

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
SKUŁY

Opracowana przez:

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

ŻYRARDÓW, LUTY 2017

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.....	10
II. Informacje, analizy i oceny.....	11
4. Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu.....	11
5. Usytuowanie terenu względem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.....	15
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.....	19
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.....	19
8. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu mpzp na środowisko.....	19
9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	30
10. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji mpzp	30
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	31
III. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	32

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Skuły w gminie Żabia Wola (wykonanego na podstawie Uchwały Nr 24/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Skuły zmienionej Uchwałą Nr 62/XXI/2016 z dnia 25 października 2016r.) 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 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Regulacje zawarte w Planie mają na celu ustalenie zasad zagospodarowania terenów, w tym przede wszystkim terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy usługowej oraz planistyczne uporządkowanie obszaru objętego Planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Projekt Planu obejmuje część miejscowości Skuły położonej w południowej części gminy Żabia Wola na południowy - wschód od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni około 57,86ha.

Ww. projekt Planu wyznacza następujące tereny o różnych formach zagospodarowania:

U	- tereny zabudowy usługowej,
U/MN	- teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UO	- teren usług oświaty,
ZC	- tereny cmentarza,
R	- tereny rolnicze,
R/Z	- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
KD/Zp	- tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/L	- teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KD/Dp	- tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	- teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej,
E	- teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Skuły w gminie Żabia Wola obejmuje teren w znacznym stopniu otwarty i nie zainwestowany, zakładając jego znaczną zmianę w dotychczasowym przeznaczeniu. Aktualnie, omawiany obszar stanowią w większości grunty rolnicze (w znacznej części nieużytkowane), tereny leśne, tereny cmentarzy rzym. – katol. – jeden tzw. „Stary” z 1826r., a drugi tzw. „w polu” z 1865r., tereny wód powierzchniowych oraz zabudowa zagrodowa, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niekiedy wraz z drobnymi usługami jak np. przy ul. Mszczonowskiej oraz usługi oświaty – szkoła podstawowa im. Marii Kownackiej.

Analizowany projekt Planu pozostawia w stanie obecnym większość terenów rolniczych, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących lasów, a także tereny wód powierzchniowych, tereny cmentarzy wraz z wartościowym drzewostanem, w tym pomnikiem przyrody. Nowe przeznaczenie terenów tj. pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami i zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczone zostało wzdłuż głównych dróg miejscowości tj. ul. Mszczonowskiej, ul. Pałacowej, ul. Północnej i ul. Kukułki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Skuły wprowadzając nowe tereny zabudowy, uzupełnia i adaptuje tym samym istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną.

Granica planu wyznaczona jest zachodnią granicą rzeki Karczunek, dalej północno – zachodnią i południowo – zachodnią granicą drogi powiatowej – ul. Mszczonowskiej (działka nr ew. 73), przecina działkę nr 115 oraz prowadzi południowo – wschodnimi granicami działek o nr ew. 112/1, 112/2, 113, 114, a dalej biegnie granicą wsi Skuły przylegającą do granicy wsi Bartoszkówka. Następnie prowadzi granicą administracyjną wsi Skuły przylegającą do wsi Bartoszkówka i Bolesławek.



Fot. 1 i 2. Widok na ul. Pałacową w miejscowości Skuły.



Fot. 3 i 4. Widok na szkołę podstawową im. M. Kownackiej przy ul. Północnej w miejscowości Skuły.



Fot. 5 i 6. Widok na zabudowę na skrzyżowaniu ul. Pałacowej i ul. Północnej.



Fot. 7. Widok na cmentarz przy ul. Północnej.

Fot. 8. Widok na tereny przy ul. Północnej.





Fot. 9 - 18. Widok na tereny przy ul. Północnej.



Fot. 19 - 22. Widok na tereny przy ul. Kukulki.



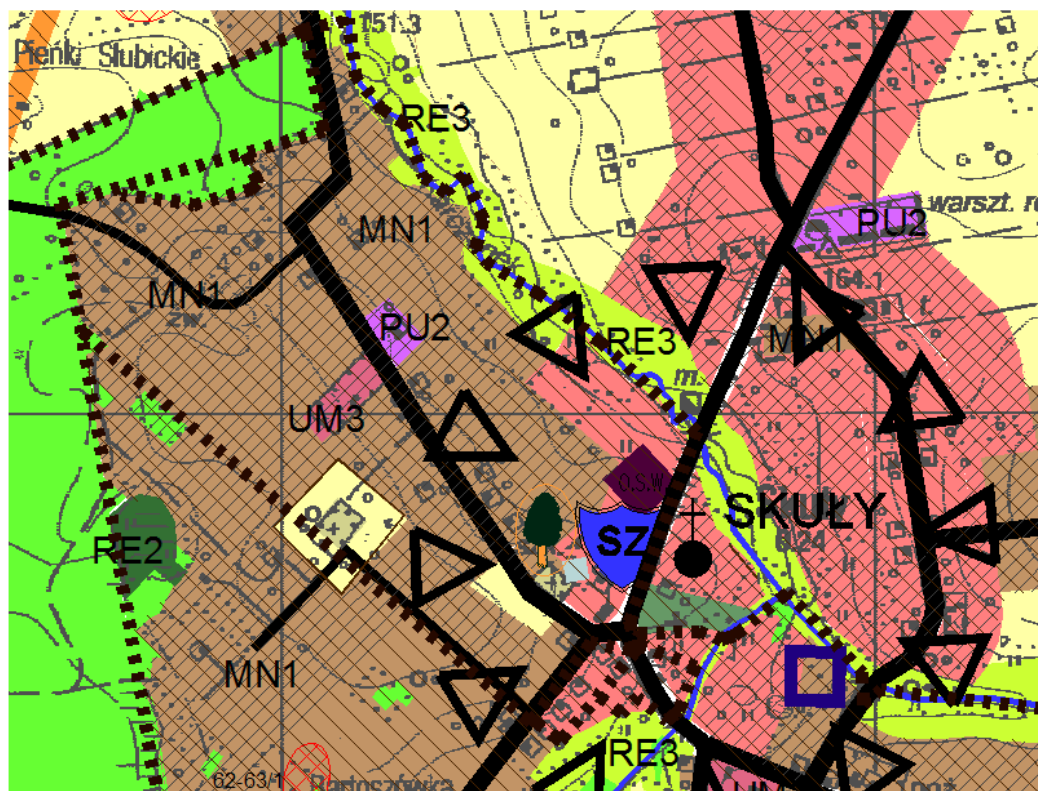
Fot. 8. Widok na tereny przy ul. Mszczonowskiej.

Znaczące jest położenie obszaru opracowania w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych. Przebiegająca wzdłuż południowej granicy obszaru Planu droga powiatowa nr 1521W relacji Żabia Wola - Piotrkowice, łączy się w miejscowości Piotrkowice z drogą wojewódzką nr 876 relacji Chudolipie - Piotrkowice - Many - Tarczyn, a ta z kolei umożliwia dalsze skomunikowanie miejscowości od strony południowej z drogą krajową nr 50 relacji Grójec - Sochaczew. Droga krajowa ze względu na znaczną odległość nie stanowi źródła uciążliwości akustycznej dla terenu objętego opracowaniem.

