

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA  
ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO  
MIEJSCOWOŚĆ OJRZANÓW TOWARZYSTWO

Opracowana przez:

mgr inż. Iwona Błędowska  
mgr Magda Nowicka

*Iwona Błędowska*  
*Magda Nowicka*

ŻYRARDÓW, GRUDZIEŃ 2012

## 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.....	8
II. Informacje, analizy i oceny.....	9
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.....	9
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.....	14
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.....	17
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	17
8. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu mpzp na środowisko.....	17
9. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	28
10. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji mpzp .....	28
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	29
III. Podsumowanie.....	29

## I. INFORMACJE WSTĘPNE

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Ojrzanów Towarzystwo w gminie Żabia Wola (wykonanego na podstawie 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 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 terenu, w tym przede wszystkim terenu rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowo – mieszkaniowej oraz planistyczne uporządkowanie obszaru objętego Planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Projekt Planu obejmuje miejscowość Ojrzanów Towarzystwo położoną we wschodniej części gminy Żabia Wola na południowy – wschód od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni około 189,85 ha, z wyłączeniem terenów, dla których obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 5,86 ha.

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

MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	- tereny rolnicze,
R/Z	- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
R/Z/ZZ	- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
ZL	- tereny lasów,
ZP	- tereny zieleni urządzonej,
WS	- tereny wód powierzchniowych – tereny rzeki Utraty oraz stawów,
KP/Z	- tereny parkingów i zieleni,
KDZ	- tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
KDL	- teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej,
KDD	- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KDW	- tereny dróg wewnętrznych,
KDx	- tereny ciągów pieszych
E	- tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Ojrzanów Towarzystwo w gminie Żabia Wola obejmuje teren w znacznym stopniu otwarty i nie zainwestowany zakładając jego częściową zmianę w dotychczasowym przeznaczeniu. Aktualnie, omawiany obszar stanowią w większości grunty rolnicze (w znacznej części nieużytkowane), tereny łąk pastwisk i zadrzewień, tereny wód powierzchniowych – rzeka Utrata oraz zabudowa zagrodowa, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Analizowany projekt Planu pozostawia w stanie obecnym tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy i rzekę Utratę, większość terenów rolniczych, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących lasów, a także teren założenia dworsko – parkowego wraz z wartościowym drzewostanem, w tym pomnikami przyrody. Nowe przeznaczenie terenów



tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami wyznaczone zostało wzdłuż głównych dróg miejscowości tj. ul. Długiej, ul. Tarczyńskiej, ul. Topolowej i ul. Działkowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ojrzanów Towarzystwo wprowadzając nowe tereny zabudowy, uzupełnia i adaptuje tym samym istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.

Granice obszaru opracowania pokrywają się z granicą administracyjną miejscowości Ojrzanów Towarzystwo, z wyłączeniem obszaru dla którego obowiązuje plan miejscowy. Charakterystyczne są dla niego:

- od północy – otwarte tereny rolnicze, zabudowa zagrodowa, w niewielkim stopniu tereny lasów.



Fot. 1 i 2. Tereny rolnicze i zabudowa zagrodowa w północnej części Ojrzanowa Towarzystwo

- od zachodu i w centrum – zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz mieszkaniowa jednorodzinną wzdłuż głównych dróg.



Fot. 3 i 4. Zabudowa zagrodowa i usługowa w centralnej części planu.



Fot. 5 i 6. Dolina rzeki Utraty oraz założenie pałacowo - parkowe



- od wschodu – teren założenia parkowo – pałacowego z kompleksem stawów oraz część doliny rzeki Utraty wraz z zadrzewieniami
- od południa – dolina rzeki Utraty wraz z otwartymi terenami rolniczymi oraz terenami łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych

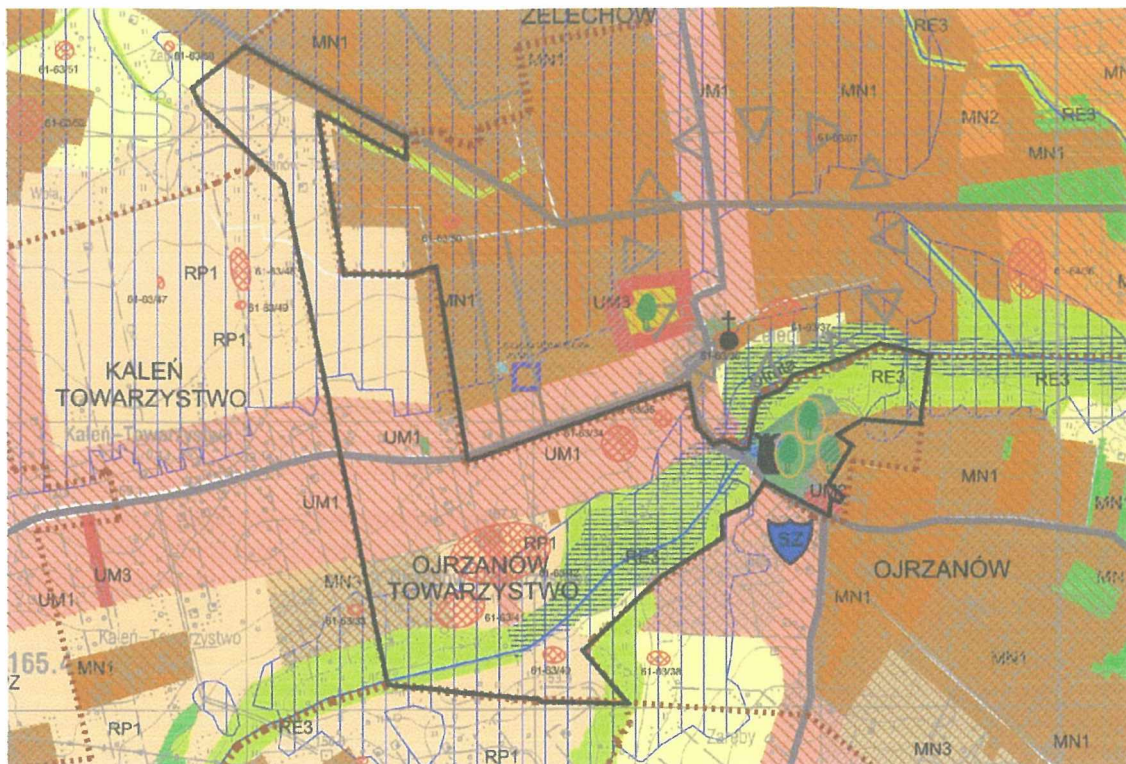
Znaczące jest położenie obszaru opracowania w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych. Przecinająca obszar Planu droga powiatowa nr 1503W (klasy Z) relacji Grodzisk Mazowiecki- Sierzeń - Ojrzanów - Tarczyn stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od północy z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, a także z miejscowością Żelechów, natomiast od wschodu z miejscowością Ojrzanów. Droga krajowa ze względu na znaczną odległość nie stanowi źródła uciążliwości akustycznej dla terenu objętego opracowaniem.

