

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO

*DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

GMINY ŻABIA WOLA

obejmującego fragment miejscowości Musuły

(Obszar XIIa – 2, XIIa - 3 i XIIId)


Opracowała – mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

CZERWIEC' 2018

SPIS TREŚCI:

1. WSTĘP
2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE PROGNOZY
3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
4. ISNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE ORAZ PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU
5. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY, PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.
6. STAN ŚRODOWISKA
7. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
8. PROGNOZA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU
9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
10. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNYCH
11. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE SZKODLIWE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO
12. POWIĄZANIE PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI
13. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ISTOTNE DLA REALIZACJI ISTOTNE Z PUNKT WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA DOKUMENTU.
14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujących trzy fragmenty miejscowości Musuły – Obszar XIIa – 2, XIIa - 3 i XII d wykonanych 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 zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, Uchwałą nr 8/XXIV/2017 z dnia 31 stycznia 2017r. oraz Uchwałą nr 37/XXVII/2017 z dnia 13 czerwca 2017r. oraz Uchwałą nr 9/XXXIII/2018 z dnia 27 marca 2018r., nazwanego dalej Planem. Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1405 z późn. zm.) zgodnie, z którym przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane przy sporządzaniu projektów miejscowych planów.

2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE PROGNOZY

Podstawą wykonania niniejszej prognozy stanowi art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1405 z późn. zm.). Dodatkowo zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Podczas prac nad dokumentacją oparto się o przepisy zawarte w niżej wymienionych aktach prawnych:

- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2018r. poz. 799 z póź. zm.),
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2018r., poz. 142 z póź. zm.),
- Ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2017r. poz. 1161),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 71),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne,
- Rozporządzeniem nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu zmienionej Uchwałą nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013r.

Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust.2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.... Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązanie z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej prowadzenia,
- streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe, chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także środowisko, w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Prognoza przedstawia:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy.

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem prognozy jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko, w przypadku realizacji dopuszczonych w projekcie planu form zagospodarowania przestrzennego m.in. poprzez ocenę relacji pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi, a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także aspektami gospodarczymi i społecznymi, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Celem prognozy jest również wyeliminowanie zagrożenia oraz ograniczenie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, jak również sformułowanie wniosków odnoszących się do warunków realizacji ustaleń planu w zakresie ograniczenia ich ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Analiza przekształceń środowiska prowadzona równoległe z pracami planistycznymi daje możliwość wpływu na ostateczny zakres ustaleń planu.

4. ISNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE ORAZ PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujących trzy fragmenty miejscowości Musuły tj. obszar XIIa-2, XIIa-3 i XIId. Są to tereny położone w północnej części gminy w odległości ok. 1,5km od drogi krajowej nr S8.

Obszar XIIa - 2

Obszar XIIa - 2 obejmuje teren o powierzchni ok. 19ha zlokalizowany przy ul. Grodziskiej. Graniczy z terenami wsi Radonie w gminie Grodzisk Mazowiecki, z kompleksem leśnym oraz pozostałymi terenami wsi Musuły. Jest to teren zabudowany budynkami mieszkalnymi wzdłuż ul. Grodziskiej, w pozostałej części są to nieużytkowane grunty rolnicze, użytki leśne oraz grunty zadrzewione. W obowiązującym planie miejscowym dominują grunty rolnicze, na działkach o nr ew. 12/2, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8 wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na głębokość 70,0m od drogi gminnej – ul. Grodziskiej, przy granicy z gminą Grodzisk Maz. Pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu tereny lasów. Projekt planu powiększa strefę mieszkaniową. Przy ul. Grodziskiej wskazuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U). Na podstawie projektu planu miejscowego usługi nieuciążliwe należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, wychowania, opieki społecznej usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne, obiekty gastronomiczne. Ponadto projekt planu pozostawia użytki leśne. Układ komunikacyjny oparty jest o ul. Grodziską, która przylega do analizowanego terenu oraz układ projektowanych dróg wewnętrznych.

Tab.1 Przeznaczenie terenu

MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	teren zadrzewień śródpolnych,
ZL	tereny lasów,
KD/L	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Obszar XIIa - 3

Obszar XIIa obejmuje teren o powierzchni ok. 154ha zlokalizowany m.in. przy ul. Grodziskiej. Graniczy z terenami wsi Radonie i Zapole w gminie Grodzisk Mazowiecki, z kompleksem leśnym, miejscowością Zalesie oraz terenami zabudowanymi, użytkami rolnymi i leśnymi wsi Musuly. Obecnie jest to teren mało zainwestowany, obejmujący w większości nieużytkowane grunty rolne, użytki leśne i śródpolne zadrzewienia. Zabudowa głównie mieszkaniowa jednorodzinna skupiona jest przede wszystkim wzdłuż ul. Grodziskiej. Na pozostałym obszarze jest luźna i rozproszona. Przy ul. Folwarcznej zlokalizowany jest Folwark Musuly ze stadniną koni oraz ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody. Natomiast przy ul. Wrzosowej znajduje się Osada Sielska Firleje, która organizuje różnego rodzaju przyjęcia, szkolenia i konferencje. Elementem wyróżniającym się w krajobrazie jest dolina rzeki Mrowni przepływająca przez środkową część planu. W pobliżu niej utworzono stawy hodowlane, które częściowo wchodzą w obszar planu. Obszar XIIa-3 zlokalizowany jest w odległości ok. 120m na południe od obszaru XIIa-2.

Projekt planu miejscowego w znacznym stopniu powiększa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w stosunku do obowiązującego planu. Wzdłuż ul. Grodziskiej wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U) czyli niezaliczonymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, produkcji i drobnej wytwórczości. W bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego utworzonego na rzece Mrownie oraz przy ul. Wrzosowej na terenie Osady Firleje wyznaczono tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN). W ramach usług dopuszczono obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty, domu wypoczynkowe), usługi turystyczne, kultury, zdrowia, handlu, sale bankietowe oraz budynki, w których prowadzone będą kursy i szkolenia. Wzdłuż rzeki Mrowni oraz wzdłuż rowów melioracyjnych pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu tereny rolnicze, istniejących zadrzewień, łąk i pastwisk (R/Z). Pozostałą część planu stanowią tereny rolnicze (R) i leśne (ZL). W związku z wyznaczeniem nowych terenów zabudowy projekt planu wskazuje układ dróg, które mają na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej.