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 (Uchwała nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012).

Zgodnie ze Studium, wiodącym kierunkiem zagospodarowania w granicach opracowania są obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego MN1 i mieszkaniowo - usługowego UM1 i UM3, przy czym strefa UM3 obejmuje wszelkiego rodzaju usługi z dopuszczeniem usług potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko (do strefy tej zaliczają się tereny obsługi komunikacji i transportu, betoniarnie, stacje uzdatniania wody i przepompownie oraz inne elementy obsługi technicznej), a także w niewielkim stopniu strefa PU2 - tereny przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej z przewagą produkcji, składów i usług, w tym obsługi komunikacji o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową, strefa RE3 - tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk i strefa RP3 tereny upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy.



Ryc. 1. Wycinek z rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola dla Planu obejmującego fragment miejscowości Skuły.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w planach miejscowych studium ustala zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego poprzez określone wytyczne:

w strefie UM:

dla UM1 i UM3:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - do 55% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki,
- zalecana wysokość budynków do 15m;
- zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych - mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu;
- zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia; w części działki sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu rolniczym i rekreacyjnym postuluje się wprowadzenie roślinności gatunków rodzimych;
- zaleca się wprowadzenie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych;
- ustala się ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg w terenach otwartych.

w strefie MN:

dla MN1:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki;

- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% powierzchni działki;
- zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m; w planach miejscowych należy ustalić wysokość zabudowy, oraz wyznaczyć linie zabudowy w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy; w planach miejscowych należy ustalić rodzaj i wysokość ogrodzeń.

w strefie PU:

dla PU2:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - do 65% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20% powierzchni działki;
- zalecana wysokość budynków do 15m, (dla terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 - 20m), dokładne określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego,
- zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna szerokość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności,
- ustalenia planu miejscowego powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo - składowo - produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną poprzez wyznaczanie dużych działek (minimum 2000m², ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działań ochronnych,
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingu ogólnodostępnym.

w strefie RE:

dla RE3:

- Studium kształtuje i chroni lokalne powiązania przyrodnicze wzdłuż dolin rzecznych tworzących system przyrodniczy gminy poprzez wyznaczenie strefy RE3;
- przewiduje się ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji;
- dopuszcza się jedynie zachowanie oraz możliwość rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych;
- postuluje się zwiększenie zalesienia terenów źródlisk rzek;
- ustala się nakaz zachowania 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem;
- ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych;
- ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych;

w strefie RP:

dla RP3:

- ustala się nakaz zachowania 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem;
- ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych;
- ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych;
- dopuszcza się lokalizowanie nowych siedlisk zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni minimum 1ha;
- w celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się maksymalną wysokość budynków do 10.0m.

3. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim.

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 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 obejmującego fragment miejscowości Skuły w gminie Żabia Wola, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko oraz ustalono jego powiązania z innymi dokumentami, w tym zbadano 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 *Opracowania ekofizjograficznego dla sporządzanego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (mgr inż. Bartosz Szymusik, 2009r.)*, 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://maps.geoportal.gov.pl/>). W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały ponadto następujące dokumenty i opracowania:

- Mapa hydrogeologiczna Polski - Arkusze Mszczonów, skala 1:50 000
- Mapa glebowo - rolnicza w skali 1:5000

- Program ochrony środowiska dla powiatu grodzkiego, Grodzisk Mazowiecki na lata 2013 – 2016 z perspektywą do 2020 roku, 2012r.,
- Program ochrony środowiska dla gminy Żabia Wola na lata 2011 - 2014 z perspektywą do 2018 roku (Aktualizacja) Żabia Wola 2011r.

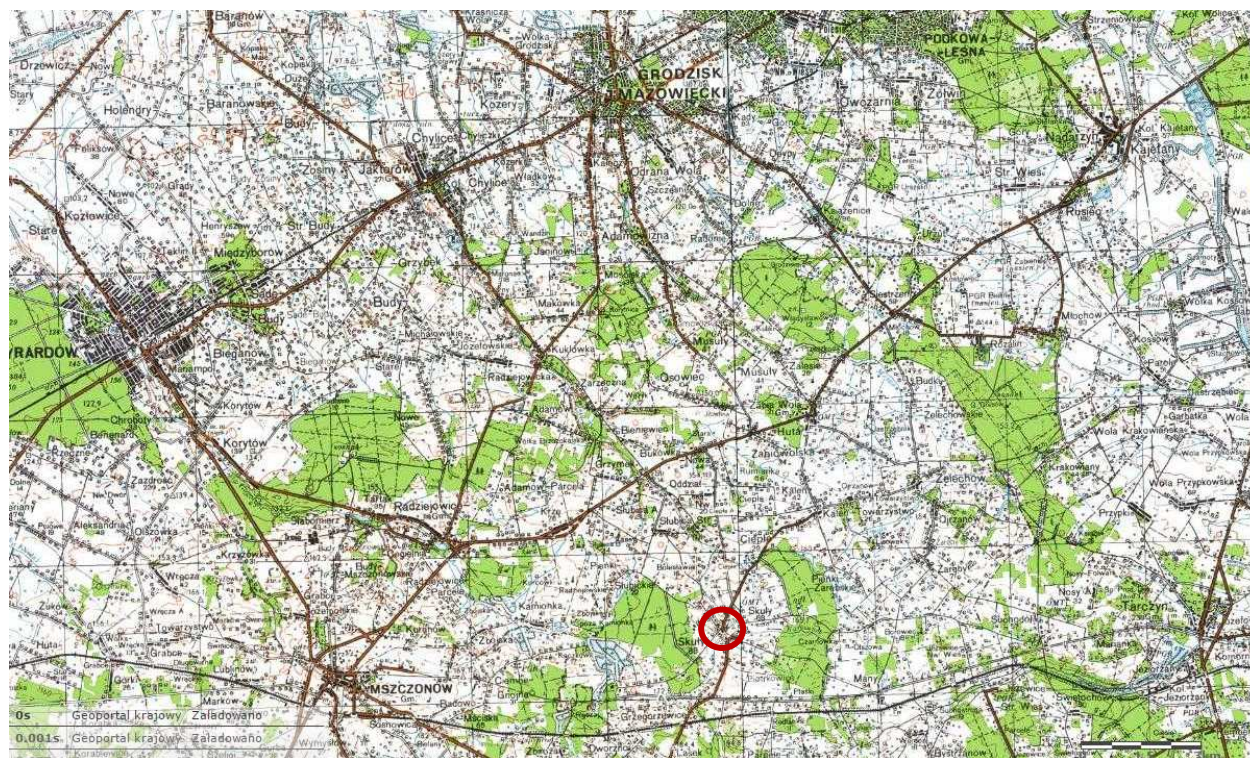
Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu, na poszczególne elementy środowiska.

II. INFORMACJE, ANALIZY I OCENY

4. 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

Projekt Planu obejmuje fragment miejscowości Skuły położony w południowej części gminy Żabia Wola na południowy – zachód od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni około 57,86ha.