Przez miejscowość Ojrzanów Towarzystwo przebiega również droga powiatowa nr 1519W (klasy L) relacji Żelechów – Kaleń, która od zachodu zapewnia połączenie z miejscowością Kaleń Towarzystwo.

#### 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 mieszkaniowo – usługowego UM1, mieszkaniowego MN1, i MN3, istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług RP3, a także strefa ekologiczna terenów otwartych, terenów produkcji leśnej i terenów rekreacyjnych, w tym również wód powierzchniowych – rzeka Utrata oraz stawy. Dopuszcza się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego zagospodarowania rolniczego na obszarach strefy RP3. Pozostała część opracowania to park będący w rejestrze zabytków oraz występujące na jego terenie pomniki przyrody.



Ryc. 1. Wycinek z rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola dla Planu obejmującego miejscowość Ojrzanów Towarzystwo.

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:**

- 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 szczególności:

**dla UM1:**

- maksymalna powierzchnia zabudowy - do 55% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki,
- zalecana wysokość budynków do 15m;

**w strefie MN:**

- zakazuje się zagradzania, zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.
- zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia,



- postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel.

w szczególności:

**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;

**dla MN3:**

- maksymalna powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki;
- zalecana wysokość budynków do 10m, preferowana wysokość 8 m;

w strefie RE:

- nakazuje się zachowanie 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonych z uprawy z nawożeniem;
- zachowuje się istniejące zadrzewienia śródpolne;
- zakazuje się osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

w szczególności:

**dla RE3:**

- tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk;

w strefie RP:

- nakazuje się zachowanie 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonych z uprawy z nawożeniem;
- zachowuje się istniejące zadrzewienia śródpolne;
- zakazuje się osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

w szczególności:

**dla RP1:**

- tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia arealu istniejących gospodarstw rolnych;
- możliwość wprowadzenia innych usług w istniejące siedliska;
- budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych winny skalą nawiązywać do wysokości zabudowy sąsiedniej około 12.0 m
- 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 miejscowość Ojrzanów Towarzystwo 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 Grodzisk Mazowiecki, skala 1:50 000
- Mapa glebowo – rolnicza w skali 1:5000
- Program ochrony środowiska dla powiatu grodziskiego, 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.

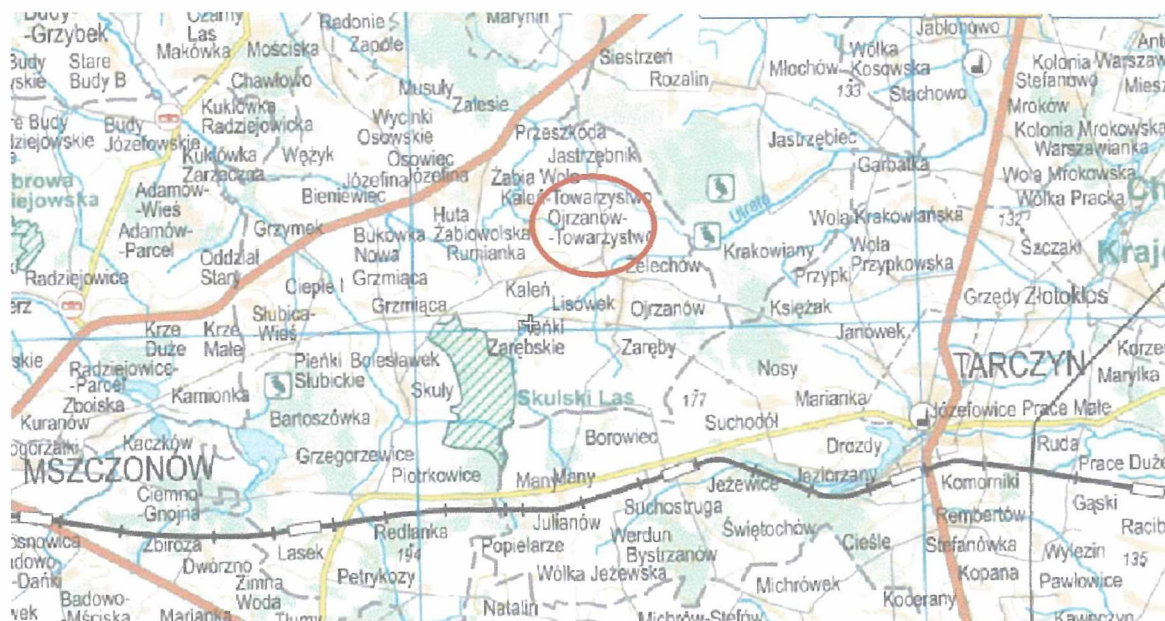
Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu, na poszczególne elementy środowiska.