Tab.2 Przeznaczenie terenu

U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
WW	tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody, ujęcie wody
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/Lp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,

Obszar XIIId

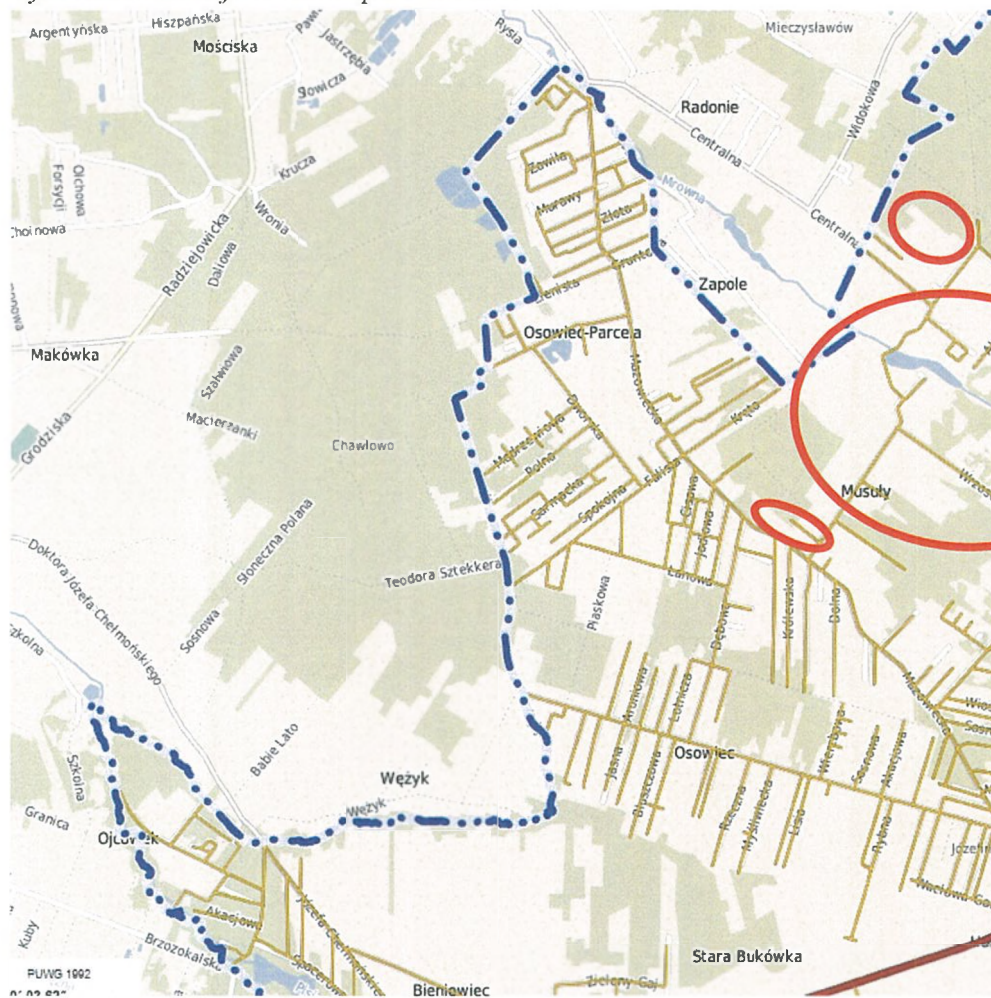
Obszar XIIId o powierzchni ok. 4,33ha zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1505W (ul. Mazowieckiej) w odległości około 180m od obszaru XIIa -3 i graniczy z wsią Osowiec. Część terenu została podzielona na działki budowlane o powierzchni ok. 1500m², z czego dwie z nich są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Pozostała część terenu jest niezagospodarowana, porośnięta roślinnością trawiastą, krzewiastą oraz zadrzewieniami śródpolnymi. Bezpośrednio do północno – wschodniej granicy opracowania przylega kompleks leśny.

Obowiązujący plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast projekt planu miejscowego wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

Tab.3

U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
ZL	tereny lasów,
KD/Zp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/L	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDW	teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.

Ryc.1. Lokalizacja terenu opracowania.



źródło: <http://zabawola.e-mapa.net/>



Ryc.2. Zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu – fragment miejscowości Musuły (Obszar XIIa -2)



źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Ryc.3. Zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu – fragment miejscowości Musuły (Obszar XIIa -3)



źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Ryc.4. Zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu – fragment miejscowości Musuły (Obszar XIII d)



Zagospodarowanie obszarów objętych planami i ich otoczenia



Fot.1. Tereny przy ul. Zdrojowej.



Fot.2. Tereny przy ul. Zdrojowej.



Fot.3. Zabudowania przy ul. Grodzkiej.



Fot.4. ul. Grodziska.



Fot.5. ul. Grodziska.



Fot. 6. ul. Grodziska.



Fot.7. Łowisko Musuły.



Fot.8.Zadrzewienia wzdłuż rzeki Mrowni.



Fot.9. Ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania przy ul. Folwarcznej.



Fot.10. Stadnina koni przy ul. Folwarcznej.



Fot.11. ul. Mazowiecka – droga powiatowa.



Fot. 12. ul. Mazowiecka.

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

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

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

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

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

W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych:

- <https://www.google.pl/maps.pl>,
- <http://www.geoportal.gov.pl/>,
- <http://grodzisk.geoportal2.pl/>
- <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
- <http://bazagis.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm>
- <http://zabiawola.e-mapa.net/>

W prognozie wykorzystano również:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola,
- Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby projektu m.p.z.p. obejmującego fragment miejscowości Mususły, Aleksandra Miastowska, listopad 2013r. (aktualizacja luty 2014),

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, PPUH „BaSz” mgr inż. Bartosz Szymusik, grudzień 2009r.

Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu, na poszczególne elementy środowiska. W prognozie wykorzystano metodę oceny oddziaływania na środowisko polegającą na prognozowaniu przez analogię, która polega na bazowaniu na wynikach obserwacji dotychczas wykonanych podobnych inwestycji i porównaniu ich z planowanymi, o podobnych parametrach. Ponadto zanalizowano trend zmian stanu poszczególnych komponentów środowiska w przypadku braku realizacji projektu Planu tj. wariant „0”. Prognoza została wykonana głównie w formie opisowej i wsparta analizą graficzną i dokumentacją fotograficzną.

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

6. STAN ŚRODOWISKA

Rzeźba terenu.

