

1.	WSTĘP .....	3
2.	CEL OPRACOWANIA PROGNOZY .....	3
3.	PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY .....	4
4.	METODYKA PRACY .....	5
5.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU .....	5
5.1.	Położenie obszaru objętego projektem planu .....	5
5.2.	Ukształtowanie powierzchni, budowa geologiczna .....	6
5.3.	Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu .....	6
5.4.	Zasoby przyrodnicze .....	7
5.5.	Lokalne korytarze ekologiczne .....	7
5.6.	Klimat .....	8
5.7.	Zasoby naturalne .....	8
5.8.	Walory krajobrazowe i kulturowe .....	8
6.	OCENA STANU ŚRODOWISKA .....	8
6.1.	Powietrze atmosferyczne .....	8
6.2.	Wody powierzchniowe i podziemne .....	9
6.3.	Klimat akustyczny .....	12
6.4.	Gleby .....	12
6.5.	Oddziaływania elektromagnetyczne .....	12
7.	OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU .....	13
8.	PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM .....	13
8.1.	Funkcje przewidziane w projekcie planu .....	13
8.2.	Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania .....	13
8.3.	Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów .....	14
8.4.	Stopień realizacji Studium .....	14
9.	OCENA ZGODNOŚCI USTALEŃ PLANU Z WNIOSKAMI WYNIKAJĄCYMI Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO. 15	
10.	OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU 15	
11.	POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBLA MIĘDZYNARODOWEGO, WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO .....	15
12.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM .....	16
13.	SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU .....	17
13.1.	Skutki utrzymania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (MN/U) .....	17
13.2.	Skutki utrzymania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) .....	18
13.3.	Skutki utrzymania terenów przeznaczonych pod tereny komunikacji - teren drogi publicznej – klasy dojazdowej (KDDp) 18	
14.	OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	18
14.1.	Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000 .....	18
14.2.	Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi .....	19

**Prognoza oddziaływania na środowisko**

14.3.	Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy .....	19
14.4.	Wody powierzchniowe i podziemne .....	20
14.5.	Powietrze atmosferyczne .....	20
14.6.	Powierzchnia ziemi i rzeźba terenu .....	20
14.7.	Gleby .....	21
14.8.	Krajobraz .....	21
14.9.	Klimat.....	21
14.10.	Zasoby naturalne .....	21
14.11.	Zabytki .....	21
14.12.	Dobra materialne .....	21
14.13.	Ryzyko wystąpienia poważnych awarii.....	21
14.14.	Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji.....	22
14.15.	Pola elektromagnetyczne .....	22
14.16.	Obszary chronione .....	22
15.	OPIS PRZEWDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU ...	23
15.1.	Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne .....	23
15.2.	Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe .....	24
15.3.	Oddziaływanie stałe i chwilowe .....	24
15.4.	Oddziaływanie znaczące .....	24
15.5.	Oddziaływanie skumulowane .....	24
15.6.	Transgraniczne oddziaływanie na środowisko .....	24
16.	OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU .....	25
16.1.	Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu.....	25
16.2.	Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego .....	25
16.3.	Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej .....	25
16.4.	Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko	26
16.5.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę .....	26
17.	METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA .....	27
18.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	28
19.	WNIOSKI.....	28
20.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	29
	O Ś W I A D C Z E N I E .....	31

## **1. WSTĘP**

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 położone w miejscowości Zalesie, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr 47/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 położone w miejscowości Zalesie.

Podstawą do przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest analiza złożonych wniosków oraz analiza zasadności przystąpienia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Uchwała o przystąpieniu została podjęta w związku z rozpatrzeniem wniosku właściciela działki nr ew. 160/2, w którym wniósł o korektę obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Zalesie przyjętego Uchwałą Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 roku poprzez wykreślenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW.

Niniejsza prognoza zawiera, określa, analizuje i ocenia oraz przedstawia zagadnienia zgodnie z art. 51 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 52 tej ustaw

## **2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY**

Celem niniejszej prognozy jest:

- ocena istniejącego stanu środowiska i określenie tendencji zmian tego stanu przy braku realizacji ustaleń projektu planu,
- ocena stanu środowiska na obszarach, na których w przypadku realizacji ustaleń projektu planu występowałoby znaczące oddziaływanie na środowisko,
- określenie istniejących problemów ochrony środowiska,
- ocena zakresu uwzględnienia celów ochrony środowiska na szczeblu krajowym i międzynarodowym w ustaleniach projektu planu,
- ocena oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu planu,
- ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających niekorzystne oddziaływanie na środowisko skutków realizacji projektu planu,
- sformułowanie wniosków odnoszących się do ustaleń projektu planu w zakresie eliminacji lub minimalizacji możliwego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Prognozę oparto na charakterystyce stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego zbadanego w innych dokumentach powiązanych z projektem będącym przedmiotem opracowania, w tym opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla obszaru całego gminy Żabia Wola, stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny.

### **3. PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY**

Prognoza została sporządzona na podstawie informacji zawartych w następujących opracowaniach i dokumentach:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 położone w miejscowości Zalesie (Wiskitki 2020),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzone Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.,
- Uchwała Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 r.w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żabia Wola na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2024 roku zatwierdzone Uchwałą Nr 24/XXXIV/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2018 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Żabia Wola (Żabia Wola 2009),
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim w roku 2018 r. (Warszawa 2019),
- Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego na lata 2016 - 2021 z uwzględnieniem lat 2022 - 2027 (Warszawa, 2015),
- Ocena poziomu pól elektromagnetycznych w roku 2018 (Warszawa, 2019),
- Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2022 r. (Warszawa 2017),
- Program ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której został przekroczony poziom docelowy ozonu w powietrzu (Uchwała Nr 138/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r.);
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Warszawa 2016),
- Wyniki badań monitoringowych jakości wód podziemnych prowadzonych w województwie mazowieckim w 2016 roku w ramach monitoringu regionalnego (Warszawa 2017);
- Wyniki klasyfikacji stanu/potencjału ekologicznego, stanu chemicznego i oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych w województwie mazowieckim w roku 2016 (Warszawa 2017);
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Żabia Wola do 2030 roku (Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 131/XV/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.);
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej w Gminie Żabia Wola (Uchwała Nr 119/XIV/2015 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 listopada 2015 r.),
- Roczna analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie Gminy Żabia Wola za rok 2018 (Żabia Wola 2019);
- Wieloletni Plan Inwestycyjny Gminy Żabia Wola na lata 2016-2022 (Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 25/XVIII/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r.);
- Karta informacyjna JCWP 65 [www.pgi.gov.pl](http://www.pgi.gov.pl);
- Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50 000, Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558), (Warszawa, 2010);
- Objasnienia do mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558), (Warszawa 1997);
- Objasnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000, Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558), Słowański W., Państwowy Instytut Geologiczny, (Warszawa 1988).

Zakres prognozy został uzgodniony dnia 31.12.2018 r. pismem ZS.9022.1921.2018.GC z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grodzisku Mazowieckim i dnia 18.01.2019 r. pismem WOOS-III.411.377.2018.MM z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

#### 4. METODYKA PRACY

Opracowywanie prognozy przebiegało zgodnie z wyznaczonymi etapami prac:

- **prace kameralne** – analiza opracowań sporządzonych dla obszaru objętego projektem planu oraz dla regionu,
- **badania terenowe i weryfikacja danych** uzyskanych w wyniku prac kameralnych,
- **synteza wniosków** w postaci opracowania tekstowego.

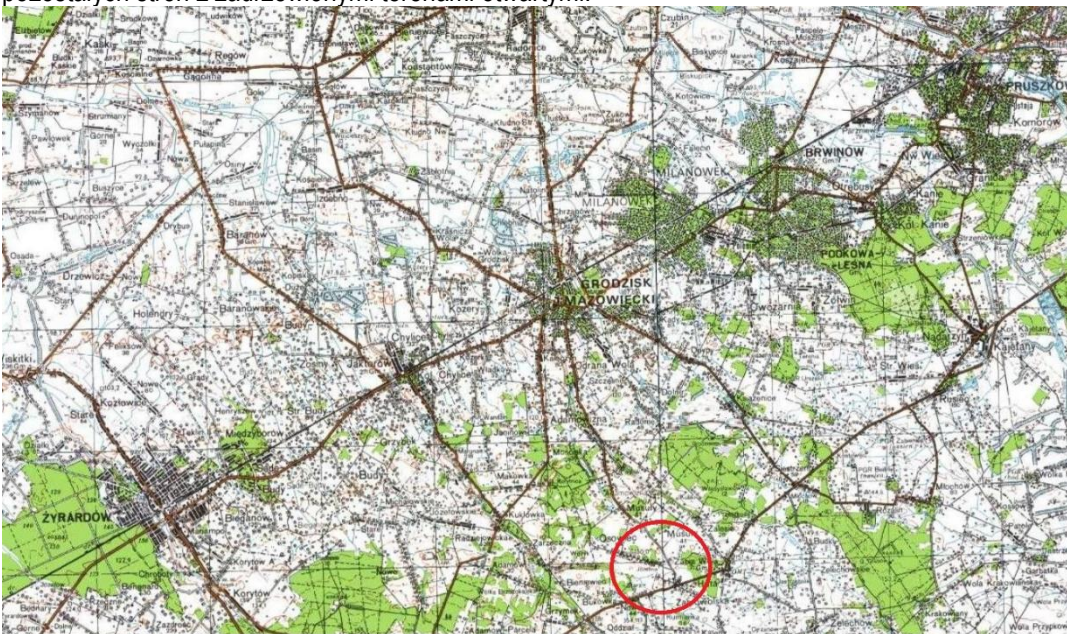
Skutki realizacji projektu planu zostały ocenione pod względem oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i ich wzajemne relacje oraz pod kątem przyjętych w projekcie planu rozwiązań mających na celu eliminację lub minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu.