## 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

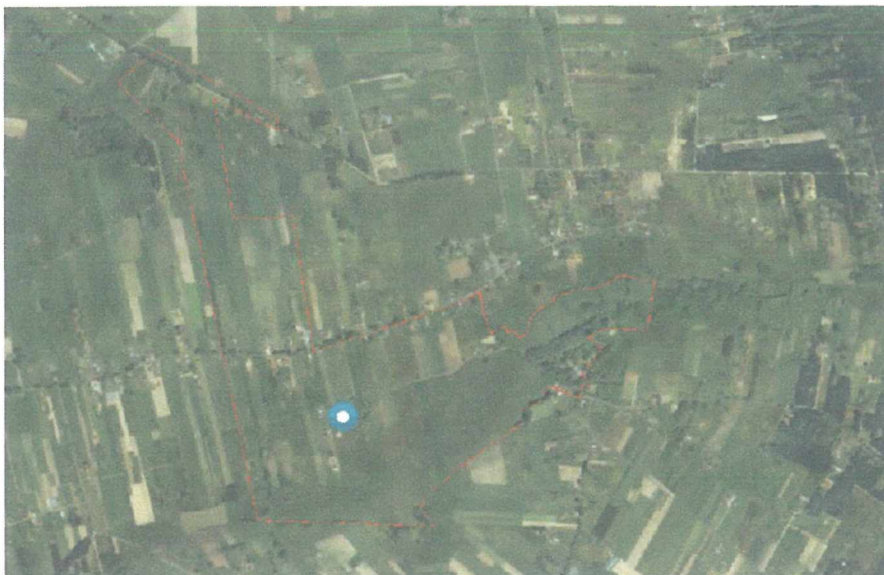
Projekt Planu obejmuje miejscowość Ojrzanów Towarzystwo położoną we wschodniej części gminy Żabia Wola na południowy - wschód od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni około 189 ha.



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

Mimo, iż Ojrzanów Towarzystwo sąsiaduje z miejscowością Żabia Wola, to centrum wsi znajduje się w odległości ok. 5km od centrum miejscowości Żabia Wola. Przedmiot opracowania sąsiaduje z terenami o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej, otwartymi terenami rolnymi i terenami lasów. Najbliższe większe jednostki osadnicze oddalone są o ok. 10km na wschód – Tarczyn, ok. 15km na północ – Grodzisk Mazowiecki i o ok. 18km na zachód – Mszczonów.





Ryc.3. Zdjęcie satelitarne z naniesioną granicą opracowania.

Źródło: [www.zumi.pl](http://www.zumi.pl)

Zgodnie z założeniami projektu Planu obszar ten przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 33,57 ha, tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 17,18 ha, tereny rolnicze – 65,86 ha, tereny lasów – 0,92ha, teren zieleni urządzonej – 6,19 ha, tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień – 26,77 ha, tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – 23,11 ha, tereny parkingów i zieleni – 0,02ha, tereny wód powierzchniowych - 2,04ha oraz tereny komunikacji. Nowe przeznaczenie terenów tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo – usługową wyznaczone zostało pasmowo wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W relacji Żelechów – Kaleń.

#### 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 ok. 15m, które przy powierzchni 184 ha i sporym oddaleniu od siebie skrajnych rzędnych, są słabo widoczne. Na północy przy granicy z miejscowością Jastrzębnik rzędne terenu wynoszą 150,7m n.p.m. dochodząc do 164,4m n.p.m. w centrum opracowania, w sąsiedztwie miejscowości Kaleń Towarzystwo. W południowej części opracowania, w granicach doliny rzeki Utraty oraz założenia parkowo – pałacowego rzędne zamykają się w 150m n.p.m. i wzrastają na południe do 153,9 na granicy z Lisówkiem.

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



spoiste, zwarte i twardoplastyczne, na których nie występują czynne zjawiska geodynamiczne, a głębokość występowania wody gruntowej przekracza 2m.

#### Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar opracowania znajduje się w obrębie zlewni Bzury i jej prawostronnego dopływu rzeki Utraty, która przebiega w południowej części Planu. Rzeka Utrata o całkowitej długości 76,5km, przebiega przez południową i wschodnią część opracowania. Koryto rzeki jest wąskie i trudne do zauważenia w otwartym krajobrazie, jest to górny odcinek rzeki. Dolina rzeki w granicach miejscowości Ojrzanów Towarzystwo, w części południowej jest dość szeroka i widoczna w krajobrazie. Obszar źródłiskowy rzeki Utraty znajduje się w miejscowości Pieńki Zarębskie, na południe od m. Kaleń Towarzystwo. Rzeka Utrata stanowi prawy dopływ Bzury, do której uchodzi na wysokości miasta Sochaczew. Utrata jest jedną z najbardziej zanieczyszczonych rzek w województwie mazowieckim. W granicach Planu występuje teren zalewowy wzdłuż rzeki Utraty, który obejmuje większą część doliny rzeki i zajmuje powierzchnię ok. 23ha.

Na terenie założenia pałacowo - parkowego znajdują się trzy niewielkie zbiorniki, o łącznej powierzchni ok. 1,05ha.