Ryc.2 Orientacyjna lokalizacja terenu opracowania w zachodniej części województwa mazowieckiego
Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/>

Skuły znajdują się w odległości ok. 5,5km od miejscowości Żabia Wola i sąsiaduje z terenami o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, otwartymi terenami rolnymi. Najbliższe większe jednostki osadnicze oddalone są o ok. 9km na zachód – Mszczonów, ok. 12km na wschód – Tarczyn i ok. 16km na północny - zachód – Żyrardów.

Zgodnie z założeniami projektu Planu obszar ten przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, teren usług oświaty, tereny cmentarzy, tereny rolnicze, tereny rolnicze - łąk, pastwisk i zadrzewień, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji. Nowe przeznaczenie terenów tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową i mieszkaniowo - usługową wyznaczone zostało w przeważającej części Planu.

Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren objęty opracowaniem leży geograficznie na terenie Równiny Łowicko - Błońskiej, będącej fragmentem Niziny Mazowieckiej, na prawie płaskim terenie, o deniwelacjach dochodzących do 6.0m, które przy powierzchni 57,86ha i sporym oddaleniu od siebie skrajnych rzędnych, są słabo widoczne. Na pn.-wsch. rzędne terenu wynoszą 160,0 m n.p.m., nachylając się ku ciekowi wodnemu - rzeka Karczunek, dochodząc do 166,0m n.p.m. na pd. - zach. w okolicach cmentarza zwanego „w polu”. Większe różnice wysokości występują w dolinach rzek.

Geomorfologicznie obszar Planu znajduje się na wysoczyźnie morenowej falistej, powstałej w wyniku deglacjacji lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego i późniejszych procesów denudacyjno-erozyjnych, które złagodziły i wyrównały rzeźbę postglacjalną. Zbudowana jest ona z utworów czwartorzędowych. Natomiast geologicznie obszar Planu w większości położony jest w zasięgu glin zwałowych na piaskach i żwirach wodnolodowcowych dolnych stadiału mazowiecko - podlaskiego. Tworzą one przeważnie dość cienką warstwę o miąższości od 1 do kilku metrów.

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.

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 źródłiskowe rzek: Mrowny, Pisi Tucznaj, Utraty i Rokitnicy. Głównymi ciekami wodnymi gminy Żabia Wola są: Utrata, Pisia Tucznaj, Pisia Gągolina, 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 Karczunek, która przepływa wzdłuż wschodniej granicy opracowania. Ponadto na terenie Planu znajdują się również nieliczne zbiorniki wodne i rowy.

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 Skuły - 14m. Poziom jest dobrze izolowany. Jakość wody średnia - woda wymaga prostego uzdatniania. Stopień zagrożenia bardzo niski.

Warunki glebowe

W granicach Planu występują gleby klas IVb, V oraz VI, które odznaczają się niezbyt korzystnymi warunkami dla produkcji rolnej.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze podlegają grunty klasy I, II oraz III. Gleby klasy IV podobnie jak gleby klasy V i VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia z terenów rolniczych na cele nierolnicze. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują zatem gleby podlegające ochronie.

Zasoby naturalne

Na terenie objętym projektem Planu i w najbliższym jego otoczeniu 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 9°C, średnia temperatura w styczniu -2°C, natomiast w lipcu +18°C.

Przedmiotowy obszar, ze względu na położenie w sąsiedztwie wysokich nasadzeń drzew i krzewów liściastych i iglastych, a także otwartych terenów rolnych, odznacza się korzystnymi warunkami topoklimatu.

W szerszej perspektywie obszar objęty planem, ze względu na usytuowanie w bliskim sąsiedztwie większych kompleksów leśnych tzn. od wschodu rezerwat Skulski Las, a od zachodu rezerwat Skulskie Dęby, odznacza się bardzo korzystnymi warunkami topoklimatu. Charakterystyczne dla tego obszaru są: mniejsza prędkość wiatrów, większa wilgotność powietrza oraz mniejsze temperatury ekstremalne.

Warunki aerosanitarnie

Głównym źródłem zanieczyszczeń, hałasu i drgań jest ruch pojazdów na drodze powiatowej nr 1521W relacji Żabia Wola - Piotrkowice, która łączy się z drogą krajową nr 8 relacji Wrocław - Warszawa. Produkty spalania paliw przenikają do powietrza, a co za tym idzie powodują skażenia gleb i wód. Na stan atmosfery ma wpływ również tzw. „emisja niska” z indywidualnych gospodarstw domowych tj. budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach miejscowości i bezpośrednim jej sąsiedztwie.

Terenami podlegającymi ochronie przed hałasem w trybie Ustawy Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku są wyznaczone w Planie tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i usługi oświaty.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J. M. Matuszkiewicz - Atlas RP, 1993) obszar opracowania należy do południowo - zachodniej części krainy

Południowomazowiecko - Podlaskiej i położony jest w okręgu Łowicko - Warszawskim. Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko - podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny obszaru został jednak zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych ze względu na rolnicze wykorzystanie gleb. W chwili obecnej znaczna część terenów pozostaje nieużytkowana. Na terenach porolnych - polach i łąkach ugorowanych z powodu słabej gleby coraz silniej widoczny jest proces sukcesji. Znaczne tereny pokryte są samosiejkami drzew - brzozy oraz sosny. Występują tu także pojedyncze modrzewie, dęby, lipy, olchy i osiki, a z krzewów np. jeżyna.

Pozostałą część obszaru Planu pokrywają łąki i nieużytki, porośnięte licznymi gatunkami traw, koniczyny, i innych pospolitych roślin łąkowych. Wzdłuż rzeki Karczunek występują gatunki charakterystyczne dla siedlisk bardziej wilgotnych tj. zadrzewienie olszowe i jesionowe.

Na terenie cmentarza rzymsko - katolickiego przy ul. Północnej znajduje się pomnik przyrody - kasztanowiec biały *Aesculus hippocastanum*/ o średnicy pnia 280cm. W celu ochrony Plan ustala zakaz wycinania i uszkodzenia drzewa, zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa, umieszczania tablic reklamowych, palenia ognisk w odległości mniejszej niż 20m od pni, a także w promieniu mniejszym niż 10.0m licząc od pnia drzewa, wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.

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

Teren Planu, ze względu na duże zróżnicowanie zlokalizowanych tu siedlisk, charakteryzuje się dosyć dużym bogactwem fauny. Na części powierzchni objętej opracowaniem występują typowe gatunki terenów rolnych, przekształcanych w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej oraz użytków zielonych z licznymi zadrzewieniami, charakterystyczne dla wczesnych stadiów sukcesji. Gatunki fauny spotykane na tym terenie to gatunki związane ze środowiskiem antropogenicznym obszarów wiejskich jak np.: zając szarak, myszy, norniki, kuropatwa, wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł, etc.

Krajobraz

W granicach obszaru opracowania oraz w jego bliskim sąsiedztwie dominuje rolniczo - leśny krajobraz tj. otwarte przestrzenie nieużytkowanych gruntów rolnych z grupami zadrzewień i lasy stanowiące atrakcyjny zarówno rekreacyjnie i krajobrazowo teren w skali gminy.

Grunty rolne są częściowo użytkowane, służące jako pastwiska i łąki, częściowo odłogowane i podlegające naturalnej sukcesji wtórnej. Użytki leśne skupione są wzdłuż rzeki Karczunek przepływającej wzdłuż wschodniej granicy Planu tworząc korytarz ekologiczny.