Według klasyfikacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego (2009) obszar gminy Żabia Wola położony jest na pograniczu dwóch makroregionów: Niziny Środkowomazowieckiej (318.7) i Wzniesień Południowomazowieckich (318.8). Przy czym 40% powierzchni gminy leży w obrębie mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej (318.72) a pozostałe 60% w obrębie Wysoczyzny Rawskiej (318.83). Równina Łowicko-Błońska urozmaicona jest wzniesieniami morenowymi i wcięciami dolin rzecznych (wysokość rzędu 135-150 m n.p.m.) – działania lodowca w okresie zlodowacenia środkowopolskiego i bałtyckiego. Pozostała część gminy (obejmująca Wysoczyznę Rawską) została ukształtowana w okresie zlodowacenia środkowopolskiego – najwyższe tereny stanowi obszar Wzniesienia Mszczonowskiego (najwyższy punkt gminy - rejon Petrykoz ok. 195 m n.p.m.). Rzeźba powierzchni terenu jest stosunkowo urozmaicona. Na niewielkich obszarach występują złoża kopalin pospolitych (Bartoszkówka), które są eksploatowane powierzchniowo.

Miejscowość Musuły znajduje się w obrębie jednostki zwanej Równiną Łowicko – Błońską w bezpośredniej bliskości strefy krawędziowej stanowiącej granicę z Wysoczyzną Rawską.

W obszarze XIIa -3 generalnie powierzchnia terenu jest płaska, jednostajna. Większe deniwelacje terenu występują w centralnej części planu – w dolinie rzeki Mrowny. Rzędne powierzchni terenu wynoszą tutaj od 132m do 135 n.p.m. W najniższym punkcie rzędna terenu w dolinie rzeki wynosi 128m n.p.m. Również w rejonie ul. Folwarcznej od stadniny koni w kierunku rzeki Mrowny widoczne jest większe nachylenie powierzchni niż na

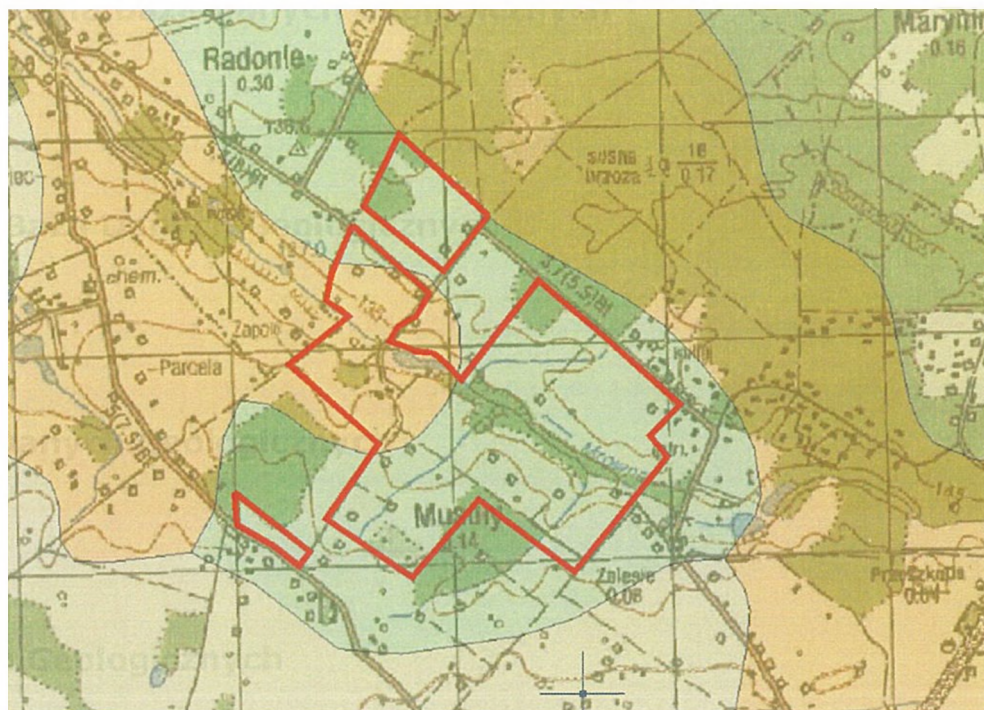
pozostałym obszarze. W pozostałej części planu powierzchnia terenu jest mało urozmaicona, nie występują tak duże deniwelacje. Najwyższe rzędne terenu występują przy granicy północno – wschodniej i południowo – zachodniej i wynoszą ok. 143m n.p.m i maleją w kierunku rzeki Mrowny.

W obszarze XIId i XIIa-2 powierzchnia terenu jest nieduża i płaska. Rzędne wynoszą od 145m do 146m n.p.m w obszarze XIId, natomiast w obszarze XIIa-2 od 140m do 143m n.p.m.

Warunki gruntowo - wodne.

Powierzchnię obszaru XIIa-3 tworzą utwory neogenu i czwartorzędu. W granicach planu występują gliny zwałowe, ich zwietrzeliny oraz piaski i żwiry lodowcowe Zlodowacenia Środkowopolskiego, a także ropy, mułki, piaski i żwiry z węglem brunatnym z okresu neogenu. Powierzchnię obszaru XIIa-2 i XIId budują ropy, mułki, piaski i żwiry z węglem brunatnym z okresu neogenu. Na przeważającej części terenu poziom wody gruntowej wynosi powyżej 2,0m p.p.t, z wyjątkiem terenów położonych w pobliżu doliny rzeki Mrowny. W tym rejonie teren jest bardziej podmokły.

Ryc.8. Charakterystyka utworów przypowierzchniowych.



źródło: <http://bazagis.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm>

LEGENDA:



- gliny zwałowe, ich zwietrzeliny oraz piaski i żwiry lodowcowe



- ropy, mułki, piaski i żwiry z węglem brunatnym

Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar Gminy Żabia Wola położony jest w dorzeczu Wisły, 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: Mrowna, Pisia Tuczna, Utrata i Rokitnica. Głównymi ciekami wodnymi gminy Żabia Wola są: Utrata, Pisia Tuczna, Dopływ z Kalenia (Wężyk), Pisia Gągolina, Mrowna i Rokitnica.

Przez centralną część planu – Obszaru XIIa-3 przepływa rzeka Mrowna, wraz z utworzonym na niej stawem hodowlanym, częściowo wchodzącym w obszar planu. Ponadto poza terenem objętym planem, tuż przy jego północno – wschodniej granicy znajdują się cztery mniejsze stawy hodowlane. W/w zbiorniki wodne wchodzi w skład Łowiska Musuły i zasilane są wodami gruntowymi.