Wody podziemne na terenie miejscowości Ojrzanów Towarzystwo można podzielić na trzy strefy:

1. Obszary pozbawione płytkich wód gruntowych w centrum Planu (W podłożu grunty spoiste o zmiennych parametrach geotechnicznych na kontakcie z wodą (dotyczy to głównie partii stropowej). Lokalnie wody gruntowe okresowo płyciej niż 1.0 m ppt. na stropie glin oraz nieregularnie w przewarstwieniach piaszczystych na głębokości od 1.5 do 3.0 m ppt. w postaci sączeń)
2. Obszary charakteryzujące się występowaniem ciągłej warstwy wodonośnej w utworach sypkich w dolinie rzeki Utraty (Grunty słabonośne o wysokim poziomie wód gruntowych)
3. Obszary okresowego występowania przypowierzchniowego, nieciągłego poziomu wód gruntowych w piaszczystych utworach pokrywowych( eluwia piaszczyste) lub w przewarstwieniach piaszczystych i w postaci sączeń wśród gruntów spoistych ( w glinach zwałowych) na pozostałym obszarze.

#### Warunki glebowe

Na przedmiotowym terenie występują w części północnej oraz centralnej duże powierzchnie gleb klasy IV oraz III. Tylko część tych gleb, zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej została wyłączona z produkcji rolnej na podstawie obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r). Na pozostałym terenie Planu, tzn. w części południowej znajdują się gleby słabszych klas - V i VI.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze podlegają grunty klasy I, II oraz III jeśli zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia wynosi ponad 0.5 ha. 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 występują gleby kl III. W związku z tym planowana jest zmiana przeznaczenia powierzchni gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni ok. 15 ha (cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej).

### Zasoby naturalne

Na terenie objętym projektem Planu i w najbliższym jego otoczeniu nie występują zarejestrowane, bilansowe złoża surowców mineralnych. Najbliższe pokłady kopalin pospolitych występują w oddalonych od Ojrzanowa Towarzystwo ok. 3,7 km na południowy - wschód - Zarębach.

### 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 dzięki dolinie rzeki Utrata i otwartym terenom rolniczym ma dogodne warunki przewietrzania.

### Warunki aerosanitarne

Głównym źródłem zanieczyszczeń, hałasu i drgań jest ruch pojazdów na drodze powiatowej nr 1503W relacji Grodzisk Mazowiecki- Siestrzeń - Ojrzanów - Tarczyn oraz na drodze powiatowej nr 1519W relacji Żelechów - Kaleń. 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 m.in. tereny zabudowy mieszkalnej i mieszkaniowo - usługowej. Takie tereny wyznacza swymi ustaleniami Plan.

### 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 nadal użytkowana jest rolniczo i charakteryzuje się występowaniem monokultur rolnych, głównie zbóż i sadów z towarzyszącymi im zbiorowiskami roślinności segetalnej. Z kolei strefa zabudowań wzdłuż drogi powiatowej charakteryzuje się występowaniem głównie roślinności typowej dla ogrodów przydomowych, z licznymi przykładami drzew i krzewów obcych gatunków. Przeciwwagą dla występującej w centrum Planu roślinności ozdobnej oraz synantropijnej jest roślinność występująca wzdłuż rzeki Utraty, a złożona z gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedlisk wilgotnych. Wśród występujących we wschodniej części doliny rzeki zadrzewień, dominuje olsza szara. Pozostała część doliny rzeki, rozciągająca się na zachód od drogi powiatowej nr 1503W charakteryzuje się dużą otwartością i w zasadzie brakiem zadrzewień i zakrzewień. Różnorodność flory w granicach opracowania zwiększają nieliczne występujące małe lasy, głównie sosnowe i brzożowe. Na nielicznych ugorowanych polach oraz gruntach pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi wzdłuż drogi powiatowej widoczny jest proces postępującej sukcesji wtórnej, roślinność segetalna przeplata się tu z młodym podlotem brzożowym i sosnowym.

Na uwagę zasługuje występujący w granicach opracowania zabytkowy park krajobrazowy oraz znajdujące się na jego terenie drzewa uznane za pomniki przyrody. Są to:

- klon pospolity, /Acer platanoides/, ob. 290 (dz. nr ew. 305),



- lipa drobnolistna, /Tilia cordata/, ob. 660 (dz. nr ew. 305),
- klon srebrzysty, ob. 465 (dz. nr ew. 305),
- brzoza brodawkowata, ob. 250 (dz. nr ew. 305),
- jesion wyniosły, ob. 375 (dz. nr ew. 305),
- jesion wyniosły, ob. 310 (dz. nr ew. 305),
- lipa drobnolistna, /Tilia cordata/, ob. 350 (dz. nr ew. 305),
- świerk pospolity, ob. 270 (dz. nr ew. 305);

Na terenie gminy nie były prowadzone szczegółowe badania fauny. Należy jednak zakładać, iż na terenie Planu występują zwierzęta charakterystyczne dla krajobrazu rolniczego zając szarak, myszy, norniki, kuropatwa, wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł. Dolina rzeki Utraty stanowi naturalny korytarz ekologiczny o randze lokalnej.

### Krajobraz

O walorach krajobrazowych obszaru decyduje ukształtowanie powierzchni terenu, dolina rzeki Utraty, istniejące zagospodarowanie oraz charakter użytkowania. Na przeważającej części obszary dominują grunty rolne, częściowo nadal użytkowane, głównie służące jako pastwiska i łąki, sporadycznie występują grunty leśne.

Walory krajobrazowe tej miejscowości uzupełniają zlokalizowany we wschodniej części wsi park dworski wraz z zabytkowym pałacem. Na terenie parku znajdują się okazałe i malownicze drzewa pomnikowe. W mozaikowym krajobrazie części północnej miejscowości sporadycznie występuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

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

### Środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

Gmina Żabia Wola posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego, które podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące w ewidencji konserwatorskiej oraz spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską. Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i jest to zespół pałacowo-parkowy z XIXw., w którym obecnie znajduje się hotel firmy INCO-VERITAS na 30 miejsc. Pałac wg projektu Władysława Marconiego w stylu późnego klasycyzmu, murowany z cegły, otynkowany, z nadbudową pierwszego pietra. Wokół rozciąga się 13 hektarowy park krajobrazowy, dobrze utrzymany, założony w połowie XIX w. - występują w nim drzewa mieszane, a na szczególną uwagę zasługują drzewa będące rzadkością: sosna rumelijska, sosna smołowa, świerk węzowy, dąb błotny.