Na fragmencie miejscowości Skuły wzdłuż dróg gminnych występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, tereny cmentarzy, natomiast przy drodze powiatowej zlokalizowana jest szkoła podstawowa im. Marii Kownackiej.

Wyróżniający się na tle gminy krajobraz wsi Skuły sprzyja napływowi nowych mieszkańców oraz urbanizacji nieużytkowanych terenów rolniczych.

Środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

W obszarze opracowania znajduje się cmentarz rzymsko - katolicki tzw. „Stary” z 1826r., który decyzją nr 890 z dnia 21 grudnia 1992r. został wpisany do rejestru zabytków. Na terenie objętym planem nie występują zabytki archeologiczne.

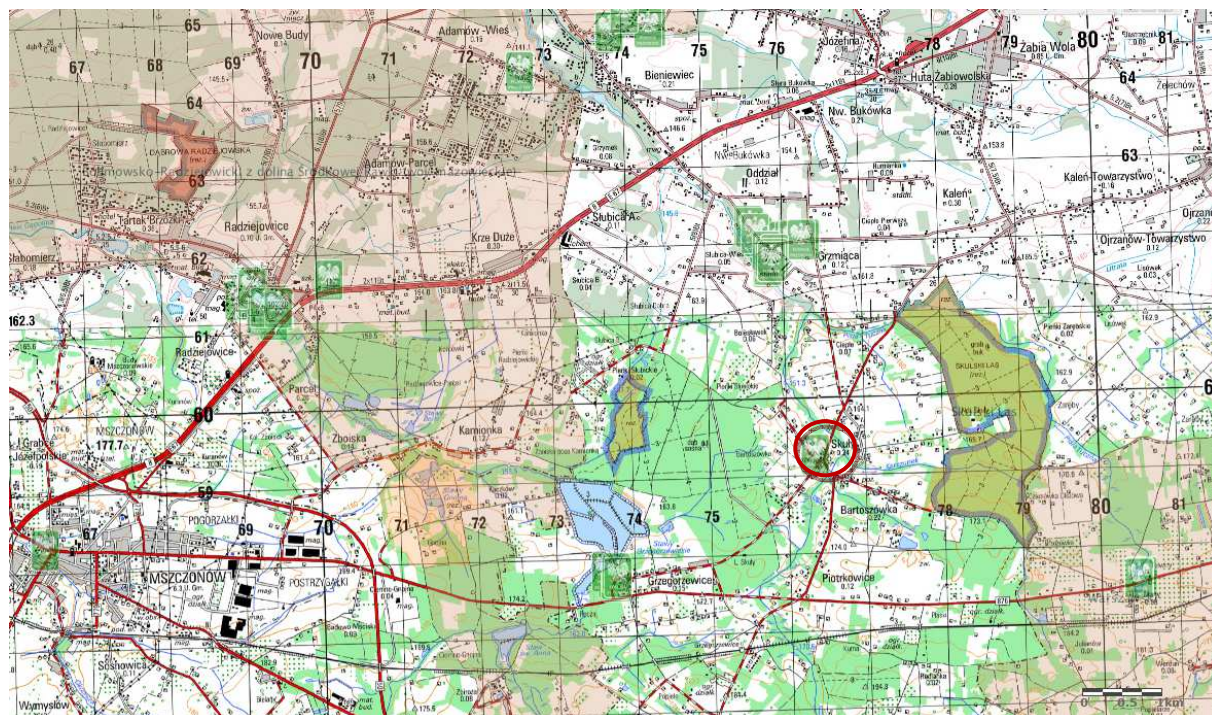
Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Obszar objęty projektem Planu stanowią w większości grunty rolne, które są niezagospodarowane i nieużytkowane rolniczo. Brak realizacji projektowanego Planu miejscowego zakłada kontynuację dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, czyli dalsze rolnicze przeznaczenie fragmentu miejscowości Skuły i utrzymanie aktualnego stanu jakościowego i funkcjonowania środowiska.

5. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM FORM OCHRONY PRZYRODY W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004R. O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE ZGODNIE Z PRAWEM MIĘDZYNARODOWYM

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody, takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu.

Skuły położone są na zachód w odległości ok. 3km od Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i ok. 1,5km od rezerwatu „Skulski Las”, a także na wschód w odległości ok. 2km od rezerwatu „Skulskie Dęby” i ok. 3km od Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także ok. 4,5km od rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”. W odległości ok. 4,5km od południowych granic Planu znajduje się z kolei Dolina Rzeki Jeziorki.



Ryc.3. Usytuowanie terenu opracowania względem terenów chronionych / mapy.geoportal.gov.pl/

Rezerwaty:

Rezerwat Skulski Las

Został on utworzony w 1984r. (MP.17/126) i obejmuje większą część uroczyska leśnego Skuły-Wschód, gdzie na dużej powierzchni, na siedliskach żyznych i wilgotnych, zachowane są fitocenozy lasów liściastych. Wśród zespołów leśnych w rezerwacie dominują grąd subkontynentalny i łęg jesionowo-olszowy, na mniejszych powierzchniach występują łęg wiązowo-jesionowy i ols. Rośnie tu znaczna liczba dorodnych dębów, w wieku ok. 200 lat. Składnikiem drzewostanu jest m.in. buk, występujący tu na wyspowym stanowisku, poza granicą naturalnego zasięgu.

Celem ochrony jest zachowanie lasów liściastych: grądu, łęgu i olsu z licznymi drzewami pomnikowymi oraz wyspowym stanowiskiem buka poza granicą zasięgu.

Rezerwat Skulskie Dęby

Rezerwat leśny częściowy „Skulskie Dęby” o powierzchni 30,07 ha 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 oraz 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 łęgu 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. Od 2000 roku czynione są starania, aby utworzyć Park Krajobrazowy Ziemia Chełmońskiego.

Rezerwat przyrody Stawy Gnojna im. rodziny Bieleckich

Rezerwat Faunistyczny Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich to pierwszy na terenie Polski rezerwat powołany z inicjatywy prywatnych właścicieli, którzy jego utworzenie dobrowolnie przeznaczili własne grunty. Został on ustanowiony w 2004 roku decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, aby chronić ważną w skali regionu ostoję ptaków. Rezerwat jest rodzaju łąkowo-wodnego. Zajmuje powierzchnię 19,35 ha.

Powstał na popegeerowskich stawach rybnych, które nie są już eksploatowane i częściowo zarosły. Do terenów objętych ochroną należą także przyległe łąki. Otulinę stanowi pas o szerokości 700 m. Cały obszar należy do malowniczej doliny rzeki -Pisi Gągoliny, w której do dziś zachowały się miejsca z typowym mazowieckim krajobrazem. Rezerwat odgrywa kluczową rolę w tzw. lokalnym systemie korytarzy ekologicznych i pełni jednocześnie funkcję rezerwuaru wody na pobliskiego obszaru. Jednak jego największym, bogactwem są bez wątpienia występujące na jego terenie ptaki. Na byłych stawach rybnych

Gnojny stwierdzono, aż 100 różnych gatunków ptaków, z czego 55 ma tam swoje miejsca lęgowe.