Rzeka Mrowna płynie od miejscowości Żelechów, gdzie znajdują się jej źródła w kierunku północno – zachodnim do rzeki Rokitnicy. Stanowi jej lewobrzeżny dopływ.

W granicach planu znajdują się również rowy melioracyjne prowadzące wody do rzeki Mrowny oraz mniejsze oczka wodne. Wszystkie obszary planów są częściowo zmeliorowane. W granicach obszaru XIIa – 2 i XIIId nie występują zbiorniki wodne.

Na terenie wsi Musuły, w granicach Obszaru XIIa-3 znajdują się dwa ujęcia wód podziemnych składające się z trzech studni czwartorzędowych, z czego jedna pełni rolę awaryjną oraz stacja uzdatniania wody. Dla każdego ujęcia została ustanowiona strefa ochrony bezpośredniej o promieniu 8,0m licząc od istniejącej obudowy studziennej. Nie ustanowiono strefy pośredniej. Z uwagi na ochronę wód podziemnych plan powinien wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan wód podziemnych oraz w sąsiedztwie ujęć wód podziemnych graniczyć możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

Warunki glebowe

Gleby stanowią istotny element środowiska przyrodniczego, umożliwiający rozwój naturalnej szaty roślinnej i stwarzający dogodne warunki siedliskowe dla wielu gatunków zwierząt. Na terenie opracowania oraz w jego sąsiedztwie występują grunty średnich klas i niskich klas bonitacyjnych tj. w granicach obszaru XIIa-2 i XIIa-3 - klasy IVa, IVb, V i VI, natomiast w Obszarze XIIId – klasy V.

Zasoby naturalne

Na terenie gminy Żabia Wola występują złoża kopalin pospolitych tj. piasków i żwirów m.in. w miejscowości Musuły, które od 1986r. pozostały niezagospodarowane. Złoże zlokalizowane jest w północnej części miejscowości w granicach obszar XIIa-3, na działce o nr ew. 39.

Warunki klimatyczne

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

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

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

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

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

Istotne znaczenie dla warunków zagospodarowania terenu ma rodzaj lokalnego topoklimatu, który jest pochodną najważniejszych części składowych środowiska przyrodniczego, takich jak: morfologia terenu, która decyduje o jego ekspozycji, rodzaj pokrycia terenu, obecność wód powierzchniowych, rodzaj gruntów budujących podłoże budowlane oraz głębokość zalegania wód gruntowych, które wspólnie wpływają na poziom wilgotności powietrza.

Przedmiotowy obszar odznacza się korzystnymi warunkami topoklimatu, ze względu na dużą ilość nasadzeń drzew i krzewów, występowanie zbiorników wodnych oraz otwartych terenów rolniczych. W pobliżu dużych kompleksów leśnych dochodzi do zmniejszenia prędkości wiatru, większa jest wilgotność powietrza i mniejsze temperatury ekstremalne. Ponadto dzięki dużej powierzchni terenów otwartych w graniach planów oraz w ich sąsiedztwie występują dogodne warunki przewietrzania.

Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne.

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

Krajobraz opracowania to harmonijny krajobraz terenów wiejskich, który tworzy mozaika pól, śródpolnych zadrzewień oraz użytków leśnych. Walory krajobrazowe miejscowości podnosi dolina rzeki Mrowni wraz z utworzonym przy niej stawami hodowlanymi (Łowisko Musuły). Ponadto sąsiedztwo dużych kompleksów leśnych, liczne

niezagospodarowane otwarte przestrzenie rolne z zadrzewieniami śródpolnymi sprawiają, iż jest to teren atrakcyjny krajobrazowo.

Zabudowa skupiona jest przede wszystkim wzdłuż głównych dróg tj. ul. Grodziskiej oraz Mazowieckiej. Poza granicami opracowania planu, przy ul. Grodziskiej w kierunku dużego kompleksu leśnego oraz w sąsiedztwie miejscowości Zalesie i Władysławów zlokalizowana jest zabudowa rekreacyjna stopniowo przekształcana w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast po drugiej stronie drogi w granicach Obszaru XIIa-3, jak również dalej wzdłuż ul. Grodziskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Do koncentracji zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej dochodzi również w pobliżu ul. Mazowieckiej (drogi powiatowej). W centralnej części miejscowości zabudowa jest luźna. Przy ul. Folwarcznej zlokalizowany jest Folwark Musuły ze stadniną koni, a przy ul. Wrzosowej – „Osada sielska Firleje”. Stadnina koni w Musulach powstała na terenie odzyskanego majątku ziemskiego „Folwark Musuły”. Natomiast „Osada sielska Firleje” to największy w Polsce Dwór Szlachecki zbudowany z dużych, drewnianych bali, kryty gontem, zaadaptowany do organizacji różnego rodzaju imprez.

W graniach obu obszarów nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji konserwatorskiej. W granicach obszaru XIIa-3 znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 60-63/46, 60-63/47, 60-63/48, 60-63/49, 60-63/50.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna.

W graniach opracowania trzech planów oraz w otoczeniu dominuje roślinność leśna oraz nieużytkowanych gruntów rolnych. Do obszaru XIIa-2 i XIIa-3 przylega od strony północno – wschodniej duży kompleks leśny – uroczysko Książenice – Musuły. Jest to państwowy kompleks leśny o powierzchni 263ha, mający charakter produkcyjny. Gatunkiem dominującym jest sosna pospolita. Obok sosny występuje brzoza brodawkowata i olsza szara oraz dąb w domieszce. Do celów produkcyjnych pozyskiwana jest przede wszystkim sosna, brzoza i olcha.

Na analizowanym terenie dużą powierzchnię zajmują również lasy prywatne, w których gatunkiem lasotwórczym jest sosna przemieszana z brzozą. Obszar XIIa-3 oraz XIId bezpośrednio sąsiaduje z użytkiem leśnym o powierzchni ok. 14ha, w którym porasta m.in. sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata, dąb oraz osika. Ponadto liczne zadrzewienia olszowe występują w dolinie rzeki Mrowni. W dolinie rzeki Mrowni oraz łowiska Musuły możemy także spotkać roślinność trawiastą i turzycową.

Na pozostałych terenach tj. nieużytkowanych gruntach rolnych porasta głównie roślinność trawiasta i łąkowa, a także samosiejki lekkonasiennych drzew – sosny oraz brzozy.