Pałac z II połowy XIXw. został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 537 z dnia 28.07.1983r., park krajobrazowy założony w XVw. wpisany został dnia 28.07.1983r., oraz chałupa z ok. 1914r., w rejestrze od 1980 roku pod numerem 539.





Fot. 7. Pałac w Ojrzanowie Towarzystwo – hotel firmy „Inco Veritas”.

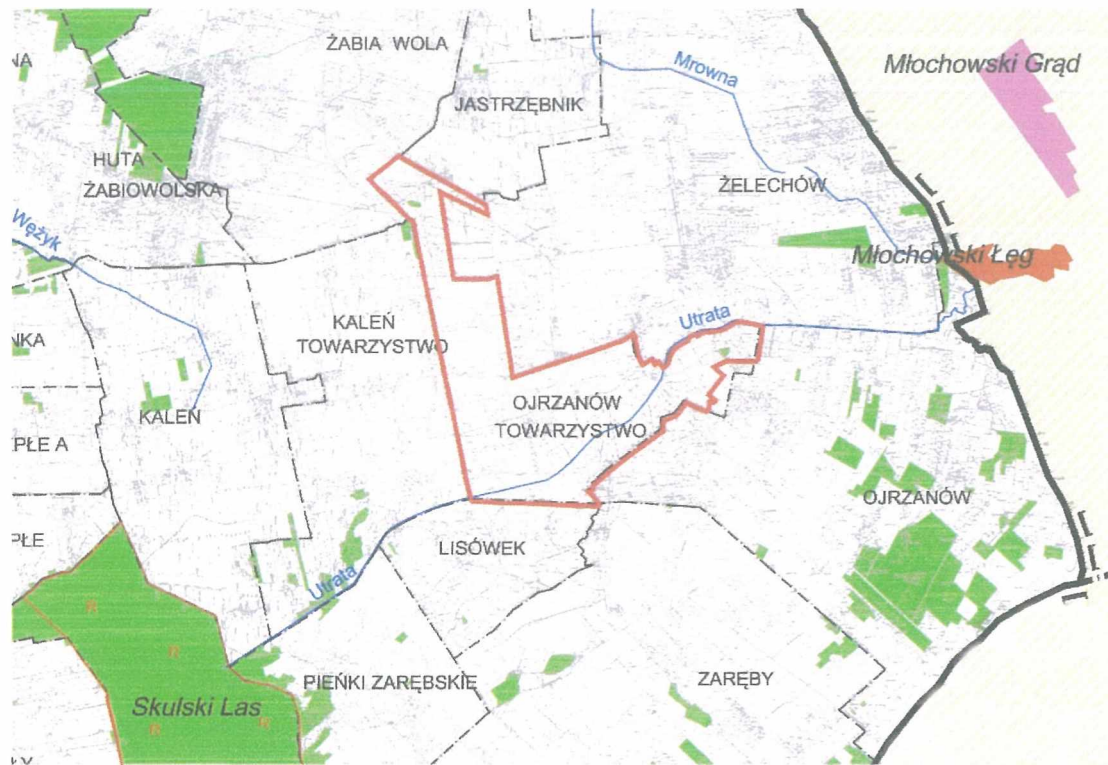
Na terenie objętym planem występują również zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-63/33, AZP 61-63/34, AZP 61-63/35, AZP 61-63/40, AZP 61-63/41 oraz AZP 61-63/42. Plan ustala ochronę w/w zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej.

#### Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

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

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

Na terenie objętym Planem występują obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Jest to 8 pomników przyrody, położonych na terenie parku krajobrazowego we wschodniej części opracowania. 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. Ojrzanów Towarzystwo położony jest w sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który znajduje się w odległości ok. 1,3km na wschód od wschodnich granic opracowania, a zlokalizowany jest na terenie sąsiedniej gminy – gminy Nadarzyn. Na wschód od granic opracowania znajdują się również: rezerwat Młochowski Łęg (w odległości ok. 1,3km na wschód od granic opracowania) oraz Młochowski Grąd (w odległości ok. 2,25km na wschód od granic opracowania). Na zachód od zachodnich granic opracowania w odległości ok. 2.40km, znajduje się rezerwat leśny Skulski Las (jeden z dwóch rezerwatów na terenie gminy Żabia Wola). W granicach Planu na działce nr ewid. 305 znajduje się 8 drzew uznanych za pomnik przyrody.



LEGENDA:

- granica obszaru objętego opracowaniem
- Lasy Młochowskie:
  - "Młochowski Łęg"
  - "Młochowski Grąd"
- Rezerwat:
  - R "Skulski Las"
- Obszary Chronionego Krajobrazu
  - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Lasy
- Rzeki

Ryc.4. Usytuowanie terenu opracowania względem terenów chronionych

#### 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.



### Młochowski Grąd

Jego nazwa pochodzi od nazwy uroczyska leśnego „Młochów”, zwanego potocznie Lasami Młochowskimi, gdzie przeważają liściaste-grądowe zbiorowiska leśne. Rezerwat ten ustanowiony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 24.11.1983 r. Powierzchnia jego wynosi 27 ha. Celem utworzenia rezerwatu, typu leśnego było zachowanie resztki naturalnych zbiorowisk leśnych z zespołem grądu wysokiego i fragmentem boru mieszanego kontynentalnego. Północno - zach. część rezerwatu porasta stuletni bór mieszany.

