejscu głównie tereny rolnicze – istniejących zadrzewień i nieużytków R/Z oraz tereny leśne ZL.

Projekt planu wyznacza teren oczyszczalni ścieków i gospodarowania odpadami (KO). Ścieki oczyszczone odprowadzane będą za pomocą kolektora do rzeki Pisi Tucznej. Istnieje zagrożenie rozszczelnienia poletek odciekowych i przedostania się zanieczyszczeń do wód gruntowych. Ponadto w przypadku awarii urządzeń oczyszczających może dojść do skażenia wód odbiornika czyli rzeki Pisi Tucznej.

W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego projekt planu ustala następujące zasady:

- zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych i powierzchniowych,
- zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m dla rowów oraz 3,0m dla rzek wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, cieków powierzchniowych, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o szczelnej nawierzchni, należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

3. Skutki wpływu na powietrze

Wprowadzenie nowego zainwestowania na terenach obecnie w większości otwartych przyczyni się do zwiększenia ilości źródeł emisji gazowej i pyłowej. W zakresie oddziaływania związanego z obiektami budowlanymi powyższą emisję należy identyfikować głównie z zaspokojeniem potrzeb cieplnych. W celu uniknięcia tego rodzaju zanieczyszczeń projekt planu ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii. Ponadto w celu ochrony powietrza plan ustala, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

W przypadku projektowanej oczyszczalni ścieków, w trakcie eksploatacji może wystąpić rozprzestrzenianie się nieprzyjemnych zapachów z poletek odciekowych, stacji zlewczej oraz zbiorników napowietrzających. Ponadto może nastąpić przedostawanie się do atmosfery metanu, jako produktu ubocznego procesów biochemicznych zachodzących w trakcie oczyszczania ścieków.

4. Skutki wpływu na klimat, klimat akustyczny, wibracje oraz emitowanie pól elektromagnetycznych

Planowany charakter zainwestowania może spowodować niewielkie przekształcenia w lokalnym klimacie. Nieduże zmiany mogą pojawić się w wyniku realizacji zainwestowania na terenach obecnie otwartych. W wyniku wprowadzenia zabudowy i utwardzenia części podłoża, może nastąpić nieznaczne obniżenie wilgotności powietrza, zmniejszenia prędkości wiatru oraz amplitudy temperatur. Obszar planu zasilany będzie z terenów otwartych znajdujących się poza granicami planu.

Podczas realizacji obiektów budowlanych i dróg mogą wystąpić tymczasowe oddziaływania akustyczne oraz wibracje wytwarzane przez użyty sprzęt budowlany.

Obszar opracowania wskutek projektowanego przeznaczenia wzbogaci się o nowe źródła promieniowania elektromagnetycznego, którymi będą stacje trafo SN/NN.

5. Skutki wpływu na rośliny, zwierzęta oraz różnorodność biologiczną

Realizacja ustaleń planu spowoduje zmianę zagospodarowania terenu tj. z terenów nieużytkowanych rolniczo na rzecz terenów zabudowanych i utwardzonych z zielenią urządzoną. W związku z tym dojdzie do uszczuplenia terenów biologicznie czynnych, redukcji istniejącej roślinności, a także przekształcenia układów półnaturalnych w komponowaną zieleni urządzoną.

W związku z przekształceniem struktury roślinności zmianie ulegnie także struktura świata zwierzęcego. Wyparte zostaną gatunki terenów otwartych. Negatywnie na możliwość przemieszczania się zwierząt może wpłynąć grodzenie terenu dotychczas otwartego, a także emisja hałasu, spalin, światła, drgań związanych z przebywaniem ludzi na danym terenie.

W celu ochrony istniejącej flory i fauny projekt planu pozostawia tereny rolnicze, w tym łąki i pastwiska, tereny zadrzewione oraz lasy w dotychczasowym użytkowaniu wzdłuż rowu melioracyjnego, rzeki Pisi Tuczej oraz rzeki Karczunek, a także wprowadza następujące ustalenia:

- w terenach MN położonych w sąsiedztwie rezerwatu przyrody realizacja ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt,
- zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Pisi i rzeki Karczunek oraz rowu melioracyjnego we wschodniej części planu;
- nasadzenie zieleni wysokiej, która stanowić powinna min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej, w tym dla terenów MN położonych w sąsiedztwie rezerwatu zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach usługowo-mieszkaniowych i usługowych oraz terenie KO zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach oraz między pasem drogowym a linią zabudowy,
- w terenach komunikacji miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- ustalenia dotyczące wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

6. Skutki wpływu na krajobraz, zabytki i dobra materialne

Oddziaływanie przyjętych rozwiązań w planie na krajobraz w aspekcie środowiskowym opiera się na ocenie stopnia naturalności krajobrazu, jego struktury i zniekształceń. Krajobraz jako komponent wielu czynników ulega przemianom pod wpływem naturalnych procesów zachodzących w środowisku biotycznym i abiotycznym oraz oddziaływań antropogenicznych. Działalność człowieka jest czynnikiem, który najsilniej ingeruje w struktury przyrodnicze a więc i krajobraz. Zmiany użytkowania terenów doprowadzają do poważnych i nieodwracalnych jego przekształceń.