Rezerwat może się też poszczycić ciekawą florą. Występująca na jego terenie naręcznica grzebieniasta i goździk pyszny uznawane są za narażone wyginieciem w skali całego kraju, zaś 14 innych gatunków jest zagrożonych wymarciem w Polsce Środkowej.

W/w obszar rezerwat znajduje się w odległości ok. 8km od południowo - zachodniej granicy wsi Musuły

Obszary Chronionego Krajobrazu:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z dnia 29 sierpnia 1997 r. Takie sąsiedztwo wpływa na faunę i florę terenów przyległych.

WOChK powstał w w 1997 r. obejmując ochroną obszar o powierzchni 149 051 ha. Nadrzędnym celem utworzenia WOChK jest ochrona cennych ekosystemów i powiązania ich z krajowym systemem obszarów chronionych. W skład obszaru wchodzi: doliny Wisły i Narwi oraz duże kompleksy leśne, m.in.: Lasy Chotomowskie i Legionowskie, Lasy Otwockie i Celestynowskie, włączone do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Lasy Chojnowskie włączone do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Zielony pierścień lasów wokół stolicy zamyka kompleks Lasów Sękocińskich, Nadarzyńskich i Młochowskich oraz największy i najcenniejszy na Mazowszu kompleks leśny Puszczy Kampinoskiej

W granicach WOCHK, w części związanej z doliną Wisły utworzono obszar Natura 2000, w którym znalazły się wcześniej utworzone dwa faunistyczne rezerваты przyrody chroniące ptaki wodno-błotne: Wyspy Zawadowskie na północy i Ławice Kiełpińskie na południu.

Znajdujące się w WOCHK kompleksy leśne tworzą otulinę dla terenów objętych wyższymi formami ochrony. Razem stanowią spójny system wszystkich zatwierdzonych i projektowanych rezerwatów i pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także wszystkich zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy lotniskowej i podmiejskich ogródków działkowych.

Bolimowsko- Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki (Uchwała Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach, ze zmianami w 1996 r. i 2002 r. - rozporządzenie Woj. Maz. Nr 39 z dnia 19.04.2002 r. Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 109, poz. 2368).

Obszar ten utworzony został Uchwałą nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu w woj. skierniewickim, a następnie zmieniony Rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu. W/w obszar chroniony sąsiaduje z Musułami w odległości ok. 2km od południowo - zachodniej granicy wsi.

Główna rola, jaką odgrywa system Obszaru Chronionego Krajobrazu w całym regionie Zachodniego Mazowsza, sprowadza się przede wszystkim do ochrony unikalnych części zlewni: rzeki Rawki i jej dopływów (w tym rzeki Korabiewki, Rokity i Grabinki), rzeki Pisi - Gałoliny i Pisi - Tucznej oraz rzeki Jeziorki, jak również terenów dolinnych, kompleksów leśnych, użytków ekologicznych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk i

starorzeczy, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto istotną wartość przyrodniczą stanowią zwarte kompleksy leśne, które zajmują wschodnie rejony powiatu żyrardowskiego, zróżnicowany kulturowo krajobraz rolniczy występujący w strefie krawędziowej Wysoczyzny Rawskiej, w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych, niewielkich obszarów leśnych, zagajników oraz łągów przy-strumykowych nad rzeczkami.

W obszarze tym obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych i intensywnie użytkowanych rolniczo oraz terenów użytkowanych ekstensywnie w postaci lasów, wód otwartych i trwałych użytków zielonych.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki”

Teren ten obejmuje obszar pradoliny rzeki Jeziorki porośniętej resztkami lasów łągowych w dolinie oraz sadów na wysoczyźnie. Utworzony został na podstawie Uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z 28.06.1983 r. (zaktualizowany późniejszymi rozporządzeniami Wojewody Mazowieckiego). Obszar ten leży na terenie powiatu grójeckiego. W/w obszar chroniony znajduje się w odległości ok. 7km od południowo - wschodniej granicy Musuła.

Całkowita jego powierzchnia wynosi 16 020 ha w tym w zasięgu Nadleśnictwa Grójec 2 306 ha. Lasy zajmują 3 540 ha, a zabytkowe parki wiejskie 54 ha. Swoim zasięgiem obejmuje dolinę rzeki Jeziorki i tereny ją otaczające, położone w powiecie grójeckim. W granicach tego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajduje się 15 drzew objętych ochroną prawną jako pomniki przyrody, 3 parki miejskie, 8 parków zabytkowych oraz rezerwy przyrody "Modrzewina", "Łęgacz" i "Olszyna".

Obszary Natura 2000

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowicka PLH140003, położona w odległości ok. 8,5km na północny - zachód od zachodnich granic Planu.

Dąbrowa Radziejowicka (PLH140003)

Powierzchnia: 52,2 ha. Uroczysko Radziejowice znajduje się na północnych krańcach Wysoczyzny Rawskiej, mezoregionu wchodzącego w skład makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich (administracyjnie: gmina Radziejowice, powiat żyrardowski). Obszar porasta fitocenoza dąbrowy świetlistej *Potentillo albae-Quercetum*. Drzewostan w wieku 65-75 lat, tworzy głównie dąb szypułkowy, rzadko w domieszce spotyka się dąb bezszypułkowy, lipę drobnolistną, brzozę brodawkowatą.

Ponad 90% obszaru zajmuje dąbrowa świetlista z chronionymi i zagrożonymi gatunkami roślin naczyniowych w runie - rodzaj siedliska z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Zachowała się tutaj naturalna, typowa dla dąbrowy świetlistej, struktura (w miarę luźny drzewostan dębowy, skąpo rozwinięta warstwa podszycia, bardzo bujne, wielogatunkowe runo zielne) oraz pełna lista gatunków charakterystycznych i wyróżniających dla tego zbiorowiska. Stwierdzono tu występowanie ok. 190 gatunków roślin naczyniowych.

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

Środowisko na terenie obszaru Planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie posiada cechy środowiska rolno-leśnego, nieobciążonego oddziaływaniem przemysłu, częściowo przeobrażonego działalnością antropogeniczną. Najistotniejsze problemy ochrony środowiska związane są z:

- zanieczyszczeniem pyłem zawieszonym (PM10) powietrza atmosferycznego, związanym z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych, zanieczyszczeń transportowych (droga powiatowa nr 1521W relacji Żabia Wola – Piotrkowice);
- zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych związanym z brakiem skanalizowania obszaru.
- presją urbanizacyjną na tereny atrakcyjne krajobrazowo i rekreacyjnie, będące jednocześnie wartościowymi pod kątem przyrodniczym w skali gminy.

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

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy o ochronie przyrody takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowicka PLH140003, położona w odległości ok. 8,5km na zachód od zachodnich granic Planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego Planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar Planu, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia Planu nie będą oddziaływać na obszar naturalny Dąbrowa Radziejowicka.

W granicach Planu nie przewiduje się celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym.

8. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący fragment miejscowości Skuły, wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe, komunikacja,
----	---

	<p>urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury. Dopuszcza się usługi towarzyszące. Ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.</p>
MN/U	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach usług dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko, - budynki użyteczności publicznej takie jak: budynki kultu religijnego, kultury, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, handlu, gastronomii, turystyki, biurowe i socjalne, - budynki, w których prowadzone będą kursy i szkolenia. <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury. Ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.</p>
U/MN	<p>Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, - usługi turystyczne, kultury, zdrowia, - usługi handlu max do 200m² powierzchni sprzedaży, gastronomii, - centra konferencyjno - szkoleniowe, - sale bankietowe. <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury. Dopuszcza się urządzenia sportowe i rekreacyjne.</p>
U	<p>Tereny zabudowy usługowej, w tym budynki magazynowe, obiekty handlowe do 800m² powierzchni sprzedaży oraz inne usługi spełniające warunek w §14. Zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych. Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury, zielen izolacyjna od strony terenów o symbolu MN. Na terenie o symbolu 1U dopuszcza się drobną wytwórczość w przypadku zachowania standardów oraz poziomów dopuszczalnych zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej. Ustala się, iż lokalizacja budynków usługowych w odległości do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej.</p>
UO	<p>Teren usług oświaty. Teren przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację</p>

	<p>nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: żłobek, przedszkole, szkoły, ośrodki szkolenia oraz usługi kultury, obiekty i urządzenia sportowe.</p> <p>Dopuszcza się zmianę przeznaczenia części powierzchni całkowitej budynku szkoły na inne cele usługowe związane z przeznaczeniem terenu tak jak: kino, dom kultury, usługi artystyczne i rozrywkowe, administracja gospodarcza, samorządowa i finansowa.</p> <p>Dopuszcza się lokale mieszkalne, stanowiące do 10% powierzchni całkowitej budynku oświaty.</p> <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiekty małej architektury.</p> <p>Ustala się, iż lokalizacja budynków usługowych w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.</p>
ZC	<p>Tereny cmentarzy - tereny przeznaczone na cele pochówku zmarłych.</p> <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.</p> <p>Dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcją cmentarza jak kaplice cmentarne, grobowce i pomniki, katakumby lub kolumbarium.</p>
R	<p>Tereny rolnicze.</p> <p>Na terenach 3R i 4R ustala się zakaz zabudowy budynkami.</p> <p>Na terenach 1R, 2R, 5R, 6R ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych, a także zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.</p> <p>Uzupełniająco zabudowa zagrodowa, budynki garażowe, komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.</p>
WS	<p>Teren wód powierzchniowych.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.</p> <p>Ustala się zakaz zabudowy budynkami.</p>
R/Z	<p>Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień.</p> <p>Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p>Ustala się zakaz zabudowy budynkami.</p> <p>Ustala się zachowanie zadrzewień i zakrzewień.</p>
ZL	<p>Tereny lasów.</p> <p>Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach.</p> <p>Ustala się zakaz zabudowy.</p>
KD/Zp	<p>Tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.</p>
KD/L	<p>Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej.</p>

KD/D	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
KD/Dp	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
KDW	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
E	Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem terenów o symbolu U, dla których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. Zakaz ten nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

- prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

Ponadto ustala się:

- zakaz budowy budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 50m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC,

- zakaz lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC;

- **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych** – ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego; wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;

- **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego** – ustala się, że zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW;

- **w zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych** – ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Karczunek oraz rowów melioracyjnych we wschodniej części planu; zabrania się lokalizowania reklam świetlnych; zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy

ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg; na terenie 1ZC dla pomnika przyrody ustala się zakaz:

- wycinania i uszkodzania drzewa;
- zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa;
- umieszczania tablic reklamowych;
- palenia ognisk w odległości mniejszej niż 20m od pni,
- w promieniu mniejszym niż 10.0m licząc od pnia drzewa, wznoszenia, budowy lub rozbudowy budynków.
- **w zakresie ochrony przed hałasem** – tereny o symbolu MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako zabudowę mieszkaniową, tereny o symbolu MN/U i U/MN oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako zabudowę mieszkaniowo – usługową, tereny o symbolu UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- **w zakresie gospodarki odpadami** – zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku; postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- **w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** - wszelkie działania inwestycyjne, zlokalizowane w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV, wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania, zastosowania się do przepisów bezpieczeństwa Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.

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 kolorystykę dachów w odcieniu brązu, zieleni, czerwieni i czerni oraz ustalenie że na jednej działce może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny;
- 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 pełnych oraz elementów prefabrykowanych betonowych od strony dróg;

Przewidywane skutki realizacji ustaleń Planu na środowisko

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

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo – usługowej, usług oświaty na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami MN, U, MN/U, U/MN, UO,
- dróg publicznych i wewnętrznych, na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KD/Zp, KD/L, KD/D, KD/Dp, KDW,
- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenów cmentarzy (ZC), terenów rolniczych (R), terenów rolniczych – łąk, pastwisk i zadrzewień (R/Z), terenów lasów (ZL) oraz terenu wód powierzchniowych (WS).

Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację dużych inwestycji o skali regionalnej ani inwestycji wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem terenów o symbolu U, dla których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.

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, głównie innych niż niebezpieczne.

Biorąc pod uwagę charakter i małą skalę przedsięwzięć inwestycyjnych (budowa budynków mieszkalnych i usługowych oraz infrastruktury) oraz ich rozłożenie w czasie (realizacja planu następować będzie sukcesywnie w długim okresie czasu), 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 obejmującego fragment miejscowości Skuły zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Wzdłuż ul. Mszczonowskiej i ul. Północnej wskazane zostały również tereny zabudowy usługowej, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a przy rondzie na części działki nr ew. 115 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Pozostałe tereny podlegają w większości przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod usługi oświaty – istniejąca szkoła podstawowa im. Marii Kownackiej, tereny cmentarzy, tereny rolnicze, tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych. Plan wyznacza siatkę dróg w większości już istniejących, a także projektowanych oraz poszerzenia dróg gminnych i drogi powiatowej. Analizując stan obecnego zagospodarowania miejscowości Skuły, istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią tak naprawdę wzdłuż drogi gminnej - ul. Północnej, gdzie Plan przekształca obecne tereny niezagospodarowane w tereny zabudowy mieszkaniowej. Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wprowadzana nowa zabudowa głównie związana jest z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym jako odpowiedzi na dzisiejszy popyt na tereny

budowlane, wnioski mieszkańców, potrzebę stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy i odzwierciedla rozwój przestrzenny gminy Skuły przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozytywnie na rozwój nowych terenów oraz intensyfikację już istniejącej zabudowy oddziałuje dobre skomunikowanie terenu poprzez drogę powiatową powiatowej nr 1521W relacji Żabia Wola - Piotrkowice z drogą ekspresową nr 8 relacji Wrocław - Warszawa.

Zmiany zagospodarowania dotyczyć będą wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo.

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

Oddziaływania inwestycji na ukształtowanie powierzchni terenu

Wynikające z projektu Planu zmiany ukształtowania terenu będą miały dwójaki charakter: czasowy i trwały. Zasadniczo Plan generuje zmiany czasowe związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz zabudowy. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie obszarów już zantropogenizowanych znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg oraz terenów obecnie otwartych. 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 znaczenia dla warunków przyrodniczych i krajobrazowych.