### Młochowski Łęg

Jego nazwa pochodzi od nazwy uroczyska Młochów, na terenie którego się znajduje. Łęg określa zbiorowiska roślinne, które się w nim znajdują. Rezerwat ten utworzony został na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 4.08.1984 r., w celu ochrony lasu łęgowego jesionowo-olszowego oraz fragmentu lasu grądowego w dolinie rzeki Utraty. Jego powierzchnia wynosi 12,04 ha. Drzewostan - składa się prawie wyłącznie z olszy czarnej, sporadycznie spotyka się świerk i jesion wyniosły. Wiek drzew oceniony jest na ok.80 lat.

### Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar opracowania pośrednio sąsiaduje także z obszarem 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. W/w obszar chroniony sąsiaduje z Bolesławkiem w odległości ok. 1km od wschodniej granicy wsi. Takie sąsiedztwo wpływa na faunę i florę terenów przyległych.

### Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu powstał w 1997 r. obejmując ochroną obszar o powierzchni 149 051 ha. Nadrzęd nym 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. Znajdujące się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu 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.



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

Środowisko na terenie obszaru Planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie posiada cechy środowiska 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 1503W relacji Grodzisk Mazowiecki- Sierzeń - Ojrzanów - Tarczyn);
- zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych związanym z brakiem skanalizowania obszaru.

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 występują obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, jest to 8 pomników przyrody, położonych na terenie parku krajobrazowego we wschodniej części opracowania. Nie występują natomiast obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym, takie 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. 12km 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 miejscowość Ojrzanów Towarzystwo, wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

MN/U	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy, obiekty przedszkolne). Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu i rekreacji.</p> <p>Maksymalna powierzchnia usług na działce – 250m<sup>2</sup>.</p> <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.</p>
MN	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.</p> <p>Dopuszcza się usługi towarzyszące. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.</p> <p>Ustala się zachowanie istniejącego kompleksu leśnego w południowej części terenu 1MN (dz. nr ew. 9).</p> <p>W terenach 2MN, 4MN, 7MN, 9MN, 11MN dopuszcza się usługi agroturystyczne.</p>
R	<p>Tereny rolnicze.</p> <p>Uzupełniająco budynki gospodarcze i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach o pow. powyżej 1,0ha. Dopuszcza się zabudowę agroturystyczną. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi).</p>
R/Z	<p>Tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień.</p> <p>Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, obiekty małej architektury, urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.</p> <p>Zakaz zabudowy.</p>
R/Z/ZZ	<p>Tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.</p> <p>Uzupełniająco budowle ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. Zakaz zabudowy.</p>
ZL	<p>Tereny lasów.</p> <p>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach i zgodnie z planem urządzenia lasu.</p>
ZP	<p>Teren zieleni urządzonej.</p> <p>Granice terenu ZP pokrywają się z granicami obiektu zabytkowego - park krajobrazowy zał. XVw., w ewidencji od 28.07.1983r.</p> <p>Ustala się ochronę pomników przyrody.</p>



WS	Tereny wód powierzchniowych – tereny rzeki Utraty oraz stawów. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Ustala się zakaz grodzenia terenu oraz zakaz budowy budowli i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną i obsługą terenu. Zakazuje się zaśmiecania terenu i koryta cieków wodnych, nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.
KP/Z	Tereny parkingów i zieleni.
KDZ	Tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
KDL	Tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy lokalnej.
KDD	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
KDW	Tereny dróg wewnętrznych.
KDx	Tereny ciągów pieszych.
E	Tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

### 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 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja.
- prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych** – wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Grodzisku Mazowieckim; przebudowa istniejącego systemu drenarskiego może następować pod warunkiem nie pogorszenia / nie zakłócania spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich; zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód; ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, zakaz zanieczyszczania i degradacji; dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego; ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych;
- **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego** – ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza emisje hałasu, nie może

powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich; w celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

- **w zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych** – zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie; ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie; ustala się ochronę pomników przyrody; wokół pomników przyrody ustala się otulinę ochronną o promieniu 15m. Wszelkie prace budowlane w odległości do 15m od pomnika przyrody należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody; w stosunku do pomników przyrody zabrania się niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby, wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, zaśmieciania obiektu i terenów wokół niego, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych; wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym, złożonej z gatunków rodzimych, przy zabudowie jednorodzinnej; w terenach usługowo-mieszkaniowych zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach oraz między pasem drogowym i linią zabudowy; ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Utraty polegającą na zachowaniu dotychczasowego użytkowania rolniczego z terenami łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych; w terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

- **w zakresie ochrony przed hałasem** – tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, tereny MN/U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska; wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

- **w zakresie gospodarki odpadami** – postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami; Wytwórca odpadów zobowiązany jest do magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstania tj. na terenie działki należy wyznaczyć miejsce składowania odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;

- **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;
- ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-63/33, 61-63/34, 61-63/35, 61-63/40, 61-63/42), w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;



- ochronę zabytkowego pałacu z II połowy XIXw. (decyzja nr 537 z dnia 28.07.1983r.), parku krajobrazowego założonego w XVw. (decyzja z dnia 28.07.1983r.);
- zasady ustalania położenia linii rozgraniczających;
- zasady ustalania linii zabudowy;
- zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystykę dachów w odcieniu brązu, zieleni, czerwieni i czerni, kolorystykę elewacji budynków w kolorach pastelowych oraz w terenach MN/U obowiązek zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 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 ogrodzeń o przesłach betonowych z elementów prefabrykowanych oraz nakaz w terenach MN 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.