W wyniku realizacji planu zostanie częściowo przekształcony istniejący krajobraz – wzdłuż dróg powiatowych i gminnych, gdzie projekt planu zakłada wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także wzdłuż dróg powiatowych – zabudowy usługowej, obecnie na terenach w większości nie zagospodarowanych.

Jednakże w celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, m.in. maksymalną wysokość budynków oraz kąt nachylenia połączy dachowych, ich kształt, kolorystykę, kierunek usytuowania głównej kalenicy budynku, a także zasady sytuowania ogrodzeń oraz zasady sytuowania reklam i szyldów.

Ponadto ustala:

- dla terenów MN/U, MN, U zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach;
- dla terenów MN/U, MN, U, KO kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- dla terenów MN/U, MN, U kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni, dopuszcza się stosowanie naturalnych materiałów takich jak gont drewniany, strzecha słomiana lub trzciniowa.
- Dla terenów MN/U, U, KO obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- W terenach MN położonych w sąsiedztwie rezerwatu przyrody plan ustala realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt.
- zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych; dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach frontowych budynków usługowych w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie przekraczającej 2m² oraz słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastopuła.

W wyniku docelowego zagospodarowania terenów objętych projektem planu powstaną nowe obiekty kubaturowe i infrastruktura czyli dobra materialne, z których będą korzystać mieszkańcy.

Na terenie objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków tj.: założenie kościelne (nr rejestru 44 z 23.03.1962r.), w którego skład wchodzi kościół parafialny św. Piotra i Pawła z 1678r. oraz dzwonnica z 1822r. Plan ustala ich ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto projekt planu ustala ochronę konserwatorską plebani i organistówki przy kościele p.w. św. Pawła i Piotra, powstałych w 1944r. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską ustala:

- zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania,
- zakaz przekształcania, rozbiórki lub przenoszenia istniejących obiektów,
- działania inwestycyjne remonty, przebudowy oraz inwestycje wymagające uzyskania decyzji pozwolenia na budowę powinny zachowywać historyczny charakter obiektu,
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.

7. Skutki wpływu na formy ochrony, w tym obszary Natura 2000.

Analizowany teren bezpośrednio graniczy od strony wschodniej z rezerwatem przyrody „Skulski Las”.

Obszar planu jest terenem płaskim nachylonym w kierunku cieków wodnych (Pisi Tucznej, Karczunek i Dopływu z Man) tj. w kierunku północnym, południowym i zachodnim. W związku z powyższym spływ powierzchniowy z terenu opracowania nie następuje w kierunku rezerwatu.

Wody z terenu opracowania zbierane są bezpośrednio do rzeki Pisi Tucznej oraz jej dopływów – Karczunek i Dopływu z Man, które prowadzą wody w kierunku zachodnim i północnym.

Z uwagi na ukształtowanie powierzchni terenu oraz kierunek przepływu wód nie występuje zagrożenie zanieczyszczenia wód gruntowych oraz gleby w rezerwacie przyrody, a tym samym na jego drzewostan.

Ponadto projekt planu ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi, a także terenów usługowych (U) i terenu infrastruktury technicznej (KO). Na terenach o symbolu U i KO dopuszczono realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. Jednakże są to tereny położone w odległości min 1,1km od granicy rezerwatu, a ich zagospodarowanie ograniczone jest wyznaczonymi w projekcie planu parametrami zabudowy działki.

Rezerwat przyrody Skulski Las nie ma utworzonej prawnie otuliny. Naturalną ochronę tego obszaru stanowią niezagospodarowane tereny rolne. W projekcie planu bezpośrednio przy terenie leśnym wyznaczono drogę dojazdową (KD) oraz częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. na działkach o powierzchni minimalnej 2000m². Ustalona w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna wynosi minimum 75% powierzchni działki, natomiast maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki. Ponadto wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości około 50m od granicy rezerwatu. Z uwagi na sąsiedztwo, należałoby ograniczyć możliwość zabudowy i grodzenia terenów rolnych położonych bezpośrednio przy granicy rezerwatu.

8. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska jako całości wynikających z realizacji ustaleń planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz w sąsiedztwie dróg powiatowych oraz drogi gminnej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U).