#### 5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

##### 5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie grodziskim, w centralnej części gminy Żabia Wola, w południowej części miejscowości Zalesie. Obejmuje działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 178 w obrębie ewidencyjnym Zalesie o powierzchni 1,85 ha.

Miejscowość Zalesie znajduje się w odległości ok. 1 km od centrum administracyjnego gminy - miejscowości Żabia Wola. Obszar opracowania sąsiaduje od strony północnej z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, od pozostałych stron z zadrzewionymi terenami otwartymi.



Ryc.1 Orientacyjna lokalizacja terenu opracowania w centralnej części gminy Żabia Wola, w powiecie grodziskim  
*Źródło: opracowanie własne*

Najbliższe większe jednostki osadnicze oddalone są o ok. 10 km na północ – Grodzisk Mazowiecki, ok. 15 km na północny-wschód – Brwinów i ok. 20 km południowy-zachód – Żyrardów. Ponadto obszar opracowania posiada dogodne połączenie z drogą ekspresową S8, łączącą Warszawę z Wrocławiem.

Lokalizację obszaru opracowania przedstawiono na rycinie nr 1.

## 5.2. Ukształtowanie powierzchni, budowa geologiczna

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej miejscowość Zalesie znajduje się w zasięgu podprovincji Niziny Środkowopolskie (318), w obrębie makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8) oraz mezoregionu Wysoczyzna Rawska (318.83), na płaskim terenie, którego urozmaicenie stanowi dolina rzeki Mrownej oraz położone wzdłuż niej stawy. Wysokość terenu około 150 m n.p.m, nachylenie w kierunku północno-wschodnim, w kierunku doliny rzeki Mrownej, w terenie mało widoczne.

Pod względem geologicznym analizowany obszar znajduje się na falistej wysoczyźnie morenowej powstałej w czasie zlodowacenia Środkowopolskiego, zbudowanej z utworów czwartorzędowych. Pod warstwą gleby piaszczystej znajduje się cienka warstwa ciemnoszarych piasków gliniastych, a następnie dużej miąższości (kilkanaście metrów) warstwa gliny zwałowej o barwie brunatno-szarej z otoczkami. Są to grunty sypkie i średnio zagęszczone, korzystne do posadowienia obiektów.

Główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych tj. utworach pochodzenia lodowcowego: piaskach i żwirach o zmiennej miąższości. Występuje on na głębokości od 50 do 100m. Miąższość tego poziomu mieści się w przedziale 20 – 40 m, ze średnią miąższością 22 m. Wydajność potencjalna studni wierconej to wartość 30 – 50 m<sup>3</sup>/h. Jakość wody jest dobra, ale może być nietrwała z uwagi na brak izolacji. Woda ta nie wymaga uzdatniania. Stopień zagrożenia wód – niski. Na terenie opracowania znajduje się również drugi (podrzędny) poziom wodonośny – trzeciorzędowy. Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Teren opracowania charakteryzuje się występowaniem ciągłej warstwy wód gruntowych. Głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody na tym terenie w przeważającej części w przedziale 1,0 do ponad 2,0m ppt.

## 5.3. Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu obejmuje teren pierwotnie rolniczo-leśny, który w wyniku postępującej urbanizacji został już częściowo zainwestowany i nabiera charakteru podmiejskiego (Ryc.3). Procedowany plan miejscowy zakłada dalsze zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu.



Ryc.3. Zdjęcie satelitarne z naniesioną granicą opracowania

Źródło: <https://zabawola.e-mapa.net/>

Obszar objęty analizą jest częściowo zabudowany – znajdują się na nim trzy budynki mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część obszaru to otwarte tereny rolnicze, w większości zadrzewione i zakrzewione.

Obszar od północy przylega do drogi gminnej – ulicy Grodzkiej, od południa z ulicą Przejazdową. Realizacja drogi oznaczonej symbolem 5KDW uniemożliwia obecne zagospodarowanie działki 160/2, której podjazd oraz plac przed domem został dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

#### 5.4. Zasoby przyrodnicze

Funkcje przyrodnicze obszaru są zróżnicowane. Stopniowe i stosunkowo charakterystyczne dla gminy Żabia Wola odstępowanie od rolniczego użytkowania doprowadziło do wprowadzania nasadzeń sztucznych oraz zbiorowisk roślinności synantropijnej i ruderalnej w terenach zabudowy mieszkaniowej i dróg. Na tym obszarze dominują nasadzenia towarzyszące przydomowym ogrodom, w tym pojedyncze sosny oraz modrzewie przy ogrodzeniu (fot.1).



Fot.1. Zielen towarzysząca zabudowie mieszkaniowej



Fot.2 Zadrzewienia i zakrzewienia na terenach otwartych

Na obszarze gdzie porzucono uprawę roli, a nie wprowadzono odmiennego zagospodarowania i użytkowania terenu, stopniowo zachodzą procesy sukcesji wtórnej. Dominuje tutaj brzoza oraz różnorodne zakrzaczenia (fot.2), nie przedstawiające istotnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Flora omawianego obszaru jest stosunkowo uboga, głównie ze względu na dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania tego terenu. Na terenie gminy nie były prowadzone szczegółowe badania fauny. Należy zakładać, iż na terenach rolniczych, dotąd niezainwestowanych występują zwierzęta charakterystyczne dla krajobrazu rolniczego tj. zając szarak, myszy, norniki, kuropatwa wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł.

Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2020 r. Poz. 55).

#### 5.5. Lokalne korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne są łącznikami pomiędzy terenami zasiedlanymi przez różne populacje zwierząt i umożliwiają im migrację oraz ekspansję na nowe obszary. Naturalne drogi wędrówek wiążą się przede wszystkim z lasami oraz obszarami bagiennymi i dolinami rzecznyymi. W obszarze opracowania nie występują struktury pełniące funkcje cennych lokalnych korytarzy migracyjnych dla fauny, typu obszary bagienne, doliny rzeczne czy tereny leśne. Jest to teren usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie dużego węzła komunikacyjnego, całkowicie odizolowany od terenów cennych przyrodniczo.

Obszar objęty opracowaniem leży więc poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu formą (zgodnie z danymi udostępnianymi przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska – usługa WMS), jest korytarz ekologiczny Kampinoskiego Parku Narodowego, znajdujący się ok. 20 km na północ od obszaru opracowania.

## 5.6. Klimat

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

Wahania prędkości i zmiany kierunku wiatru są dość znaczne. Wartość prędkości wiatru są wyższe zimą (4,6 m/s) niż latem (3,3 m/s). Średnia miesięczna prędkość wiatrów dolnych w marcu wynosi ok. 4,9 m/s, a w sierpniu 3,2 m/s, przy średniej rocznej (bez ciszy) 3,9 m/s. Częstość silnych wiatrów (10 m/s) jest na ogół mała (ok. 1,2 %). Według danych ze stacji Warszawa-Okęcie w regionie dominują wiatry z sektora zachodniego (16,7 %) i południowo-wschodniego (11,8%) oraz południowo-zachodniego (11,1 %). Są to równocześnie wiatry najsilniejsze, ponieważ ich prędkość średnia ważona wynosi około 4,2 m/s. Najrzadziej występują wiatry północno-wschodnie (3,7 %) i północne (4,7 %). Są to wiatry najłagodniejsze, których prędkość średnia ważona wynosi 3,1 m/s i 3,4 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 0C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec, którego średnia temperatura wynosi + 18,9 0C, najzimniejszym - styczeń z temperaturą średnią – 3,6 0C.

Liczba dni mroźnych (max temperatura doby poniżej 0 0C) waha się od 30 do 50 rocznie, dni z przymrozkami (temperatura minimalna poniżej 0 0C) 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.

## 5.7. Zasoby naturalne

Zgodnie z serwisem Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego na analizowanym terenie nie występują złoża kopalin ani obszary górnicze.

## 5.8. Walory krajobrazowe i kulturowe

Z uwagi na brak powiązania z większym, zabytkowym układem urbanistycznym obszar opracowania nie wyróżnia się znacznymi walorami krajobrazowymi. Istniejące budynki mieszkalne nie wyróżniają się na tle otoczenia.

W granicach opracowania nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2020r. Poz. 828).

## 6. OCENA STANU ŚRODOWISKA

### 6.1. Powietrze atmosferyczne

Na stan powietrza na terenie Gminy Żabia Wola mają wpływ następujące czynniki :

- emisja zorganizowana pochodząca ze źródeł punktowych i powierzchniowych,
- niska emisja, emisja ze środków transportu i komunikacji,
- emisja transgraniczna (spoza terenu gminy),
- emisja niezorganizowana.

Źródłem zanieczyszczenia powietrza występującym w sąsiedztwie obszaru projektu Planu jest system komunikacji samochodowej (emisja liniowa). Emisja liniowa - komunikacyjna - stwarza zagrożenie zwłaszcza w pobliżu dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego. Zanieczyszczenia komunikacyjne (tlenek i dwutlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, pyły z metalami ciężkimi) pogarszają jakość powietrza atmosferycznego, a także wpływają na wzrost poziomu stężenia ozonu w troposferze. W przypadku zanieczyszczeń pochodzących ze środków transportu, źródło emisji znajduje się nisko nad ziemią, co powoduje, że zanieczyszczenia oddziałują na stan czystości szczególnie w najbliższym otoczeniu dróg. Z uwagi na położenie przedmiotowych działek w odległości ok 750 m od trasy szybkiego ruchu emisja ta jest ograniczona i sprowadza się do zanieczyszczeń z dróg lokalnych.



Badania i ocena jakości środowiska w Polsce prowadzone są w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, w oparciu o obowiązujące przepisy. Jak wynika z informacji przekazanej przez WIOŚ w Warszawie na terenie Gminy Żabia Wola nie prowadzono pomiarów jakości powietrza. Natomiast w corocznej ocenie jakości powietrza wykonywanej przez WIOŚ w Warszawie w roku 2019 gmina Żabia Wola została włączona do strefy mazowieckiej, kod strefy PI1404.