#### Przewidywane skutki realizacji ustaleń Planu na środowisko

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

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami MN, MN/U,
- dróg publicznych, na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDD, KDL, KDZ, KDW,
- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolniczych (R), istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych (R/Z, R/Z/ZZ), lasów (ZL) oraz terenów 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 potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

#### Etap inwestycyjny

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

- z naruszeniem przypowierzchniowej warstwy gruntowej, spowodowanym makroniwelacją terenu, robotami fundamentowymi, zakładaniem sieci infrastruktury podziemnej, częściowym demontażem istniejącego uzbrojenia terenu,
- z okresowym wzrostem hałasu, związanym z prowadzonymi pracami budowlanymi (w tym modernizacyjnymi) oraz pochodzącym od środków transportu obsługujących budowy,
- z okresowym wzrostem zawartości zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w powietrzu,
- z okresowym wzrostem natężenia ruchu pojazdów samochodowych na przyległych ulicach (obsługa budowy),
- z wytwarzaniem odpadów, 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 miejscowość Ojrzanów Towarzystwo zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny o funkcji rolniczej, a wzdłuż dróg tereny o funkcji mieszkaniowo - usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Droga powiatowa nr 1519W relacji Żelechów - Kaleń wyznacza główną oś rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Pozostałe tereny podlegają w większości przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny rolnicze oraz tereny łąk, pastwisk, zadrzewień oraz tereny wód powierzchniowych (istniejąca w granicach Planu rzeka Utrata oraz stawy w części wschodniej Planu). Szczególnie istotne jest pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolniczych, łąk i pastwisk położonych zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wzdłuż rzeki Utraty oraz terenu zieleni urządzonej obejmującego teren zabytkowego parku dworskiego. Plan opiera się w większości na już istniejącej siatce dróg publicznych - powiatowych i gminnej, i wyznacza kilka projektowanych dróg wewnętrznych. Analizując stan obecnego zagospodarowania miejscowości Ojrzanów Towarzystwo istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią w centralnej części Planu, wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W, gdzie Plan przekształca obecne tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz wyznacza w ich zasięgu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 Żabia Wola przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmiany zagospodarowania dotyczyć będą przekształcenia terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej i wyznaczenia w ich zasięgu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej na terenach dotychczas rolniczo użytkowanych. 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 dwojaki charakter: czasowy i trwałe. 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.: zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych zanieczyszczenie środowiska gruntowo - wodnego może zostać ograniczone, mimo wprowadzenia zabudowy na części obszaru.

### Oddziaływania inwestycji na gleby

W wyniku realizacji Planu na trwałe zostaną wyłączone grunty z produkcji rolnej oraz nastąpią istotne ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej pod jezdniami. W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb jest wysoka. Zgodnie z założeniami Studium w użytkowaniu rolniczym mają pozostać grunty najwyższych klas bonitacyjnych, występujące w środkowej i południowej części gminy. W obrębie Planu takie grunty się znajdują, jednocześnie Studium wyznacza obszary osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż drogi powiatowej nr 1509W, które mają służyć m.in. rozwojowi mieszkalnictwa oraz działalności gospodarczej umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan jednak w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

### 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 ochronę terenów rzeki Utraty oraz normuje zasady zagospodarowania jej otoczenia. Wyznaczony wzdłuż rzeki pas terenów rolniczych oraz terenów łąk, pastwisk i zadrzewień (R, R/Z, R/Z/ZZ) jest znacznie szerszy od wyznaczonego w Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, 2006r.) terenu zalewowego dla rzeki Utraty. Tym samym w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki nie dopuszcza się form zabudowy, umożliwiając pozostawienie w jej sąsiedztwie terenów użytków zielonych, co wydaje się korzystne ze względu na ochronę koryta rzeki oraz zachowanie i ochronę lokalnego korytarza ekologicznego.

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, Plan wyznacza zaledwie kilka nowych dróg wewnętrznych i jedną drogę publiczną. Stabilizująco na poziom wód gruntowych powinny wpływać pozostawione znaczne tereny biologicznie czynne tj. tereny rolnicze, tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień oraz tereny lasów. Korzystny jest również zapis regulujący zasady podejmowania wszelkich prac melioracyjnych oraz prac ziemnych związanych z przekształceniem układu hydrograficznego, zapis dotyczący obowiązku ochrony rzeki Utraty oraz rowów melioracyjnych przed zasypywaniem, uszkodzaniem brzegów i zaśmiecaniem oraz konieczność zachowania na terenach MN i MN/U dość znacznego ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

### 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 ochronę doliny rzeki Utraty czyli głównego korytarza przewietrzania tego terenu jak również ochronę nielicznie występujących tu lasów - naturalnego filtru 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. Dotyczy to głównie terenów położonych w zwartym pasie wzdłuż drogi powiatowej.

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 i mieszkaniowo - 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.



### 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, a tereny MN/U oraz siedliska rolnicze w terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Na badanym obszarze źródłem hałasu i wibracji jest obecnie ruch samochodowy na drodze powiatowej nr 1519W (ul. Długa) oraz drodze powiatowej nr 1503W (ul. Tarczyńska) w centralnej oraz wschodniej części Planu. Wzdłuż dróg powiatowych wyznaczone zostały głównie tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, a głębiej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przyszłości w wyniku intensyfikacji terenów mieszkaniowo - usługowych, klimat akustyczny centralnej części Planu z pewnością ulegnie zmianie, nie prognozuje się aby był on bardzo duży.