W zakresie środowiska gruntowo - wodnego może nastąpić zanieczyszczenie gleb i wód na skutek ewentualnie nieprawidłowo utylizowanych ścieków socjalno - bytowych i odpadów. Tereny przewidziane do zagospodarowania, tak jak to się dzieje w tej chwili, będą funkcjonować (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków - zbiorniki bezodpływowe z wywozem do oczyszczalni ścieków. Niezbędne jest, aby urządzenia te były szczelne. Ponadto dzięki zapisom w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.in.: ustalenie odnośnie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego może zostać ograniczone, mimo wprowadzenia zabudowy na części obszaru. W Planie ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi o trwałej nawierzchni bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych, a wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających. Ponadto wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

Oddziaływania inwestycji na gleby

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 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 czasowe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki. Plan jednak w swoich zapisach ustala, że zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Kopaliny

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

Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania. Plan ustala, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

Na wody podziemne nie przewiduje się takiego wpływu ustaleń Planu, który mógłby w efekcie oddziaływać negatywnie na środowisko. Należy jednak zaznaczyć, że teren przewidziany do zagospodarowania, będzie funkcjonował (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualny system odprowadzania i gromadzenia ścieków - zbiorniki bezodpływowe. Aby zapobiec przedostawaniu się zanieczyszczeń do gruntu, a tym samym do wód gruntowych niezbędne jest aby urządzenia te były szczelne. Pozytywnym aspektem realizacji będzie docelowe zakładanie kanalizacji sanitarnej, co wywrze w skali lokalnej pozytywny wpływ na stan środowiska, szczególnie jakość wód gruntowych i powierzchniowych.

Czynnikiem wpływającym na bilans wód przypowierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a przez to terenu spływu wód opadowych i roztopowych. Dotyczy to szczególnie terenów komunikacji, gdzie dominować będzie powierzchnia pokryta materiałami nieprzepuszczalnymi. Korzystny jest zapis regulujący zasady podejmowania wszelkich prac melioracyjnych oraz prac ziemnych związanych z przekształcaniem układu hydrograficznego, zapis dotyczący obowiązku ochrony wód powierzchniowych - istniejących zbiorników wodnych i cieków przed zasypywaniem oraz konieczność zachowania na terenach MN, MN/U, U, U/MN dość znacznego ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenów cmentarzy oznaczonych symbolem ZC.

Oddziaływania inwestycji na klimat i powietrze

Planowane zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu Planu nie spowodują zasadniczych przekształceń w jego warunkach topoklimatycznych. Niewątpliwie za pozytywne działanie należy uznać bliskie sąsiedztwo istniejących lasów i zadrzewień - naturalnego filtra zanieczyszczeń oraz stabilizatora warunków termicznych i wilgotnościowych.

W wyniku realizacji ustaleń Planu na części terenów 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 zadrzewionych i otwartych, w związku z emisją ciepła w zimie przez budynki - piece opalane węglem i nieszczelne instalacje.

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

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej spowoduje nasilenie ruchu pojazdów na istniejących drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych. Zasięg normatywnych stężeń zależy od natężenia ruchu, a na opracowywanym obszarze nie przewiduje się, aby był on bardzo duży i wykraczał poza granice Planu.

Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

Podczas realizacji obiektów budowlanych i dróg mogą wystąpić tymczasowe oddziaływania akustyczne oraz wibracje wytwarzane przez użyty sprzęt budowlany. Projekt Planu w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny MN/U, U/MN i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako zabudowę mieszkaniowo - usługową, tereny UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Na badanym obszarze źródłem hałasu i wibracji jest obecnie ruch samochodowy na drodze powiatowej nr 1521W relacji Żabia Wola - Piotrkowice wzdłuż południowej granicy Planu.

W przyszłości w wyniku intensyfikacji istniejącej już zabudowy i rozwoju nowej zabudowy usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, klimat akustyczny w wyniku większego ruchu na drogach publicznych z pewnością ulegnie zmianie. Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie oraz wyznaczone Planem nowe obszary pod inwestycje główne zmiany akustyczne będą miały miejsce w centralnej części Planu.

Oddziaływania inwestycji na środowisko biotyczne

Omawiany teren ze względu na dużą powierzchnię oraz różnorodność form zagospodarowania, a co za tym idzie i szaty roślinnej charakteryzuje się dość znaczną różnorodnością gatunków roślin. Są to jednak w większości rośliny segetalne lub synantropijne - sztucznie wprowadzone w środowisko przez człowieka. W krajobrazie, a jednocześnie w strukturze gatunków, dominują te związane z obszarami rolnymi i leśnymi. W Planie wskazano konieczność zachowania i utrzymania cennych istniejących zadrzewień. Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Pisi Tuczej oraz rowów melioracyjnych we wschodniej części planu.

W projekcie Planu ustala się zmianę zagospodarowania głównie terenów nieużytkowanych, otwartych i w małym stopniu zadrzewionych gruntów rolnych na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych. W Planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na części obszaru, lecz z określoną intensywnością. Dla poszczególnych terenów określono standardy zagospodarowania w postaci wskaźników pozwalających ocenić środowiskowe skutki zagospodarowania m.in. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (najmniejszej nieprzekraczalnej wartości procentowej w stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu)). Poniżej zestawiono zawarte w Planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (pbc) na poszczególnych jednostkach terenowych.

Symbole przeznaczenia terenu	Wskaźnik min. pbc	Powierzchnia przeznaczona pod funkcję	Minimalna powierzchnia przeznaczona na pbc.
U	30%	1,17ha	0,35ha
MN/U	30%	0,13ha	0,04ha
U/MN	50%	1,01ha	0,50ha
MN	50%	34,75ha	17,37ha
UO	30%	1,33ha	0,40ha
ZC	10%	0,67ha	0,07ha
R (zakaz zabudowy)	90%	1,35ha	1,22ha
R	70%	8,27ha	5,79ha
R/Z	90%	4,34ha	3,90ha
ZL	100%	0,71ha	0,71ha
WS	100%	0,38ha	0,38ha
KD/Zp, KD/L, KD/D, KD/Dp, KDW, E	0%	-	0 ha

Jak wynika z powyższej analizy ustalenia Planu generują pozostawienie co najmniej 30,73ha czyli ok. 53% powierzchni biologicznie czynnej w granicach całego obszaru opracowania, co pozwoli na zachowanie zieleni nieurządzonej jak i kształtowanie nowych terenów zieleni urządzonej wokół terenów zabudowanych i utwardzonych.

Z wprowadzeniem nowych obszarów zabudowy związany będzie wzrost ilości gatunków synantropijnych. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem ogrodów przydomowych. Jednocześnie zwiększy się ilość roślinności obcej. Zaleca się wprowadzenie ustalenia dotyczącego kształtowania zieleni o doborze gatunków rodzimych i typowych dla siedlisk szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej.

Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

W wyniku realizacji Planu częściowej zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący układ zabudowy zostanie uzupełniony, zintensyfikowany i przekształcony w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a na części terenów obecnie

rolniczych - w części odłogowanych - zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej i terenów komunikacji. Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym Planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

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

Również wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (zieleni na niezabudowanej powierzchni działki) będzie wpływać harmonizująco na krajobraz. Ponadto, w Planie nie zakłada się wprowadzania dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni.

W obszarze opracowania znajduje się cmentarz rzymsko - katolicki tzw. „Stary” z 1826r., który decyzją nr 890 z dnia 21 grudnia 1992r. został wpisany do rejestru zabytków. Na obszarze objętym Planem nie znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne.