W granicach ogródków przydomowych rosą rośliny wprowadzone przez człowieka tj. krzewy iglaste, byliny, kwiaty ozdobne oraz drzewa owocowe.

Z opracowanej przez p. Aleksandrę Miastowską prognozy oddziaływania na środowisko wynika, iż na analizowanym terenie występują gatunki fauny związane ze środowiskiem antropogenicznym obszarów wiejskich takie jak: zając szarak, myszy, norniki, kuropatwy, wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł itp. Dość istotną w skali gminy ostoją ptaków wydają się być stawy rybne. Są miejscem koncentracji ptaków podczas jesiennej i wiosennej

migracji, a także (choć w mniejszym stopniu) miejscem lęgowym ptaków wodno – błotnych. W stawach występują liczne gatunki ryb: karpie, amury, sumy, sandacze, jesiony, szczupaki, jazie i karasie.

W graniach opracowania trzech planów nie stwierdzono występowania gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną prawną.

Stan jakości środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Degradacja powietrza

W 2016r. na terenie woj. mazowieckiego dokonano analizy wielkości stężeń poszczególnych zanieczyszczeń powietrza. Ocenę dotrzymania standardów imisyjnych wykonano wg kryteriów dotyczących ochrony zdrowia w czterech strefach województwa (aglomeracja warszawska, miasto Radom, miasto Płock, strefa mazowiecka) dla 12 substancji: dwutlenku siarki, SO₂, dwutlenku azotu NO₂, tlenku węgla CO, benzenu C₆H₆, pyłu zawieszonego PM₁₀, pyłu zawieszonego PM_{2,5}, ołowiu w pyle Pb(PM₁₀), arsenu w pyle As(PM₁₀), kadmu w pyle Cd(PM₁₀), Niklu w pyle Ni(PM₁₀), benzo(a)pirenu w pyle B(a)P(PM₁₀) i ozonu O₃. Ponadto określono stan jakości powietrza pod względem ochrony roślin w 1 strefie – mazowieckiej dla 3 substancji: dwutlenku siarki, SO₂, tlenków azotu NO_x i ozonu O₃ określonego współczynnikiem AOT40.

Podstawą klasyfikacji stref w rocznej ocenie jakości powietrza są wartości poziomów: dopuszczalnego, docelowego i celu długoterminowego, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2012r. poz. 1031).

W województwie mazowieckim największe problemy występują w przypadku zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM₁₀, benzo/a/pirenem i pyłem PM_{2.5}. Pył zawieszony o wielkościach ziaren do 10µm charakteryzuje się wieloźródłowością występowania oraz transgranicznym charakterem. Poziom stężeń PM₁₀ zależy od wielkości emisji niskiej rozproszonej, liniowej związanej z komunikacją, napływowej, warunków meteorologicznych oraz warunków rozprzestrzeniania zanieczyszczeń.

Na analizowanym terenie i w jego otoczeniu na stan jakości powietrza wpływa niska emisja substancji pochodzących z procesów spalania paliw w okresie grzewczym, takich jak węgiel kamienny.

Degradacja środowiska gruntowo – wodnego

W granicach planów, jak również w otoczeniu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Ścieki z gospodarstw domowych magazynowane są w zbiornikach bezodpływowych tj. szambach, które mogą być nieszczelne. Ponadto teren użytkowany jest częściowo rolniczo. W związku z powyższym może występować problem zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego środkami ochrony roślin oraz nawozami mineralnymi.

Przez miejscowość Musuły przepływa rzeka Mrowna, dla której nie przeprowadzono badań jakości wody.

Źródła hałasu

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r. poz. 112) dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla pory dnia wynosi 61dB, natomiast dla nocy – 56dB. Natomiast dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej 65dB i 56dB.

Miejscowość Musuły położona jest 1,5km na północ od drogi krajowej nr 8. Obecnie trwają prace mające na celu dostosowanie jej do parametrów drogi ekspresowej. W związku z powyższym brak jest aktualnych wyników badań dotyczących uciążliwości akustycznej od drogi S8. Jednakże w miejscowości Musuły hałas komunikacyjny od drogi krajowej nie jest odczuwany.

Oddziaływania elektromagnetyczne

Przez teren objęty projektami planów przebiegają linie średniego napięcia wywarzające strefę promieniowania elektromagnetycznego.

7. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2016r., poz. 2134 z póź. zm.). Jednakże północno – zachodnia granica miejscowości Musuły, w tym obszarze XIIa-2 i XIIa-3 bezpośrednio przylega do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Tereny objęte projektami planów nie leżą w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Dąbrowa Radziejowicka PLC 140003 położona w odległości ok. 8km w kierunku południowo – zachodnim w gminie Radziejowice.

Cennym przyrodniczo elementem środowiska jest dolina rzeki Mrowny. W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została wskazana jako korytarz ekologiczny o randze lokalnej.

8. PROGNOZA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Należy stwierdzić, iż istniejący sposób użytkowania nie będzie wpływał na przekształcenie środowiska. Na terenie opracowania zauważono proces zarastania gruntów ornymi drzewami. Z uwagi na fakt, że w obrębie tego terenu występują gleby średnich klas bonitacyjnych, należy się spodziewać, że tendencja ta może się utrzymać.

W przypadku braku realizacji ustaleń planów , analizowany teren byłby najprawdopodobniej nadal terenem o charakterze typowo wiejskim, z mozaiką lasów, łąk, bez intensywnej uprawy rolnej. Zagospodarowanie terenu odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące plany miejscowe.

9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Obszar XIIa -2

Głównym przeznaczeniem na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Musuły – Obszar XIIa-2 są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), gdzie dopuszczono w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego usługi towarzyszące o powierzchni wyznaczonej przepisami odrębnymi. Przy ul. Grodziskiej wskazuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U). Na podstawie projektu planu miejscowego usługi nieuciążliwe należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, wychowania, opieki społecznej usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne, obiekty gastronomiczne. Ponadto projekt planu pozostawia użytki leśne. Układ komunikacyjny oparty jest o ul. Grodziską, która przylega do analizowanego terenu oraz układ projektowanych dróg wewnętrznych.