Ocenę tą prowadzi się pod kątem ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony roślin, uwzględniając zawartość benzenu, tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, pyłu zawieszonego, benzo(a)pirenu, ołowiu, niklu, kadmu, arsenu i ozonu w powietrzu. W zależności od stężenia poszczególnych związków w powietrzu oraz liczby przekroczeń poziomu dopuszczalnego określa się klasę jakości powietrza:

- klasa A (D1) – stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych;
- klasa B - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- klasa C (D2) – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe, poziomy celów długoterminowych.

W obrębie strefy mazowieckiej powietrze pod względem ochrony zdrowia zostało ocenione w sposób określony w tabeli nr 1.

Kod strefy	Nazwa strefy	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	CO	O <sub>3</sub>	PM10	Pb (PM10)	As (PM10)	Cd (PM10)	Ni (PM10)	BaP (PM10)	PM2,5
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	C	C

**Tab.1. Ocena jakości powietrza pod względem ochrony zdrowia w strefie mazowieckiej w 2018 r.**

Źródło: Ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim w roku 2018 r.

Wyniki modelowania wykonane na poziomie krajowym z zastosowaniem łączenia wyników obliczeń z pomiarami potwierdziły występowanie obszarów przekroczeń na terenie całego województwa. Strefa mazowiecka uzyskała klasę C z powodu przekroczeń ponad dopuszczalną częstość stężeń 24-godzinnych pyłu PM10, pyłu PM2,5 (rok) fazy II oraz przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu.

Ze względu na ochronę roślin strefa mazowiecka została zakwalifikowana do klasy A dla wszystkich mierzonych substancji tj: SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub>.

Pozostałym strefom nadano status klasy A z uwagi na nieprzekraczanie (również ponad dozwoloną ilość) poziomu dopuszczalnego i docelowego dla każdej z ocenianych substancji.

Dla stref ze statusem klasy C, zgodnie z art. 91 ustawy - P.o.ś., zarząd województwa opracowuje, a sejmik województwa uchwała program ochrony powietrza, mający na celu osiągnięcie poziomów dopuszczalnych i docelowych w powietrzu oraz pułapu stężenia ekspozycji.

## 6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe, jak każdy element środowiska podlegają negatywnym wpływom działalności człowieka. W tym przypadku największym zagrożeniem mogą być nieoczyszczone lub niewystarczająco oczyszczone ścieki dostające się do wód powierzchniowych. Ponadto, zanieczyszczenia niosą spływy z pól oraz przecieki z nieszczelnych szamb.

W celu ochrony wód sporządzono w 2011 i zaktualizowano w 2016 r. „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (PGW). Dokument wyznacza cele środowiskowe dla jednolitych części wód i obszarów chronionych, polegające na zapobieganiu lub ograniczaniu wprowadzania do nich zanieczyszczeń, zapobieganiu pogorszeniu i podejmowaniu działań naprawczych, a także zapewnianiu równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć dobry stan ich czystości. Ustala wartości graniczne wybranych wskaźników jakości wód dla poszczególnych JCWP, JCWPd i obszarów chronionych. Dyrektywa przewiduje jednak odstępstwa od założonych celów środowiskowych, jeżeli ich osiągnięcie dla danej części wód w ustalonym terminie nie będzie możliwe z określonych przyczyn. Dopuszcza się również realizację inwestycji mających wpływ na stan wód, powodujących zmiany w charakterystykach fizycznych jednolitych części wód, jeżeli cele którym służą, stanowią nadrzędny interes społeczny i/lub korzyści dla środowiska naturalnego i społeczeństwa.

W związku z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” zasoby wód powierzchniowych i podziemnych w obrębie opracowania i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie.

### Wody powierzchniowe

Zgodnie z podziałem hydrograficznym obszar gminy Żabia Wola położony jest w zlewni Wisły strefie wododziałowej, w obrębie zlewni rzecznej Bzury i Jeziorki. Obszar opracowania należy do zlewni Bzury, którą stanowią górne części zlewni następujących rzek: Utraty, Pisi Tuczej, Pisi Gągoliny, Rokitnicy, Rokicianki, Zimnej Wody. W przypadku zlewni Rokicianki i Zimnej Wody strefy źródłkowe tych rzek znajdują się poza granicami gminy. Rzeki odwadniają głównie tereny rolne lub nieużytki. Ponadto zgodnie z opracowanym w 2000 r. *Stanem gospodarki wodnej na terenie powiatu grodziskiego* na terenie gminy występują następujące zbiorniki wodne, tj. Stawy w Grzegorzewicach oraz zbiornik w Grzymku, stawy w Musulach i Ojrzanowie.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe. Najbliżej zlokalizowanym ciekim jest rzeka Mrowna przepływająca ok. 500 m na północ od obszaru opracowania.

Analizując jakość wód powierzchniowych na terenie Gminy Żabia Wola należy stwierdzić, że ocena jakości wód w jednolitych częściach wód została przeprowadzona w oparciu o punkty pomiarowe znajdujące się poniżej Gminy Żabia Wola, gdzie na badaną jakość wód mają wpływ czynniki i obiekty nie znajdujące się na terenie gminy. I tak punkt pomiarowy na Utracie znajduje się w miejscowości Pruszków (park), na Pisi Tuczej w miejscowości Pulapina, na Pisi Gągoliny w miejscowości Radziejowice, na Rokitnicy w miejscowości Biskupice. O złym stanie jakości zdecydowały wyłącznie wskaźniki biologiczne.

Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych RW200017 2728689 Rokitnica od źródeł do Zimnej Wody z Zimną Wodą. W roku 2016 rozpoczęto monitoring realizowany w ramach trzeciego cyklu gospodarowania wodami trwającego od 2016 do 2021 roku.

Wody Rokitnicy od źródeł do Zimnej Wody z Zimną Wodą oceniano w 2018 roku. Ocena została dokonana na podstawie klasyfikacji:

- ocena ogólna stanu - zły,
- stan ekologiczny - słaby,
- stan chemiczny - dobry,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona.

Cel środowiskowy dla w/w JCWP, w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami (PGW) – na podstawie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. z 2016 r., poz. 1911), to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. W obrębie opracowania takie wody nie występują – stan ogólny wód oceniono na zły. W zlewni JCWP występuje presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Na terenie Gminy Żabia Wola brak jest istotnych, dużych potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych. Zanieczyszczenia mogą pochodzić z mającego coraz mniejsze znaczenie na terenie gminy rolnictwa (zanieczyszczenia biogenami i pestycydami) oraz z nieszczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, będących uzupełnieniem dla sieci kanalizacji sanitarnej (bytowej) oraz z istniejących zakładów które odprowadzają ścieki niezgodnie z prawem lub bezprawnie.

### Wody podziemne

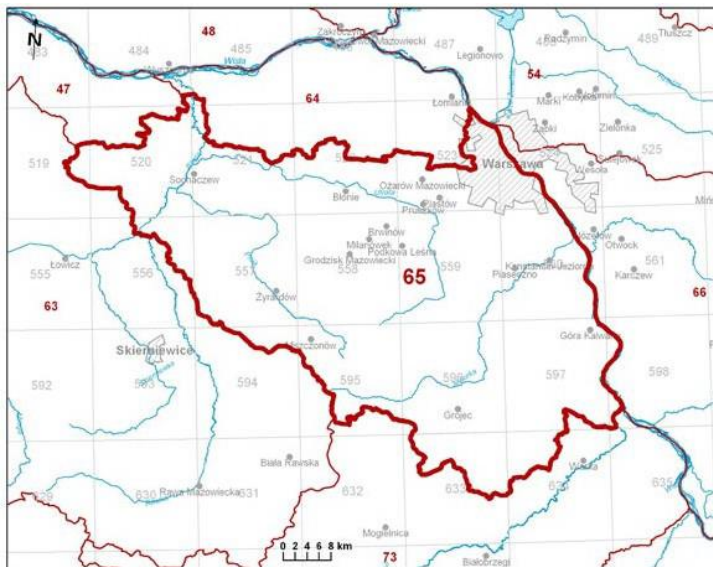
Pod względem hydrologicznym obszar opracowania znajduje się w zasięgu rozległej wysoczyzny wodnolodowcowej, w osadach piaszczystych nadbudowujących wysoczyznę oraz w osadach piaszczystych międzymorenowych, występujących pod glinami zwałowymi stadiału mazowiecko-podlaskiego. Zwierciadło wody jest uzależnione od opadów atmosferycznych, wydajność warstwy jest mała, woda w znacznym stopniu zanieczyszczona. Wody na terenie gminy Żabia Wola można podzielić na dwa rodzaje:

- Wody czwartorzędowe, gdzie stan zwierciadła tych wód uzależniony jest od opadów atmosferycznych. W dolinach rzecznych i zagłębieniach terenu występują przeważnie na głębokości 0-2m, w pozostałych

obszarach najczęściej 2-5m poniżej poziomu gruntu, rzadko poniżej 5m. Poziom wodonośny dla tych wód stanowią piaski kwarcowe i piaski ze żwirami. Występują tu jedna, dwie, lub trzy warstwy wodonośne o miąższości przeważnie 30-60m. Zwierciadło tych wód na ogół jest napięte.

- Wody trzeciorzędowe, gdzie poziom wodonośny w utworach trzeciorzędu (miocen, oligocen) stanowią piaski i piaski mułkowate na głębokości 160-250m poniżej powierzchni terenu. Miąższość warstwy wodonośnej wód trzeciorzędowych wynosi 20-30 m. Wody te znajdują się pod znacznym ciśnieniem.

Obszar Gminy Żabia Wola, w tym obszar opracowania położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły, zajmującego powierzchnię 2 674 km<sup>2</sup>. Jego szacunkowe zasoby wynoszą 616 680 m<sup>3</sup> na dobę. Przyjmuje się, że średnia głębokość ujęcia na obszarze GZWP nr 222 wynosi ok. 60 m. W rejonie Warszawy i okolic obszar GZWP nr 222 jest jedynym, z którego istnieje możliwość poboru znacznych ilości wody.