Obszary chronione, w tym ocena oddziaływania projektu Planu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów.

Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na oddalony o ok. 3km na zachód Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, o ok. 3km na wschód Bolimowsko Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu i ok. 4,5km na południe Dolinę Rzeki Jeziorki, a zapisy ustalające zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny ograniczają negatywne oddziaływanie na grunty leśne. Wyjątek stanowią tereny U, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.

Negatywnych oddziaływań nie przewiduje się również na położony w odległości ok. 1,5km na wschód od granic Planu rezerwat Skulski Las czy w odległości ok. 2km na zachód od granic Planu rezerwat Skulskie Dęby. W rezerwacie Skulskie Dęby celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych 200-letniego starodrzewu dębowego oraz zbiorowisk roślin bagiennych. Zgodnie z Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 listopada 1996 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody, na terenie rezerwatu przyrody zabrania się m.in.

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby oraz powietrza,
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- zakłócania ciszy,
- zmiany stosunków wodnych,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa,

- wstępu na teren rezerwatu poza miejscami wyznaczonymi przez Wojewodę, z wyjątkiem służb leśnych oraz służb ochrony przyrody,
- ruchu pojazdów, z wyjątkiem pojazdów służb leśnych oraz służb ochrony przyrody.

Ww. rozporządzenie dotyczące rezerwatu Skulskie Dęby nie wyznacza pasa otuliny podlegającej ochronie lub ograniczeniom w zagospodarowaniu wokół granic rezerwatu przyrody.

Ze względu na ukształtowanie terenu, obszar Planu nie stanowi obszaru zasilającego rezerwat w wody. Ponadto, rezerwat oddzielony jest od obszaru opracowania zwartym kompleksem leśnym, stanowiącym jego naturalną, szeroką otulinę. Skala oraz charakter działań określonych w projekcie Planu nie niesie ryzyka negatywnego oddziaływania na starodrzew oraz siedliska będące celem ochrony ww. rezerwatu.

Teren objęty projektem Planu nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowicka PLH140003, położona w odległości ok. 8,5km na północny - zachód od zachodnich granic Planu. Ww. obszar położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego Planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar opracowania, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia Planu nie będą oddziaływać na obszar naturalny Dąbrowa Radziejowicka.

Proponowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakter oddziaływań wynikających z jego realizacji jak i funkcjonowania wskazuje na brak wpływu na cenne gatunki i siedliska oraz integralność obszarów Natura 2000, w szczególności na gatunki i siedliska chronione w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, jak również brak wpływu na ogólną spójność sieci Natura 2000, w tym zachowanie ciągłości między obszarami wchodzącymi w jej skład. Skala oraz charakter działań określonych w projekcie miejscowego planu obejmującego fragment miejscowości Żelechów, jak również położenie Planu w znacznej odległości od ww. obszaru naturalnego nie niesie ryzyka negatywnego oddziaływania na chronione gatunki i siedliska, integralność oraz spójność sieci Natura 2000.

9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. 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.

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

Plan realizuje zaplanowane w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola kierunki zagospodarowania. Skutki realizacji projektu Planu są to typowe konsekwencje związane z powstaniem nowego obszaru zabudowy usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przewidywanej w Planie zmiany sposobu użytkowania terenów można podzielić na dwie przedstawione poniżej grupy:

- rozwiązania ogólne - zapisane bezpośrednio w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające lub wykluczające możliwość

realizacji pewnych kategorii inwestycji z ustaleniem ogólnych warunków ich realizacji.

- rozwiązania szczegółowe – konkretnych inwestycji formułowane na etapie ich projektowania z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w Planie miejscowym.

Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko i przedstawione zostały w Rozdz. 8. Jednocześnie prace nad niniejszą Prognozą prowadzone były przy zachowaniu współpracy z Pracownią urbanistyczną opracowującą Plan. Zgłaszane propozycje rozwiązań korzystnych dla środowiska (częściowo wskazane w rozdz. 8) wynikających z analiz prowadzonych podczas sporządzania Prognozy zostały uwzględnione w Planie.

Zastosowane w Planie rozwiązania nie wywołują negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony występującego na wschód w odległości ok. 3km od Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i ok. 1,5km od rezerwatu „Skulski Las”, a także na zachód w odległości ok. 2km od rezerwatu „Skulskie Dęby” i ok. 3km od Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także ok. 4,5km od rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz w odległości ok. 4,5km od południowych granic Planu Dolinę Rzeki Jeziorki. Analizowany dokument nie będzie również wpływał na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach obszarów NATURA 2000 oraz integralność jakkolwiek tych obszarów, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI MPZP

Skutki realizacji ustaleń Planu będą monitorowane przez organy ochrony środowiska. 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/installacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/installacji). 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.

Metody dokonywania oceny jakości powietrza, gleb i ziemi, jakości i ilości wód oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych zostały określone w drodze rozporządzeń określonych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy Prawo wodne. Wpływ ustaleń Planu będzie analizowany zatem na różnych poziomach realizacji tego

dokumentu. Częstotliwość przeprowadzanych analiz będzie zależna od rodzajów przedsięwzięć, które zostaną zrealizowane.

III. PODSUMOWANIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Skuły obejmuje obszar we wschodniej części gminy o powierzchni ok. 57,86ha, który przeznaczono pod:

U	- tereny zabudowy usługowej,
U/MN	- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UO	- teren usług oświaty,
ZC	- tereny cmentarzy,
R	- tereny rolnicze,
R/Z	- tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL	- tereny lasów,
WS	- teren wód powierzchniowych śródlądowych,
R/Z	- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
KD/Zp	- tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/L	- teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/Dp	- tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,
E	- teren infrastruktury technicznej - teren stacji transformatorowej.

2. Szczegółowa analiza ustaleń projektu Planu wskazuje na zgodność z ustaleniami Uchwały Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.
3. Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
4. Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Żelechów, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.
5. Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe, w tym oddalone na wschód w odległości ok. 3km od Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i ok. 1,5km od rezerwatu „Skulski Las”, a także na zachód w odległości ok. 2km od rezerwatu „Skulskie Dęby” i ok. 3km od Bolimowsko -

Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także ok. 4,5km od rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz w odległości ok. 4,5km od południowych granic Planu Dolinę Rzeki Jeziorki.

6. Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko i przedstawione zostały w rozdz. 8. Również w rozdz. 8 wskazane zostały propozycje rozwiązań korzystnych dla środowiska wynikające z analiz prowadzonych podczas sporządzania Prognozy, a które podczas współpracy z autorami Planu zostały w Planie miejscowym uwzględnione. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania nie wywołują negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony występującego na wschód w odległości ok. 3km od Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i ok. 1,5km od rezerwatu „Skulski Las”, a także na zachód w odległości ok. 2km od rezerwatu „Skulskie Dęby” i ok. 3km od Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także ok. 4,5km od rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz w odległości ok. 4,5km od południowych granic Planu Dolinę Rzeki Jeziorki, jak również realizacja analizowanego Planu nie wpłynie na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach obszarów NATURA 2000 oraz integralność jakiegokolwiek tych obszarów, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.
7. W związku z założeniami Prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.
8. Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.