Obszar XIIa -3

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Musuły – obszar XIIa-3 zakłada, iż dominującym przeznaczeniem terenu będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi (MN). Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o symbolu MN/U wprowadzono wzdłuż ul. Grodziskiej. W ramach usług dopuszczono – usługi nieuciążliwe czyli niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, produkcji i drobnej wytwórczości. Na terenie „Osady Sielskiej Firleje” oraz przy ul. Folwarcznej w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego wskazano tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN). W ramach usług dopuszczono obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty, domu wypoczynkowe), usługi turystyczne, kultury, zdrowia, handlu, sale bankietowe oraz budynki, w których prowadzone będą kursy i szkolenia. Pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu liczne użytki leśne oraz tereny łąk, pastwisk i zadrzewień wzdłuż rzeki Mrowni. Projekt planu miejscowego znacząco powiększa tereny możliwe do zabudowy w stosunku do obecnego przeznaczenia. Z uwagi na wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych oraz usługowych wskazano również siatkę dróg oparta o istniejące i projektowane ciągi komunikacyjne.

Obszar XIIId

W granicach obszaru XIIId obowiązujący plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo drogi powiatowej projekt planu miejscowego wskazuje teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN), gdzie możliwa będzie lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, motele, pensjonaty, usługi nieuciążliwe, drobna wytwórczość oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN/U), których definicja jest taka sama jak w obszarze XIIa-3.

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska przyrody, krajobrazu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego takich jak urządzenia infrastruktury technicznej,
- plan nie wskazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

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

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 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 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,
- prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.
- plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód,
- odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi; Możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków ograniczono w obszarze XIIa-3 z uwagi na sąsiedztwo ujęć wód podziemnych,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego: 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 gospodarki odpadami: sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

W zakresie ochrony i kształtowania ład u przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
- kolorystyka dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości,
- pokrycie dachów blachą płaską, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym i drewnianym.

Ponadto ustalono zasady ustalania linii zabudowy oraz parametry i wskaźniki m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wysokość zabudowy.

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

Wpływ na ukształtowanie powierzchni terenu i glebę

Analizowany teren jest jednostajnie ukształtowany. Większe deniwelacje terenu występują w centralnej części planu – w dolinie rzeki Mrowni.

Oddziaływanie na rzeźbę i glebę odbywać się będzie w trakcie realizacji inwestycji tj. podczas budowy budynków, realizacji dróg oraz budowy infrastruktury technicznej. Mogą wtedy powstać czasowe hałdy i składowiska gruzu, które zostaną usunięte, a powierzchnia terenu doprowadzona do stanu pierwotnego. Ponadto może dojść do częściowego uszczelnienia podłoża w wyniku jego dalszego utwardzenia pod dojazdy lub parkingi.

W związku z prowadzonymi pracami budowlanymi zniszczeniu ulegnie wierzchnia warstwa gleby. Będzie to przekształcenie nieodwracalne. Jednakże w rejonie objętym planem, nie występują gleby wysokich klas bonitacyjnych.

W dolinie rzeki Mrowni, gdzie występują większe deniwelacje rzeźby, plan pozostawia obszar w dotychczasowym użytkowaniu i ustala zakaz zabudowy (tereny o symbolu R/Z i ZL).

Natomiast w fazie realizacji inwestycji tj. po zakończeniu budowy obiektów budowlanych, nie będą występowały oddziaływania, które mogą wpływać na rzeźbę terenu oraz glebę. W związku z tym, docelowo nie przewiduje się znaczących zmian w odniesieniu do stanu pierwotnego.

Wpływ na środowisko gruntowo – wodne

Projekt planu, w szczególności dot. obszaru XIIa-2 i XIIa-3 zakłada znaczne powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej w stosunku do obecnego zainwestowania. W związku z powyższym, zwiększy się ilość wytwarzanych odpadów komunalnych oraz ścieków bytowo - gospodarczych, które związane są z pobytem ludzi. Niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia na składowisko odpadów), może wpływać na zanieczyszczenie gleb, a pośrednio wód. Dlatego niezbędne jest zabezpieczenie miejsc do segregacji i tymczasowego składowania odpadów.

W granicach opracowania projektów planów nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. W związku powyższym na nowoprojektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej ścieki bytowe będą odprowadzane do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych czyli szamb, które mogą okazać się nie wystarczająco szczelne. A co za tym idzie powodować skażenie środowiska gruntowo – wodnego. W planie obejmującym obszar XIIa-3 z uwagi na sąsiedztwo ujęć wód podziemnych ograniczono możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w celu ochrony wód podziemnych.

Ponadto powiększenie terenów zabudowanych, a tym samym wzrost zamieszkującej ludności przyczyni się do nasilenia ruchu samochodowego, który powoduje liniowe zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego (szczególnie w okresie zimowym).

Projektowane przeznaczenie spowoduje wzrost ilości wód opadowych i roztopowych. Jest to oddziaływanie długoterminowe wynikające z występowania powierzchni uszczelnionych i dachowych oraz wzrostu ilości tych powierzchni. Oddziaływanie to będzie miało charakter lokalny.

Ocenia się, iż nastąpi zwiększenie poboru wód podziemnych do celów pitnych i gospodarczych.

Wpływ na przyrodę ożywioną: rośliny, zwierzęta, bioróżnorodność

Znaczący wzrost zainwestowania terenu łączyć się będzie z nieuniknioną zmianą charakteru występujących obecnie zbiorowisk roślinnych oraz redukcją powierzchni biologicznie czynnej. Obecnie jest to w większości teren otwarty – rolniczo – leśny.

Skutkiem realizacji ustaleń planu będzie redukcja istniejącej roślinności. W przypadku realizacji zabudowy na terenach otwartych dojdzie do przekształcenia układów półnaturalnych w komponowaną zielenią urządzonej.

Pozytywnym aspektem jest pozostawienie użytków leśnych oraz istniejących zadrzewień wzdłuż rzeki Mrowni i rowów melioracyjnych w dotychczasowym użytkowaniu, gdzie ustalono zakaz zabudowy (tereny o symbolu ZL i R/Z).

Teren nie stanowi cennej ostoji zwierząt. Grodzenie dotychczas terenu otwartego oraz emisja hałasu, spalin, światła i drgań związanych z pobylem ludzi może negatywnie wpłynąć na możliwość przemieszczania się zwierząt oraz płoszenie.