Przystąpienie Polski do Unii europejskiej spowodowało konieczność dostosowania systemu monitoringu środowiska do prawa obowiązującego w Unii. Wynikiem stopniowego wdrażania Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000/60/WE), ogólnego aktu prawnego, określającego wymagania w zakresie zapobiegania dalszemu pogarszaniu oraz ochrony i poprawy jakości środowiska wodnego państw Wspólnoty, są również modyfikacje badań i oceny jakości wód podziemnych. Z tego względu od 2007 r. ocena jakości wód podziemnych prowadzona jest dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd). Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 65 o kodzie PLGW200065 o powierzchni 3184,40 km<sup>2</sup>.

### Ryc.3. Lokalizacja JCWP 65

Źródło: Karta informacyjna JCWP 65 – [pgi.gov.pl](http://pgi.gov.pl)

W ramach realizacji projektu monitoringu operacyjnego - „Monitoring stanu chemicznego oraz ocena stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) w dorzeczu” na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Państwowy Instytut Geologiczny przeprowadził analizę wyników monitoringu stanu chemicznego i ilościowego dla JCWPd na całym terytorium Polski. Metodyka oceny stanu wód podziemnych składa się z oceny stanu chemicznego i ilościowego. Obie oceny są w stosunku do siebie równorzędne, zaś ostateczna ocena stanu wód podziemnych w JCWPd przyjmuje gorszy wynik z tych dwóch ocen.

Na terenie JCWP 65 badania monitoringowe wód podziemnych prowadzone były w 2012 roku.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem gospodarowania wodami osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWPd nr 65 nie jest zagrożone, a JCWPd cechuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Określona dla JCWPd jakość wód jest wiarygodna dla Gminy Żabia Wola ponieważ jeden z punktów monitoringu znajduje się na ujęciu w Musulach, gm. Żabia Wola.

Jednolita Część Wód Podziemnych (JCWPd)	Europejski kod JCWPd		PLGW200065
	Nazwa JCWPd		65
Lokalizacja	Region wodny		Środkowej Wisły
	Obszar dorzecza	Kod	2000
		Nazwa	obszar dorzecza Wisły
	Regionalny Zarząd		RZGW Warszawa
	Ekoregion		Równiny Centralne
Ocena stanu	Ilościowego		Dobry
	Chemicznego		Dobry
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych			Niezagrożona
Derogacje			-
Uzasadnienie derogacji			-

**Tab. 2. Charakterystyka JCWPd nr 65**

Wody zaliczono do III klasy, czyli zadowalającej jakości, dla których wartości wskaźników jakości wody są podwyższone, w wyniku naturalnych procesów lub słabego oddziaływania antropogenicznego, mniejsza część wskaźników jakości wody przekracza wartości dopuszczalne, jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. W związku z powyższym cele środowiskowe polegające na utrzymaniu i niepogarszaniu dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych zostają spełnione.

### 6.3. Klimat akustyczny

Klimat akustyczny na obszarze opracowania, dzięki położeniu przy drogach lokalnych oraz bezpośredniemu sąsiedztwu terenów zadrzewionych, można ocenić jako dobry. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej. Takie tereny wyznacza swymi ustaleniami projekt planu.

### 6.4. Gleby

Znaczący wpływ na typologię gleb mają skały macierzyste, szata roślinna, warunki klimatyczne, warunki wodne, rzeźba terenu i działalność człowieka. Obszar opracowania położony jest na glebach brunatnych wylugowanych, wykształconych z piasków luźnych oraz częściowo w obniżeniach z piasków gliniastych na podłożu piasków luźnych. Na tym obszarze wykształciły się gleby o gorszych warunkach do produkcji rolnej, tj gleb klasy V i VI. Na obszarze opracowania nie występują gleby chronione, które w sytuacji przeznaczenia pod zabudowę, w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

W kwestii ochrony gleb, wód i powietrza atmosferycznego istotne są przepisy regulujące gospodarkę odpadami. W przypadku obszaru objętego planem gospodarowanie odpadami ma odbywać się zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 797), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2010) oraz gminnymi regulaminami. Pozwoli to uniknąć zagrożenia związanego z możliwością zanieczyszczenia gleb i wód odpadami, które będą wytwarzane obiekty mieszkaniowe i usługowe.

### 6.5. Oddziaływania elektromagnetyczne

Do najczęściej spotykanych źródeł promieniowania elektromagnetycznego zaliczamy stacje radiowe, telewizyjne, telefonii komórkowej, medyczne urządzenia diagnostyczne, urządzenia przemysłowe i gospodarstwa domowego oraz systemy przesyłowe energii elektrycznej. Z punktu widzenia ochrony środowiska istotne znaczenie mają urządzenia radiokomunikacji rozsiewczej: stacje nadawcze radiowe i telewizyjne oraz telefonii komórkowej. Ocena wpływu tego typu inwestycji na środowisko jest przeprowadzana na etapie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Źródłem promieniowania elektroenergetycznego są również napowietrzne linie wysokiego napięcia, o

napięciach znamionowych 110 i 220 kV, stacje transformatorowe, o napięciu znamionowym 110 kV i 220 kV. Według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r., Nr 192, poz. 1883) pomiary poziomów pól elektromagnetycznych w otoczeniu stacji i linii elektroenergetycznych wykonuje się, jeżeli ich napięcie znamionowe jest równe bądź wyższe niż 110 kV.

Przez teren opracowania przebiega linia 15 kV, brak jest linii wyższych napięciach. Nie występują również stacje radiowe i telewizyjne oraz urządzenia łączności komórkowej i satelitarnej w związku z tym brak jest promieniowania generowanego przez te obiekty. Nie stwierdzono również ich występowania w najbliższym sąsiedztwie.

Oceny poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku i obserwacji zmian dokonuje się w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Zgodnie z Monitorowaniem pól elektromagnetycznych w roku 2018 prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie analiza pomiarów pól elektromagnetycznych na terenie województwa mazowieckiego, a więc na obszarze opracowania, wykazała, że istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych i nadal utrzymują się na niskich poziomach.

## **7. OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU**

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie.

Analizowany projekt planu wprowadza zmianę przeznaczenia obszaru opracowania – nie wprowadza nowych terenów po zabudowę, zmienia jedynie obowiązujące wskaźniki zagospodarowania, zgodnie z aktualnymi potrzebami oraz wprowadza korekty w układzie komunikacyjnym. Odstąpienie od realizacji analizowanego dokumentu będzie miało ograniczone skutki środowiskowe, ponieważ największe zmiany w środowisku mogą być wprowadzone wskutek realizacji postanowień planu obowiązującego. W przypadku realizacji ustaleń planu obowiązującego analizowany obszar i tak stałby się terenem inwestycyjnym. Realizacja inwestycji zgodnych z planem obowiązującym i tak przyczyniłaby się do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej obszaru, usunięcia części zadrzewień, wzrostu powierzchni utwardzonych, a przez to do zmniejszenia infiltracji wód opadowych do gruntu. Zmiany te oddziaływałyby na środowisko w sposób negatywny, jednak z niewielkim natężeniem i nie miałyby większego wpływu na tereny sąsiednie.

## **8. PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM**

### **8.1. Funkcje przewidziane w projekcie planu**

W projekcie planu przewidziano następujące przeznaczenie terenów:

- MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KDD** – tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

### **8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania**

Projekt planu zakłada wprowadzenie zmian względem istniejącego zagospodarowania. Otwarte tereny rolnicze predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu. Pozostałe obszary – tereny komunikacyjne mają umożliwiać obsługę komunikacyjną obszaru opracowania oraz terenów przyległych.

### 8.3. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów

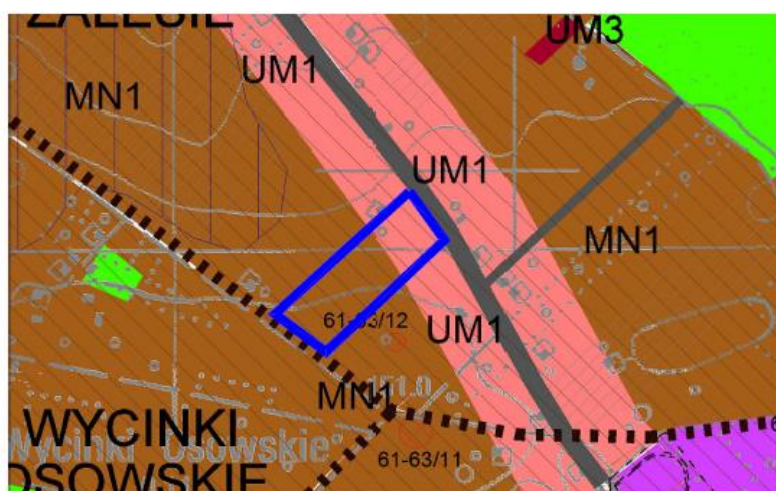
Obszar objęty projektem planu został w planie obowiązującym przeznaczony pod:

- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- KDD** – tereny komunikacji- teren dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
- KDW** – tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych.

### 8.4. Stopień realizacji Studium

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium gminy Żabia Wola jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tym dokumencie wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjęty uchwałą Nr Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku przewiduje obszary objęte projektem planu pod:



obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług – **MN1**

obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej – **UM1**

**Ryc. 2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola**

Źródło: Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku

Wyznaczona na rysunku strefa MN1 - strefa zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana w znacznej części w północnej i północno-wschodniej części gminy jak również w innych częściach gminy w większości na gruntach słabszych klas gleb obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej głównie planowanej i realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej.

W strefie tej planuje się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy.

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

- maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% działki,
- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% ,
- wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m,
- na etapie planu miejscowego 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.
- minimalną szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000 m<sup>2</sup>,
- zapewnienie miejsc parkingowych w ramach własnej nieruchomości.