### 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 oraz wyspowo zlokalizowanymi niewielki terenami leśnymi, głównie monokulturowymi, z podstawowym gatunkiem lasotwórczym - sosną i brzozą. Ustalenia Planu zachowują wszystkie tereny leśne, jak również zmianom w zagospodarowaniu nie ulegną tereny dolinne rzeki Utraty położone nie tylko w zasięgu terenów zalewowych. Jednocześnie zmianom ekologicznym nie będzie podlegał lokalny korytarz ekologiczny jakim jest dolina rzeki. Urozmaiceniem obszaru opracowania jest występujący we wschodniej części Planu zabytkowy park krajobrazowy (teren ZP) z podlegającymi ochronie 8 drzewami pomnikowymi. Plan ustala ochronę drzew pomnikowych zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodziskiego.

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.
1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U	50%	16,20ha	8,10 ha
3MN/U	70%	0,98ha	0,69 ha

1MN, 3MN, 5-6MN, 8MN, 10MN, 12MN, 14-15MN	60%	19,04ha	11,42 ha
13MN	80%	0,10ha	0,08 ha
16MN, 17MN, 18MN	60%	1,34ha	0,80 ha
2MN, 4MN, 7MN, 9MN, 11MN	70%	13,09ha	9,16 ha
ZP	85%	6,19ha	5,26ha
R	100%	65,86ha	65,86ha
R/Z	100%	26,77ha	26,77ha
R/Z/ZZ	100%	23,11ha	23,11ha
ZL	100%	0,92ha	0,92ha
WS	100%	2,04ha	2,04ha
KDZ, KDL, KDD, KDW, KDx, E	0%	-	0 ha

Jak wynika z powyższej analizy ustalenia Planu generują pozostawienie co najmniej 154,21ha czyli ok. 81,23% powierzchni biologicznie czynnej w granicach całego obszaru opracowania, co pozwoli na zachowanie zarówno istniejących terenów rolniczych w dolinie rzeki Utrat i istniejących terenów leśnych, jak i kształtowanie nowych terenów zieleni urządzonej wokół terenów zabudowanych i utwardzonych.

Obszary migracji fauny zostaną ograniczone poprzez stworzenie barier w postaci ogrodzeń, dużych powierzchni zabudowy i innych powierzchni utwardzonych uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt. Najistotniejszy dla migracji fauny obszar doliny rzeki Utraty Plan zachowuje w dotychczasowym użytkowaniu.

#### Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

W wyniku realizacji Planu częściowej zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący układ zabudowy zagrodowej zostanie uzupełniony, zintensyfikowany i przekształcony w zabudowę mieszkaniowo- usługową, a na części terenów obecnie rolniczych – w części odłogowanych – zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 dyszharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

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

Również wprowadzenie dość wysokiego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (zielen na niezabudowanej powierzchni działki) będzie wpływać harmonizująco na



krajobraz. Ponadto, w Planie nie zakłada się wprowadzania dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni.

Na obszarze objętym Planem znajdują się zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerami AZP 61-63/33, AZP 61-63/34, AZP 61-63/35, AZP 61-63/40, AZP 61-63/41 oraz AZP 61-63/42. Plan swymi ustaleniami wyznacza wokół nich strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Ponadto, we wschodniej części opracowania znajduje się założenie pałacowo – parkowe z XIXw., wpisane do rejestru zabytków, które Plan swymi ustaleniami chroni.

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

Na terenie objętym Planem występują obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Jest to 8 pomników przyrody, położonych na terenie parku krajobrazowego we wschodniej części opracowania. Plan ustala ochronę drzew pomnikowych. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Ww. rozporządzenie w celu ochrony drzew pomnikowych wprowadza m.in. zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub na-prawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- umieszczania tablic reklamowych.

Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na położony w odległości ok. 1,3km na wschód od wschodnich granic opracowania Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Negatywnych oddziaływań nie przewiduje się również na położone w odległości ok. 1,3km rezerwaty Młochowski Łęg oraz 2,25km rezerwat Młochowski Grąd jak również położony w odległości 2,4 km od granic opracowana rezerwat Skulski Las. Ze względu na odległe położenie, ukształtowanie terenu oraz zagospodarowanie terenów pomiędzy terenem projektu Planu a wymienionymi obszarami chronionymi, obszar Planu nie stanowi obszaru zasilającego rezerwaty w wody. Ponadto, rezerwaty otoczone są zwartymi kompleksami leśnymi, stanowiącymi ich naturalną, szeroką otulinę. Skala oraz charakter działań określonych w projekcie Planu nie niesie ryzyka negatywnego oddziaływania na starodrzew oraz siedliska będące celem ochrony ww. rezerwatów.

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. 12km na 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 miejscowość Ojrzanów Towarzystwo, 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 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 w odległości ok. 1,3km na wschód od wschodnich granic opracowania Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jak również położone w odległości od 1,3km do 2,4km od granic Planu najbliższe rezerваты przyrody



(Młochowski Łęg, Młochowski Grąd oraz Skulski Las). 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/instalacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/instalacji). 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 miejscowość Ojrzanów Towarzystwo obejmuje obszar we wschodniej części gminy o powierzchni ok 189,85 ha, który przeznaczono pod:

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- R - tereny rolnicze,
- R/Z - tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
- R/Z/ZZ - tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- ZL - tereny lasów,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- WS - tereny wód powierzchniowych – tereny rzeki Utraty oraz stawów,

KP/Z	- tereny parkingów i zieleni,
KDZ	- tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
KDL	- teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej,
KDD	- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KDW	- tereny dróg wewnętrznych,
KDx	- tereny ciągów pieszych
E	- tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

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 miejscowości Ojrzanów Towarzystwo, 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 oddalony o ok. 1,3km na wschód od wschodnich granic opracowania Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jak również położone w odległości od 1,3km do 2,4km od granic Planu najbliższe rezerwaty przyrody (Młochowski Łęg, Młochowski Grąd oraz Skulski Las).
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. Ponieważ realizacja analizowanego Planu nie wpłynie na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach obszarów NATURA 2000 oraz integralność jakąkolwiek 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.