Wpływ na walory krajobrazowe, zabytki i dobra materialne

Krajobraz opracowania to harmonijny krajobraz terenów wiejskich, który tworzy mozaikę pól, śródpolnych zadrzewień oraz użytków leśnych. Zabudowa jest nieliczna. Są to siedliska rolnicze oraz budynki mieszkalne jednorodzinne. W wyniku realizacji planu zmieni się fizjonomia krajobrazu tj. nastąpi znaczne powiększenie strefy mieszkaniowej kosztem terenów otwartych, niezabudowanych. Wzdłuż ul. Grodzkiej w granicach obszaru XIIa -3 oraz ul. Mazowieckiej (obszar XIId) pojawią się obiekty usługowe.

W granicach obszarów planów nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji konserwatorskiej. W granicach obszaru XIIa-3 znajdują się stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 60-63/46, 60-63/47, 60-63/48, 60-63/49, 60-63/50, wokół których projekt planu wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zagospodarowanie podlega przepisom z zakresu ustawy o ochronie zabytków.

Wpływ na stan powietrza atmosferycznego i klimat

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się obiektów, które mogłyby powodować emisję gazów i pyłów do powietrza wpływającą na duże obszary.

Z uwagi na przeznaczenie terenu przede wszystkim pod funkcje mieszkaniowe, należy brać pod uwagę możliwość powstania tzw. niskiej emisji, czyli z pieców opalanych węglem. Emisja ta ma charakter okresowy z nasileniem w porze zimowej.

W wyniku wprowadzenia zabudowy może dojść do osłabienia prędkości wiatru, zmniejszenia wilgotności powietrza oraz wzrostu temperatury. Nowe obszary zabudowy będą zasilane powietrzem napływającym z terenów otwartych. Wskazane oddziaływania nie będą jednak znaczące dla terenów sąsiednich i pomijalne w skali całej gminy.

Wpływ na klimat akustyczny, wibracje, emitowanie pól magnetycznych

Wzrost poziomu emitowanego hałasu może wystąpić w fazie realizacji inwestycji. Wykorzystanie ciężkiego sprzętu w trakcie prowadzenia inwestycji może wywołać przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Przekroczenia te będą miały charakter lokalny, oddziałujący na najbliższe otoczenie jedynie w porze dnia i nie będą miały wpływu na ogólny klimat akustyczny w dłuższej perspektywie

Ponadto wraz z wprowadzeniem terenów zainwestowanych może dojść do wzrostu ruchu samochodowego co wiąże się ze wzrostem poziomu hałasu.

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

Skutki wpływu na układ hydrologiczny.

Ustalenia niniejszego planu nie powodują ingerencji w układ hydrologiczny. Na wielkość przepływu wód w cieku ma wpływ ilość opadów atmosferycznych oraz spływ powierzchniowy z sąsiednich obszarów.

Na terenie objętym planem brak jest sieci kanalizacji deszczowej, a co za tym idzie wody deszczowe i roztopowe będą odprowadzane do gruntu. W związku z tym, pośrednio będą zasilaly wody gruntowe na analizowanym obszarze. Ponieważ projektowane przeznaczenie terenu nie spowoduje zmiany rzeźby terenu, spływ powierzchniowy i podziemny nie zostanie zakłócony.

Wzdłuż rzeki Mrowni projekt planu wyznacza tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk, gdzie ustala zakaz zabudowy. Ponadto zakazuje lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód.

Wpływ na kopaliny

Ustalenia projektów planów nie będą miały wpływu na złoża kopaliny zlokalizowane na działce nr 39 w miejscowości Musuły. Projekt planu obejmujący obszar XIIa-3 pozostawia działkę nr 39 w użytkowaniu rolniczym (R i R/Z).

Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2016r., poz. 2134 z póź. zm.). Jednakże północno – zachodnia granica miejscowości Musuły, w tym obszarze XIIa-2 i XIIa-3 bezpośrednio przylega do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Dąbrowa Radziejowicka PLC 140003 położona w odległości ok. 8km w kierunku południowo – zachodnim w gminie Radziejowice.

Cennym przyrodniczo elementem środowiska jest dolina rzeki Mrowni. W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została wskazana jako korytarz ekologiczny o randze lokalnej.

Generalnie projekty planów przewidują przeznaczenie obszarów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług dopuszczono usługi nieuciążliwe oraz obiekty zamieszkania zbiorowego, usługi turystyki, kultury, zdrowia, handlu, sale bankietowe oraz budynki, w których prowadzone będą kursy i szkolenia. Zakazują realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego takich jak urządzenia infrastruktury technicznej. Wzdłuż rzeki Mrowni pozostawiono użytki leśne oraz istniejące zadrzewienia w dotychczasowym użytkowaniu i ustalono zakaz zabudowy (tereny o symbolu ZL i R/Z). W związku z powyższym projekt planowane zmiany ujęte w projekcie planu nie będą miały znaczącego wpływu na obszary Natura 2000 oraz inne formy ochrony przyrody występujące w rejonie analizowanego terenu.

Podsumowując analizę i ocenę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń projektu Planu, uznaje się, iż w świetle przedstawionych materiałów i obowiązujących uregulowań prawnych nie przewiduje się znaczących negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym.

10. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNYCH

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. Z przeprowadzonej ocenie przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń planu wynika, iż jego ustalenia nie będą generowały tak odległych w przestrzeni skutków. Z tego względu należy uznać, że nie wystąpi możliwość oddziaływania transgranicznego na środowisko.

11. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE SZKODLIWE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO

Z przeprowadzonej analizy skutków wpływu realizacji planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego oraz zapisy Planu dotyczące ich ochrony, należy stwierdzić, iż realizacja jego ustaleń nie spowoduje w sposób znaczący zmian w funkcjonowaniu środowiska na terenach objętych projektem planu oraz w otoczeniu.

W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a także rozwiązań alternatywnych.