Studium wskazuje, iż w strefie UM1 wiodącą funkcją strefy jest zabudowa usługowo- mieszkaniowa. W ramach usług ustala się rozwój usług użyteczności publicznej, opieki społecznej, zdrowotnej, oświaty, drobnej wytwórczości, obsługi komunikacji oraz rozwój zabudowy mieszkaniowej.

W obrębie strefy dopuszcza się pozostawienie istniejącego rolnego lub leśnego użytkowania terenów.

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

- maksymalną powierzchnię zabudowy 55% działki,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% działki,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie powinna przekraczać 15m,
- minimalną wielkość działki, nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki 20m,
- zapewnienie miejsc parkingowych na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku.

## **9. OCENA ZGODNOŚCI USTALEŃ PLANU Z WNIOSKAMI WYNIKAJĄCYMI Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO**

Podążając za uwarunkowaniami ekofizjograficznymi wyznaczonymi w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Żabia Wola należy stwierdzić, iż o warunkach do rozwoju funkcji mieszkaniowej decyduje zespół czynników przyrodniczych, takich jak: ukształtowanie terenu, głębokość zalegania wód gruntowych, nośność gruntu, topoklimat. Warunki ekofizjograficzne gminy generalnie sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowej.

Ze względu na naturalne uwarunkowania przyrodnicze należy wykluczyć z zabudowy mieszkaniowej doliny rzeczne ze względów gruntowo-wodnych i ekologicznych (pełnienie funkcji korytarzy ekologicznych). Dodatkowo zabudowę powinno się ograniczać na terenach leśnych, w strefie ochrony ekotonalnej lasu, terenach źródłkowych oraz w miejscach przebiegu korytarzy ekologicznych.

Funkcje mieszkaniowe są najbardziej odpowiednie na terenach nieużytków i użytków rolnych o najniższych klasach bonitacji, w wyłączeniu gruntów organicznych. Wyższe klasy bonitacyjne mogą być przeznaczone pod zabudowę na powiększenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej.

Do prawidłowego spełnienia funkcji konieczna jest zbiorcza sieć wodociągowa, kanalizacyjna wraz z oczyszczalnią ścieków, sieć gazowa, drogowa, telefoniczna oraz zorganizowany odbiór wytwarzanych i segregowanych na miejscu wytwarzania odpadów komunalnych. Indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę oraz gromadzenia lub oczyszczania ścieków dopuszczalne są jedynie w przypadku zabudowy rozproszonej.

Przeprowadzona analiza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowanego w projekcie Uchwały jest zgodna z powyższymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

## **10. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU**

Na obszarze objętym projektem planu, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. Nr 213, poz. 1397), ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.

## **11. POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBLA MIĘDZYNARODOWEGO,**

## WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO

Projekt planu miejscowego uwzględnia cele ochrony środowiska zawarte w dokumentach strategicznych szczeblu międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego. Wynika to z uwarunkowań prawnych oraz z przesłanek racjonalnych. Gmina będzie się najlepiej rozwijać i realizować cele związane z ochroną środowiska jeżeli kierunki rozwoju jej zagospodarowania będą zgodne z działaniami zapisanymi w innych dokumentach planistycznych oraz strategicznych, które zostały sporządzone na poziomie regionalnym i krajowym.

Ważna jest spójność projektu planu z dokumentami:

- **Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020** - podstawowym, strategicznym dokumentem regionalnym, który wyznacza kierunki rozwoju Mazowsza do 2020 r.

- **Strategią rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku Innowacyjne Mazowsze**, stanowiącą rozszerzenie perspektywy i przedłużenie horyzontu planowanych działań, przedstawionych ww. dokumencie. Wśród jej celów znajdują się także takie, które dotyczą szeroko pojętej ochrony środowiska oraz zrównoważonego rozwoju (m.in. ochrona powietrza i ochrona przed hałasem, ochrona jakości i zasobów wód, ochrona zasobów cennych przyrodniczo, podnoszenie świadomości ekologicznej i in.).

- **Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektywy do 2018 r.**, który wyznacza główne kierunki działań proekologicznych jakie będą do 2018 roku realizowane na terenie Województwa Mazowieckiego. Studium jest w zgodne z celami tego Programu, jego realizacja będzie wspierała przedstawionych w nim celów na poziomie Gminy.

- **Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 180/14 na posiedzeniu w dniu 7 lipca 2014 r. Plan wskazuje szczegółowe zasady organizacji przestrzennej województwa, formułuje kierunki polityki przestrzennej, przenosząc zapisy „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego” na układ przestrzenny – w formie polityk przestrzennych. Zgodnie z przyjętą w Planie polityką kształtowania i ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska, celem działań jest przede wszystkim dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania. Rozwój musi opierać się na poszanowaniu i umiejętnym wykorzystaniu cech, zasobów oraz walorów środowiska, ze zwróceniem szczególnej uwagi na ograniczanie antropopresji, stałą poprawę parametrów środowiska, jak też zachowanie naturalnych siedlisk przyrodniczych.

## 12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396) określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju. Głównym założeniem jest prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, które umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie zapewniającym trwałość funkcji, procesów przyrodniczych i zachowanie bioróżnorodności oraz umożliwi korzystanie z nich obecnym i przyszłym pokoleniom.

Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacja planów i programów wymaga ich wcześniejszej oceny. W tym celu opracowana została niniejsza prognoza.

Realizacji celów ochrony środowiska, zarówno na szczeblu krajowym jak i międzynarodowym, winny służyć regulacje ujęte w przepisach prawa. Ochronie poszczególnych komponentów środowiska służą następujące akty prawne:

- wód – Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE (Dz.Urz.U.E.L 2000 Nr 327/1), Dyrektywa 91/271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych (Dz.Urz.U.E.L 1991 Nr 135/40), Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268) wraz z aktami wykonawczymi,
- gleb – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396) wraz z aktami wykonawczymi,
- powietrza i klimatu – Protokół z Kioto do Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, sporządzony w Kioto dnia 11 grudnia 1997 r. (Dz.U. z 2005 r. poz. 1684) wraz z aktami wykonawczymi, Ustawa o systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów cieplarnianych z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1201),
- fauny i flory – dyrektywa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz.Urz.U.E.L nr 206 str. 7), dyrektywa 2009/147/WE w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz.Urz.U.E.L 2010 Nr 20), Konwencja ONZ o różnorodności biologicznej z 1992 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 184, poz. 1532), Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614) wraz z aktami wykonawczymi,



- krajobrazu - Europejska Konwencja Krajobrazowa z 2000 r. ratyfikowana przez Polskę w 2006 r. (Dz. U. Nr 14, poz 99) oraz Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca Dyrektywę 2011/52/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko z dnia 16 kwietnia 2014 r. (Dz.Urz.U.E.L Nr 124, str. 1),
- zdrowia i jakość życia ludzi – Dyrektywa w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontroli) z dnia 24 listopada 2010 r. (Dz.U. Z 2015 r. Poz. 1662) wraz z aktami wykonawczymi.

Charakterystyka w zakresie ochrony prawnej zasobów środowiska jest następująca:

- nie występują udokumentowane złoża kopalin,
- obszar nie jest objęty zasięgiem granic terenów i obszarów górniczych,
- obszar nie jest położony w zasięgu ustanowionych ani projektowanych stref ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych,
- nie występują udokumentowane stanowiska chronionych gatunków roślin i siedlisk przyrodniczych chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody i przepisów odrębnych,
- nie planuje się powoływania nowych prawnych form ochrony przyrody.

Na analizowanym obszarze obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody, wynikające z przytoczonych wcześniej przepisów.

### **13. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU**

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany. Główne zmiany dotyczące oddziaływania ustaleń planu na środowisko względem istniejącego zagospodarowania będą dotyczyły zmiany funkcji dopuszczonych w obowiązującym planie oraz korekty wskaźników zagospodarowania. Konsekwencją realizacji założeń projektu planu będą różnorodne oddziaływania na środowisko. Oddziaływanie to będzie uzależnione od rodzaju i intensywności wprowadzonego zainwestowania różnego od przyrodniczego. Proponowane rozwiązania planistyczne mają charakter długoterminowy. Projektowane przeznaczenie wiąże się z lokalizacją nowej zabudowy i wprowadzeniem nawierzchni utwardzonych, co spowoduje naruszenie wierzchniej warstwy litosfery oraz lokalną zmianę stosunków wodnych, wycięcie drzewostanu, nieznaczny wzrost natężenia hałasu komunikacyjnego, przeobrażenie krajobrazu oraz zmiany w mikroklimacie obszaru.

Aby nie dopuścić do niekontrolowanego pomniejszenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej i całkowitego zabudowania obszaru projektu planu, w omawianym projekcie nakazano zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdym terenie przeznaczonym dla zabudowy lub innego zainwestowania.

#### **13.1. Skutki utrzymania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej (MN/U)**

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej w obowiązującym planie przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą i bliźniaczą) i zabudowę usługową oraz pod teren drogi wewnętrznej.

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu projekt planu ustala:

- maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,
- minimalną intensywność zabudowy na 0,06,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- powierzchnię zabudowy do 40%,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m.

Projektowane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zmieniły się – zwiększona została intensywność zabudowy (w planie obowiązującym ustalony był wskaźnik na

poziomie 25%), minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej została zmniejszona z 1500m<sup>2</sup> na 1200 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę wpływ na środowisko przyrodnicze zmiany te wydają się mało istotne.

### **13.2. Skutki utrzymania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązującym planie przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą i bliźniaczą) oraz pod teren drogi wewnętrznej.

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu projekt planu ustala:

- maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,
- minimalną intensywność zabudowy na 0,07,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
- powierzchnię zabudowy do 30%,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m.