Do najbardziej zasadniczych skutków realizacji ustaleń planu zaliczyć należy zmianę proporcji w strukturze użytkowania terenu. Ocena skutków wynikających z realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska jest złożona.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

- zwiększone zapotrzebowania na wodę dla celów konsumpcyjnych i usługowych,
- zwiększona ilość wytwarzanych odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji, a które w przypadku „niezagospodarowania” stanowią źródło zanieczyszczenia dla gleb i wód,
- zmianę powierzchni ziemi o charakterze lokalnym, związaną z budową budynków mieszkalnych, usługowych oraz towarzyszących im obiektów gospodarczych, dróg dojazdowych i innych urządzeń, które spowodują likwidację wierzchniej, próchnicznej warstwy gleb,
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych przeznaczonych pod w/w zabudowę i urządzenia im towarzyszące,
- wprowadzenie na terenach zabudowanych gatunków synantropijnych,
- emisja gazów i pyłów związanych z ogrzewaniem, uzyskiwaniem ciepłej wody, przygotowywaniem posiłków w formie tzw. „niskiej emisji”,

Obecnie zasadnicze problemy w zakresie środowiska przedmiotowego obszaru dotyczą przede wszystkim braku infrastruktury technicznej, głównie kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Biorąc pod uwagę planowane zagospodarowanie, w obrębie obszaru oraz w jego otoczeniu należy w pierwszej kolejności uzbroić teren we wszelkie media, głównie w sieć kanalizacyjną, a także przewidzieć rozbudowę sieci wodociągowej. Funkcjonowanie tzw. zbiorników bezodpływowych tj. szamb stanowi zagrożenie dla środowiska gruntowo – wodnego, ponieważ są one najczęściej nieuszczelne.

VII. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO.

Nowe zainwestowanie czy zagospodarowanie terenu zawsze powoduje zmiany w środowisku przyrodniczym. Najczęściej jest to wpływ niekorzystny, którego całkowite wykluczenie jest niemożliwe.

Podsumowując niniejszą prognozę należy stwierdzić, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne aby mogły w sposób znaczący wpłynąć na funkcjonowanie środowiska i jakość jego poszczególnych komponentów. Analizowany dokument planistyczny jest realizacją wcześniej przyjętych koncepcji rozwiązań przestrzennych określonych w Studium, a jego realizacja może być niezbędna w celu utrzymania przyjętych kierunków rozwoju. Biorąc pod uwagę potrzeby społeczne, gospodarcze i środowiskowe projektowany plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno - gospodarczym. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego są warunkami ograniczającymi dowolność realizacji zagospodarowania przestrzeni. Z racji swej funkcji plan jest wyłącznie przepisem prawa uzupełniającym przepisy zawarte w ustawach i rozporządzeniach wykonawczych. Zapisy zawarte w projekcie zmiany planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców.

Skutki środowiskowe realizacji planu można określić, jako nie powodujące znaczących zmian środowiskowych w skali regionu, jednak zauważalne w skali lokalnej.

Z uwagi na sąsiedztwo rezerwatu Skulski Las należałoby odsunąć w znaczący sposób projektowaną zabudowę mieszkaniową od jego granicy.

VII. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Skuły.

Zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ramach tej oceny sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniony jest z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Plan obejmuje część miejscowości Skuły, o łącznej powierzchni ok. 219,32 ha. położoną w południowej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1521W (ul. Mszczonowska) oraz drogi powiatowej nr38508 (ul. Skulska).

Wieś Skuły posiada krajobraz typowo rolniczy – dominują użytki rolne leżące odłogiem oraz użytki leśne. Użytki leśne skupione są wzdłuż rzek przepływających przez fragment opracowania tj. Pisi Tucznej i Karczunek tworząc korytarz ekologiczny. Zabudowa (mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa) jest luźna i zlokalizowana wzdłuż dróg gminnych oraz powiatowych. W południowo - zachodniej części opracowania tj. w „centrum wsi” znajduje się kościół.

Przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie 15kV wytwarzająca strefę promieniowania elektromagnetycznego.

Od strony wschodniej obszar objęty projektem planu graniczy z rezerwatem przyrody „Skulski Las”.

Projekt planu zakłada wprowadzenie na około 51% powierzchni głównie terenów mieszkaniowych (MN) oraz w mniejszym stopniu terenów mieszkaniowo – usługowych (MN,U) oraz usługowych (U) na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz użytkach rolnych. Zachowuje istniejące użytki leśne oraz wprowadza ochronę istniejących zadrzewień zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych poprzez wprowadzenie terenów zadrzewionych (R/Z). W zachodniej części planu tj. przy rzece Pisi Tuczej wyznaczono teren pod planowaną gminną oczyszczalnię ścieków (KO).

Do najbardziej zasadniczych skutków realizacji ustaleń planu zaliczyć należy zmianę proporcji w strukturze użytkowania terenu. Ocena skutków wynikających z realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska jest złożona.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

- zwiększone zapotrzebowania na wodę dla celów konsumpcyjnych i usługowych,
- zwiększona ilość wytwarzanych odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji, a które w przypadku „niezagospodarowania” stanowią źródło zanieczyszczenia dla gleb i wód,
- zmianę powierzchni ziemi o charakterze lokalnym, związaną z budową budynków mieszkalnych, usługowych oraz towarzyszących im obiektów gospodarczych, dróg dojazdowych i innych urządzeń, które spowodują likwidację wierzchniej, próchnicznej warstwy gleb,
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych przeznaczonych pod w/w zabudowę i urządzenia im towarzyszące,
- wprowadzenie na terenach zabudowanych gatunków synantropijnych,
- emisja gazów i pyłów związanych z ogrzewaniem, uzyskiwaniem ciepłej wody, przygotowywaniem posiłków w formie tzw. „niskiej emisji”,