12. POWIĄZANIE PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI

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

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar XIIa-2 i XIIa-3 znajduje się przede wszystkim w strefie MN1, na terenie której przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością lokalizacji usług podstawowych. Lokalnie przy ul. Grodzkiej oraz na terenie „Osady sielskiej Firleje” studium wskazuje strefę o symbolu UM1 tj. rozwoju zabudowy usługowo – mieszkaniowej. Wzdłuż rzeki Mrowny wyznaczono obszar korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień i łąk (strefa RE3). Natomiast obszar XIIId w całości znajduje się w strefie o symbolu UM1, która rozciąga się wzdłuż drogi powiatowej od drogi krajowej nr S8 do granicy z gminą Grodzisk Mazowiecki.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego studium zaleca:

w strefie UM1:

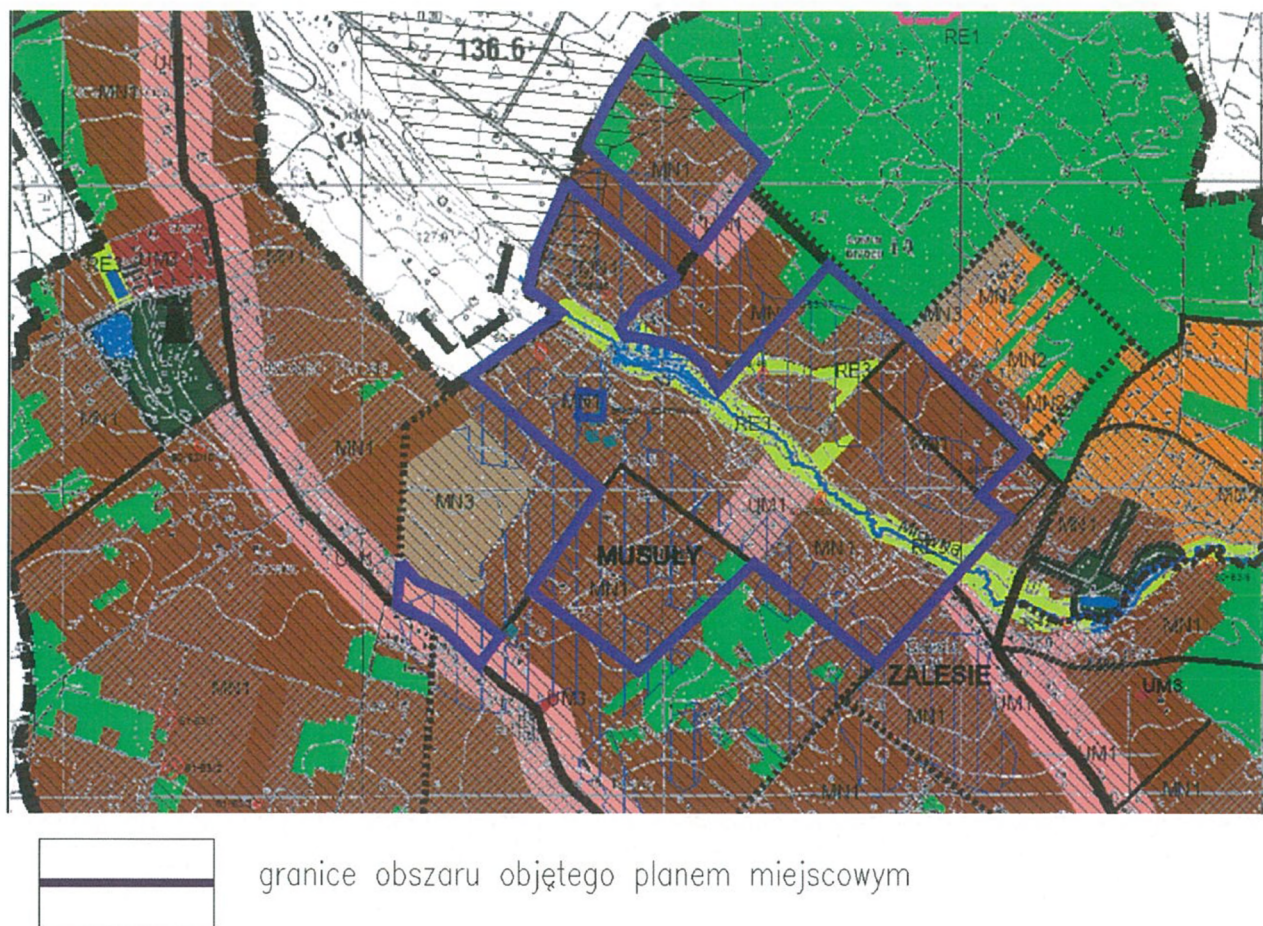
- maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% działki,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie powinna przekraczać 15m,
- minimalna wielkość działki, nie mniejszą niż 1000m², przy czym minimalna szerokość frontu działki 20m,

w strefie MN1:

- maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% działki (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% działki),
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% działki).
- wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m.,
- minimalna szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- minimalna powierzchnia działki na poziomie 1000m², a na terenach w sąsiedztwie rezerwatu zaleca się 1500 m².

Analizując ustalenia projektu planu miejscowego należy stwierdzić, iż są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

Ryc.9. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.



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

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

pokolenia jak i przyszłych pokoleń. Plan jest zgodny z ustaleniami Studium i w żaden sposób nie narusza zasad zagospodarowania w nim przyjętych.

14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujących trzy fragmenty miejscowości Musuły tj. obszar XIIa-2, XIIa-3 i XIId. Są to tereny położone w północnej części gminy w odległości ok. 1,5km od drogi krajowej nr S8.

Generalnie projekty planów przewidują przeznaczenie obszarów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MN/U) wyznaczono wzdłuż ul. Grodzkiej oraz drogi powiatowej, gdzie dopuszczono usługi nieuciążliwe. Na terenie „Osady Sielskiej Firleje” oraz przy ul. Folwarcznej w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego wskazano tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN). W ramach usług dopuszczono obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty, domu wypoczynkowe), usługi turystyczne, kultury, zdrowia, handlu, sale bankietowe oraz budynki, w których prowadzone będą kursy i szkolenia. Natomiast przy drodze powiatowej na terenie o symbolu U/MN możliwa będzie lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotele, motele, pensjonaty, usługi nieuciążliwe oraz drobna wytwórczość.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2016r., poz. 2134 z póź. zm.). Jednakże północno – zachodnia granica miejscowości Musuły, w tym obszarze XIIa-2 i XIIa-3 bezpośrednio przylega do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Tereny objęte projektami planów nie leżą w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Dąbrowa Radziejowicka PLC 140003 położona w odległości ok. 8km w kierunku południowo – zachodnim w gminie Radziejowice.

Cennym przyrodniczo elementem środowiska jest dolina rzeki Mrowny. W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została wskazana jako korytarz ekologiczny o randze lokalnej.

Z analizy uwarunkowań środowiskowych oraz oceny skutków realizacji projektowanego planu na poszczególne elementy środowiska wynika, iż jego ustalenia nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze. Skutki realizacji projektu planu są typowymi konsekwencjami wprowadzenia w teren otwarty terenów zabudowanych.