Projektowane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zmieniły się – zwiększona została intensywność zabudowy (w planie obowiązującym ustalony był wskaźnik na poziomie 22, zmniejszeniu uległ również wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w planie obowiązującym ustalony był wskaźnik na poziomie 60%).

Biorąc pod uwagę wpływ na środowisko przyrodnicze zmiany te wydają się mało istotne.

### **13.3. Skutki utrzymania terenów przeznaczonych pod tereny komunikacji - teren drogi publicznej – klasyjazdowej (KDDp)**

Plan swoimi ustaleniami koryguje istniejący układ komunikacyjny, usprawniając go zgodnie z aktualnymi potrzebami obsługi terenu. Likwiduje, wyznaczoną w obowiązującym planie, drogę wewnętrzną na rzecz terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, które obsługiwać będzie wewnętrzna, nie wyznaczona ustaleniami planu.

W związku z brakiem wprowadzenia nowych odcinków dróg prognozuje się że oddziaływanie na środowisko nie ulegnie zmianom.

## **14. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

Oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko można dokonać jedynie w stopniu ogólnym. Dokładny zakres oddziaływania zależy od charakteru przyszłych inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu oraz podjętych działań zapobiegawczych, dla których plan wyznacza jedynie wartości graniczne.

### **14.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000**

Przedmiotowy teren znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000 (OSO – obszar specjalnej ochrony ptaków lub SOO – specjalny obszar ochrony siedlisk).

Najbliżej położonym specjalnym obszarem ochrony siedlisk jest „Dąbrowa Radziejowicka” (kod obszaru PLH140003), położony w odległości ok. 10km na zachód od granic opracowania. Obszar ten ma na celu zachowanie dąbrowy świetlistej z chronionymi gatunkami roślin. Celem ochrony jest zachowanie fragmentów zbiorowiska świetlistej dąbrowy, oraz stanowisk lilii złotogłów i konwalii majowej. Luźny drzewostan stanowi dąb z domieszką brzozy i topoli osiki. Podszyt jest słabo wykształcony, co sprawia, że promienie słoneczne docierają i oświetlają dno lasu. W warstwie podszytu występują jarząb pospolity, gruszka dzika, głóg jednoszyjkowy i dwuszyjkowy, szakłak pospolity, berberys zwyczajny, tarnina pospolita. W warstwie runa leśnego rosną lilia złotogłów, konwalia majowa, pięciornik biały, miodunka wąskolistna, dzwonek brzoskwiniowy i biedrzynek mniejszy.

Uroczysko Radziejowice znajduje się na północnych krańcach Wysoczyzny Rawskiej. Warstwa runa zielonego jest bujna i wielogatunkowa, pokrywa całą powierzchnię. Tworzą ją gatunki z różnych grup. Charakterystyczną i wyróżniającą dla świetlistej dąbrowy grupę gatunków stanowią rośliny światło i ciepłolubne. Ponad 90% obszaru zajmuje świetlista dąbrowa z chronionymi i zagrożonymi gatunkami roślin naczyniowych w runie. Jest to rodzaj siedliska z

Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Zachowała się tutaj naturalna, typowa dla dąbrowy świetlistej struktura. W miarę luźny drzewostan dębowy, skąpo rozwinięta warstwa podsycia, bardzo bujne wielogatunkowe runo zielne oraz pełna lista gatunków charakterystycznych i wyróżniających się dla tego zbiorowiska. Stwierdzono tu występowanie 190 gatunków roślin naczyniowych.

Zagrożenia - Nie zidentyfikowano bezpośrednich zagrożeń dla tego obszaru.

Rejon objęty projektem planu miejscowego charakteryzuje się warunkami siedliskowymi odmiennymi od istniejącego obszaru Natura 2000. Ponadto przywołany obszar chroniony oddzielony jest od terenów inwestycyjnych, ujętych ustaleniami planu, rozległymi terenami zabudowy oraz terenami lasów. W związku z powyższymi ustaleniami projektu planu, nie będą negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 Dąbrowa Radziejowicka tj. siedliska przyrodnicze i gatunków, integralność obszaru oraz powiązania z innymi obszarami Natura 2000.

#### **14.2. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi**

Przewiduje się, że niekorzystne oddziaływania na ludzi, związane będą ze zjawiskami występującymi przede wszystkim na etapie realizacji poszczególnych inwestycji, obejmującymi m.in. czasowy i lokalny wzrost zapylenia (na skutek wykonywania prac ziemnych i budowlanych) oraz wzrost hałasu (związany z pracą sprzętu budowlanego oraz zwiększeniem natężenia ruchu ciężkich pojazdów na terenach inwestycyjnych).

Należy jednak zauważyć, że zjawiska te będą miały charakter tymczasowy i odwracalny, a ich zasięg – w większości przypadków – ograniczał się będzie do pojedynczych działek budowlanych poszczególnych inwestycji. Oddziaływania te ustaną i nie będą przyczyną pojawiania się dyskomfortu w odczuciu przebywających na tych terenach osób.

#### **14.3. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy**

Na analizowanym terenie nie występują zasoby przyrodnicze, które zagrożone byłyby w wyniku realizacji ustaleń procedowanego projektu. Analizowany teren leży poza projektowaną siecią korytarzy ekologicznych. Flora i fauna oraz bioróżnorodność zostały już częściowo ograniczone ze względu na sposób zagospodarowania i lokalizację analizowanego obszaru. Ustalenia projektu planu w niewielkim stopniu wpłyną na różnorodność biologiczną analizowanego obszaru oraz na lokalną florę i faunę. Oddziaływanie długoterminowe wystąpi w przypadku dalszego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej poprzez wycinkę drzew i krzewów. Jako rozwiązania minimalizujące niekorzystny wpływ na bioróżnorodność na etapie projektów można wskazać np.: ograniczanie do minimum wycinki drzew i krzewów, stosowanie odpowiednich elementów osłonowych chroniących drzewa w trakcie prac budowlanych. W pozostałych przypadkach wpływ ten będzie miał charakter krótko- lub średnioterminowy i będzie związany z etapem realizacji inwestycji jak np. zajęcie powierzchni pod plac budowy.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono stałych siedlisk oraz łągowisk gatunków zwierząt wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt z dnia 6 października 2014 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2183), występowania chronionych gatunków dziko występujących grzybów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej grzybów z dnia 9 października 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. Poz. 1408) ani chronionych gatunków roślin wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej roślin z dnia 9 października 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. Poz. 1409). Tym samym nie przewiduje się negatywnego wpływu na chronione gatunki zwierząt, roślin i grzybów.

W przypadku ewentualnej zmiany stanu rozpoznania występowania niektórych gatunków chronionych bądź zwiększenia stanu populacji poprzez migracje z terenów sąsiednich dla zachowania gatunków we właściwym stanie ochrony występujących populacji gatunków chronionych na tym terenie, przeprowadzenie planowanych inwestycji może nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych, na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody.

Właściwy organ może wydać zezwolenie, jeżeli zostaną spełnione wszystkie przesłanki do wydania zezwolenia, czyli:

- brak rozwiązań alternatywnych,
- brak zagrożenia dla dziko występujących populacji chronionych gatunków oraz
- zaistnienie jednej z 7 przesłanek wymienionych w art. 56 ust 4 powołanej ustawy.

Ponadto we wniosku należy zawrzeć informacje o planowanych działaniach minimalizujących negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na gatunki chronione.

Podsumowując, ogół działań planowanych w ramach projektu planu ze względu na swój charakter nie spowoduje

wysocy negatywnych czy wręcz hamujących zjawisk oddziaływania na bioróżnorodność.

#### **14.4. Wody powierzchniowe i podziemne**

W wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się bezpośrednich negatywnych oddziaływań na wody, zarówno powierzchniowe jak i podziemne. Mogą one być jedynie incydentalnie zanieczyszczone w drodze infiltracji niepożądanymi spływami z terenów zabudowanych oraz w przypadku awarii sieci kanalizacyjnej czy podczas zdarzenia drogowego, w którym biorą udział pojazdy przewożące substancje niebezpieczne. Będą to oddziaływania pośrednie, krótkoterminowe. Mogą to być raczej oddziaływania o charakterze lokalnym, ale w przypadku dużej skali awarii mogą się przerodzić w ponadlokalne. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego rodzaju oddziaływania jest bardzo niewielkie.

Powstanie nowego zainwestowania oraz pokrycie części powierzchni terenu antropogenicznymi, nieprzepuszczalnymi materiałami może spowodować miejscową zmianę warunków infiltracji wód do warstw wodonośnych. Woda opadowa będzie spływać bezpośrednio do rowów i cieków i jednocześnie jej odprowadzenie będzie następowało w krótszym czasie. Może to w pewnym stopniu wpłynąć na lokalne zmniejszenie dostawy wody do zasobów wody gruntowej, obniżenie zwierciadła wody gruntowej oraz zmniejszenie parowania powierzchniowego. Sugeruje się, aby stosować rozwiązania umożliwiające retencjonowanie wody w obrębie nieruchomości. Tam gdzie to możliwe ze względu na ochronę wód i gleb, należy stosować nawierzchnie ażurowe, ograniczając nawierzchnie nieprzepuszczalne. Również zastosowanie systemów, pozwalających na zwiększenie retencji i infiltracji i zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki, wszędzie tam gdzie warunki gruntowo-wodne na to pozwalają, spowodowałyby zmniejszenie negatywnego oddziaływania na zasoby wód podziemnych. Tam gdzie niemożliwe jest zastosowanie rozsączania wód opadowych, można zastosować zbieranie wód opadowych do zbiorników, które wykorzystać można następnie w gospodarstwie domowym. Systemy infiltracji i retencji mogą być realizowane w postaci powierzchniowej lub podziemnej.

#### **14.5. Powietrze atmosferyczne**

Skutki realizacji projektu planu obejmujące wpływ na jakość powietrza można podzielić ze względu na termin występowania. Pierwsza grupa obejmuje tymczasowe skutki środowiskowe powstające bezpośrednio w trakcie realizacji inwestycji. Zalicza się tu wzrost zapylenia powietrza (jako konsekwencja prac ziemnych) oraz emisja spalin wytwarzanych przez maszyny budowlane oraz pojazdy służące do transportu materiałów. Dojdzie również do wzrostu zapylenia powietrza w wyniku robót budowlanych i transportu. Zmiany te będą miały jednak charakter czasowy i ustaną po zakończeniu procesu budowlanego.

Grupa druga obejmuje skutki środowiskowe, które ujawnią się po zakończeniu prac budowlanych, w trakcie użytkowania przyszłego zagospodarowania terenu. Najsilniejszy wpływ na jakość powietrza będą pośrednio wywierać obiekty usługowe. Jest to związane charakterem przedsięwzięcia, generującym znaczny ruch samochodowy, zarówno dostawczy jak i osobowy. W związku z faktem, iż zdecydowana większość obszaru jest już zagospodarowana nie przewiduje się powstania nowych znaczących uciążliwości pogarszających stan powietrza atmosferycznego.

#### **14.6. Powierzchnia ziemi i rzeźba terenu**

Ustalenia projektu planu nie będą generować znaczących zmian w ukształtowaniu terenu ze względu na obecny charakter terenu opracowania. Naturalne formy rzeźby terenu uległy częściowemu zatarciu w wyniku wcześniejszych trwałych przekształceń podłoża pod istniejącą zabudowę. Nowe inwestycje będą ingerować jedynie w lokalne, antropogeniczne elementy mikrorzeźby. Na tym terenie mogą wystąpić pojedyncze, niewielkie zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą miały charakter lokalny i będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. W związku z czym nie będą one istotnie oddziaływać na tereny sąsiadujące.

Obowiązujące przepisy ustalają objęcie terenów zorganizowanym systemem usuwania odpadów stałych z uwzględnieniem selektywnej zbiórki.

#### **14.7. Gleby**

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dojdzie do przekształcenia gleb. W okresie budowy należy zadbać o zabezpieczenie gleb przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy, m.in. przez stosowanie w pełni sprawnych maszyn i prowadzenie ich ewentualnej konserwacji na terenach o powierzchni utwardzonej i uregulowanej kwestii odprowadzania wód opadowych.

W przypadku powstania nowych obiektów usługowych ilość wytwarzanych odpadów odpowiednio się zwiększy. Dlatego dla gospodarki odpadami kluczowa wydaje się segregacja i odzysk odpadów u źródła ich powstawania. Działaniem uzupełniającym powinna być edukacja i promocja powstających firm oraz społeczeństwa w zakresie selekcji odpadów.

#### **14.8. Krajobraz**

Teren objęty opracowaniem ma w większości cechy krajobrazu rolniczego i składają się na niego: pojedyncza zabudowa i tereny otwarte - łąki i zadrzewienia śródpolne. Na obszarze opracowania nie zaobserwowano wzniesień, atrakcyjnych miejsc widokowych wyróżniających się walorami estetyczno-widokowymi ani dominant o walorach krajobrazowych.

Krajobraz ten zmienia się istotnie ze względu na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, na terenach obecnie zajmowanych przez tereny otwarte – łąki itp. Ustalenia projektu planu dotyczące parametrów zabudowy ograniczają możliwość powstania negatywnych dominant wizualnych.

#### **14.9. Klimat**

Proponowane zmiany mają charakter lokalny, dlatego brak jest istotnego wpływu na klimat. Emisja do powietrza pochodząca z obiektów mieszkaniowych i usługowych będzie zgodna ze standardami emisji określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2012 r. poz. 1031). Nie ma więc konieczności wskazywania adaptacji do zmian klimatu.

W związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę niewielkie zmiany mikroklimatu mogą być związane ze zjawiskiem „wyspy ciepła”. Planowana zabudowa i utwardzenie terenu silniej się nagrzewają od terenów biologicznie czynnych. Zabudowanie terenów wpłynie na zwiększenie szorstkości powierzchni ziemi, a co za tym idzie na zmniejszenie lokalnych warunków przewietrzania. Nieznacznym zmianom ulegnie podlegać będzie kwestia nasłonecznienia terenu, zależna od lokalizacji i charakteru zabudowy. Jednocześnie zachowanie powierzchni biologicznie czynnych niweluje negatywne oddziaływanie na mikroklimat.

#### **14.10. Zasoby naturalne**

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, w związku z czym ustalenia projektu nie będą bezpośrednio oddziaływać na zasoby naturalne i kopaliny.

#### **14.11. Zabytki**

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty podlegające ochronie.

#### **14.12. Dobra materialne**

Ustalenia projektu planu nie wpłyną niekorzystnie na zasób i stan istniejących dóbr materialnych. Ustalenia projektu umożliwią zainwestowanie w obrębie obszaru opracowania, a co za tym idzie rozwój gospodarczy i pojawienie się nowych dóbr materialnych.

#### **14.13. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

Ryzyko poważnych awarii w obrębie obszaru objętego planu, ze względu na rodzaj planowanych inwestycji, nie

wystąpi.

#### 14.14. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji

Zapisy projektu planu mogą przyczynić się do wzrostu hałasu na etapie realizacji nowych inwestycji i związane to będzie głównie z pracą maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportem materiałów na tereny inwestycji. Oddziaływania te będą najprawdopodobniej ograniczone do pory dziennej. Oddziaływanie ustanie po zakończeniu budowy.

#### 14.15. Pola elektromagnetyczne

Występowanie pola elektromagnetycznego związane jest przede wszystkim z występowaniem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej lub telekomunikacyjnej. Na obszarze opracowania nie występują oraz nie są projektowane sieci elektroenergetyczne ani telekomunikacyjne, które stanowiłyby źródła pól elektromagnetycznych i mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym ustalenia projektu planu dotyczące infrastruktury na analizowanym obszarze nie powinny dopuścić do powstania pola elektromagnetycznego negatywnie oddziałującego na środowisko, w tym na zdrowie ludzi.

#### 14.16. Obszary chronione

W granicach planu nie znajdują się obszary prawnie chronione. Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 2,0 km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.



Ryc.3 Położenie terenu opracowania względem obszarów chronionych

Źródło: <http://http://geoserwis.gdos.gov.pl/>

#### Zasady ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Zagospodarowanie i użytkowanie w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz jego granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r. W granicach WOCHK na mocy w/w rozporządzenia wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne,

- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydumowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej.

Dodatkowo w granicach obszaru w strefie zwykłej zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

Ze względu na małą powierzchnię obszaru opracowania a także projektowane funkcje terenu i zasady ochrony środowiska określone w projekcie planu nie przewiduje się występowania negatywnego oddziaływania na obszary chronione występujące w dalszym sąsiedztwie, w tym obszary Natura 2000, w wyniku realizacji ustaleń projektu planu.

## **15. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU**

Przewidywane oddziaływania odnoszą się do szerokiego zakresu zagadnień poruszanych w projekcie planu, skupiającej się przede wszystkim na wypracowaniu założeń dla późniejszej realizacji przedsięwzięć. Rozległy obszar tematyczny oraz duża ogólnikowość (dominująca funkcja) przyjętych kierunków rozwoju warunkuje stopień szczegółowości niniejszej prognozy. Ocena wpływu planowanych inwestycji została odniesiona do podstawowych komponentów środowiska i nie rozważa szczegółowo potencjalnych oddziaływań poszczególnych przedsięwzięć, związanych z realizacją przedmiotowego dokumentu. Poziomą szczegółowość prowadzonej oceny oddziaływania jest ściśle powiązany z poziomem szczegółowości projektu planu.

W prognozie przeanalizowano skutki realizacji przedsięwzięć ustalonych w projekcie planu na następujące elementy środowiskowe: obszary Natura 2000, obszary chronione, zdrowie ludzi, zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczną, świat roślinny i zwierzęcy, wody powierzchniowe, wody podziemne, powietrze atmosferyczne, powierzchnię ziemi, rzeźbę terenu, gleby, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra materialne. Pod rozwagę wzięto ryzyko wystąpienia poważnych awarii, niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji jak również możliwość generowania pola elektromagnetycznego. Ponadto wzięto pod uwagę zależności między poszczególnymi elementami środowiska a oddziaływaniami na te elementy.

Podczas sporządzania oceny analizowano przede wszystkim bezpośredni wpływ ustaleń na poszczególne elementy środowiska, jak również inne rodzaje oddziaływań (jeśli były możliwe do zidentyfikowania), np. pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko i długoterminowe oraz chwilowe. Brano pod uwagę odwracalność skutków podjętych działań w przyszłości, skalę czasową oddziaływań, zasięg przestrzenny, wartość przyrodniczą obszarów dotkniętych oddziaływaniem, możliwość oddziaływania transgranicznego.

### **15.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne**

Na analizowanym obszarze jako oddziaływania bezpośrednie mogą wystąpić:

- w zakresie oddziaływania na klimat akustyczny – wzrost natężenia hałasu w czasie budowy;
- w zakresie oddziaływania na glebę i wody gruntowe - przesiąkanie substancji ropopochodnych z maszyn do gleby i wód gruntowych;
- w zakresie oddziaływania na powierzchnię ziemi i szatę roślinną - przekształcenie powierzchni w czasie trwania robót ziemnych.

Do oddziaływań pośrednich należy zaliczyć oddziaływania związane z zanieczyszczeniem: powietrza, wód, gleb. Ze względu na niewielką skalę nowego zainwestowania, jest to mało znacząca kategoria oddziaływania na ten receptor.

## **15.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe**

Oddziaływania krótko i średnioterminowe będą związane z procesem inwestycyjnym w czasie trwania budowy. Będą to m.in.: wzrost natężenia hałasu w czasie budowy, ewentualne przesiąkanie substancji ropopochodnych z maszyn do gleby i wód gruntowych, przekształcenia powierzchni ziemi w czasie trwania robót ziemnych, emisja zanieczyszczeń powietrza. Źródła oddziaływań ulegną likwidacji w ramach prac rekultywacyjnych oraz procesów samooczyszczania i regeneracji środowiska.

Do głównych oddziaływań długoterminowych należy zaliczyć trwałe lokalne przekształcenie powierzchni ziemi, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej i zmianę procesów hydrologicznych.

## **15.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe**

Oddziaływania stałe będą obejmowały przekształcenia wierzchniej warstwy litosfery oraz zmianę procesów hydrologicznych oraz ograniczenie powierzchni dla wegetacji roślin.

Okresowo możliwe jest pogorszenie jakości powietrza, w wyniku emisji, wynikającej ze stosowania dopuszczonych w projekcie indywidualnych źródeł ciepła, a także chwilowy wzrost natężenia hałasu ze względu na ruch samochodowy.

## **15.4. Oddziaływanie znaczące**

Na obszarze objętym projektem planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej i dróg. Wszelkie tego typu inwestycje winny również zostać poddane procedurze oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

## **15.5. Oddziaływanie skumulowane**

Ocenia się, iż największe prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływania skumulowanego dotyczyć będzie realizacji i funkcjonowania nowej zabudowy. Nowe inwestycje spowodują większe niż obecne emisje zanieczyszczeń, zrzuty ścieków i wytwarzania odpadów komunalnych. W konsekwencji zwiększonych emisji, a także w wyniku ubytku terenów otwartych, wystąpią negatywne oddziaływania na biotyczne i abiotyczne komponenty środowiska naturalnego, których skutek może być większy aniżeli suma konsekwencji funkcjonowania każdego z nich z osobna.

Planowane zmiany przeznaczenia nie są jednak tak znaczące, aby powodowały nagromadzenie w środowisku szkodliwych czynników, które mogłyby się przyczyniać do powstania łańcucha szkodliwych procesów dla środowiska i zdrowia ludzi. Nie przewiduje się w związku z tym oddziaływań skumulowanych.

## **15.6. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje emisji materii (zanieczyszczeń do wody, gleby czy powietrza) ani energii (zanieczyszczenia wibroakustyczne, emisja nowych pól elektromagnetycznych), których skutki będą zauważalne poza granicami Polski. Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie będą więc generowały oddziaływań transgranicznych. Skutki realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa.

Po przeprowadzeniu analizy skutków potencjalnych oddziaływań ustalono, że zapisy projektu planu nie dopuszczają lokalizacji na terenie opracowania działalności stwarzającej ryzyko szkody w środowisku, w sensie Ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2019 r., poz. 1862).

---

Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie skutkują negatywnym oddziaływaniem na obszary chronione, cenne przyrodniczo oraz na tereny o małej odporności na antropopresję. Nie powodują obniżenia walorów krajobrazu, nie ograniczają dostępu do zasobów środowiska, w tym dostępności do surowców mineralnych. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu nie zostaną wprowadzone do środowiska substancje (np. ścieki, odpady, zanieczyszczenia gazowe i pyłowe) oraz energie (takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne) w ilościach mogących



spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska, mając przez to negatywny wpływ na jakość środowiska i zdrowie ludzi.

## **16. OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU**

### **16.1. Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu**

Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przewidywanych projektem planu zmian sposobu użytkowania terenu można podzielić na dwie grupy:

- **rozwiązania ogólne** – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające lub wykluczające możliwość realizacji różnych typów inwestycji z ustaleniem ogólnych warunków ich realizacji,
- **rozwiązania szczegółowe** – dla przyszłych inwestycji są określane na etapie ich projektowania z uwzględnieniem ustaleń planu miejscowego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisano ogólne zasady zagospodarowania terenu, które mają wpływ na ochronę środowiska przyrodniczego.

### **16.2. Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego**

Główne ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego obejmują:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
- zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska,
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

### **16.3. Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej**

W ramach ogólnych ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej projekt planu określa następujące zasady:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z sieci wodociągowych;
  - b) do czasu rozbudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu wybudowania dopuszczenie sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych
  - c) lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem

wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

e) odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych.

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia,

b) budowa sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg,

c) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;

d) dopuszczenie budowy nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

4) w zakresie telekomunikacji:

a) obsługa w oparciu o sieć telekomunikacyjną;

b) realizacja sieci telekomunikacyjnych wzdłuż dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) w zakresie gospodarki odpadami - zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku;

6) w zakresie dostarczania ciepła - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy - w oparciu o istniejące i projektowane sieci gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

#### **16.4. Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko**

Specyfika planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym, wynikająca z braku możliwości precyzyjnego określenia zakresu i profilu przyszłych inwestycji, pozwala na ustalenia jedynie minimalnych wartości brzegowych dla zagospodarowania terenu. W związku z powyższym przyjmowane w planie rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko mają charakter ogólnych zasad, które powinny być przestrzegane w późniejszych pracach projektowych. Zastosowane w projekcie planu rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko są zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody.

Do najważniejszych ustaleń projektu planu służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko należy zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **16.5. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę**

Z lokalizacją nowych inwestycji zawsze wiązać się będzie pochłanianie terenów niezainwestowanych. Biorąc pod uwagę zasady zrównoważonego rozwoju, istotnie jest aby były to tereny o możliwie niskiej wartości przyrodniczej (bez większej bioróżnorodności, nie odgrywające znaczącej roli w systemie przyrodniczym rejonu opracowania, o niskiej jakości gleb), położone w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych (zmniejszenie energochłonności i negatywnego oddziaływania transportu, łatwiejsze i mniej energochłonne rozwiązania w zakresie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami). Przedstawiona w projekcie planu koncepcja zagospodarowania terenu jest więc, uwzględniającym zasady zrównoważonego rozwoju, kompromisem pomiędzy potrzebą rozwoju społeczno-gospodarczego a racjami ochrony przyrody i środowiska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera zapisy łagodzące prognozowane ujemne skutki zawartych w nim ustaleń. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.

**Tab 3. Proponowane metody ograniczania i łagodzenia negatywnych oddziaływań na środowisko**

Oddziaływanie na:	Skala oddziaływania	Działanie minimalizujące
Gleby i powierzchnię terenu	zauważalne	zachowanie szybkiego tempa i planowego wykonywania wykopów, z zachowaniem zabezpieczeń gleb przed uplastycznieniem gruntów jak i przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy; kontrola przebiegu wznoszenia obiektów budowlanych celem ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami ze środków używanych na budowie; gromadzenie mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu oraz zagospodarowanie ich w obrębie działki; gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania;
Wody powierzchniowe i podziemne	zauważalne	stosowanie maszyn w pełni sprawnych technicznie, w celu uniknięcia wycieków; stosowanie odpowiednich urządzeń typu separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do wód; rzetelna kontrola przebiegu wznoszenia obiektów budowlanych celem ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami ze środków używanych na budowie
Bioróżnorodność	znikome	ustalenia dotyczące wysokość zabudowy, jej gabarytów, formy dachu; wprowadzanie odpowiedniej liczby nasadzeń kompensujących; zachowanie szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową; kontroli stopnia realizacji powierzchni biologicznie czynnej w ramach poszczególnych terenów,
Powietrze atmosferyczne	znikome	zalecenie wytwarzania energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe; stosowanie się do gminnych wytycznych w zakresie działań antysmogowych;
Klimat akustyczny	znikome	cykliczne badania stopnia obciążenia ruchem układu komunikacyjnego; stosowanie elewacji i okien o dużej izolacyjności, promowanie i rozwój komunikacji publicznej
Klimat	brak	stosowanie proekologicznych systemów grzewczych
Zasoby naturalne	brak	-
Zdrowie ludzi	brak	-

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu sporządzana była równocześnie z opracowaniem dokumentu planistycznego, co pozwoliło na przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które w pewnym stopniu umożliwiły uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru pożądanych i jednocześnie możliwie optymalnych kierunków działań.

## **17. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) ustala obowiązek przeprowadzania przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności obowiązujących planów miejscowych i studium. Analiza ta może służyć również ocenie skutków realizacji postanowień planu miejscowego dla środowiska.

Przy wykonywaniu tej analizy należy zwrócić szczególną uwagę na zmiany w strukturze użytkowania gruntów (udział powierzchni biologicznie czynnej, udział powierzchni zainwestowanych i kubatury obiektów budowlanych). Jako podstawę takiej analizy należy wykorzystać rejestry wydanych pozwoleń na budowę oraz rejestry obiektów oddanych do użytku. Kontrola realizacji postanowień planu obywateli powinna także w ramach procesu inwestycyjnego - uzyskiwania pozwolenia na budowę oraz odbioru technicznego obiektów. Powinna ona być realizowana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Skutki realizacji projektu planu na środowisko przyrodnicze należy badać również pod kątem stanu infrastruktury technicznej – organem odpowiedzialnym są instytucje zarządzające obiektami i urządzeniami infrastruktury.

Proponuje się zastosować w ramach analizy porealizacyjnej, powykonawczej następujące elementy pomiarów i badań:

- pomiarów uciążliwości akustycznej dróg na odcinkach w obszarach zabudowanych;
- pomiarów zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych w obszarze oddziaływania dróg i skuteczności zastosowanych rozwiązań przeciwdziałających zanieczyszczeniom.

W zakresie analizy stanu areosanitarnego na etapie funkcjonowania dróg ze względu na prognozowane zanieczyszczenia powietrza nie jest konieczne prowadzenie pomiarów w ramach analizy porealizacyjnej.

Za zmiany jakości poszczególnych komponentów środowiska organem odpowiedzialnym jest WIOŚ. Na podstawie badań monitoringowych oraz działań inspekcyjnych, wykonywana jest ocena poszczególnych komponentów środowiska i opracowywane zbiorcze informacje dotyczące stanu środowiska.

## **18. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE**

Projekt planu realizując politykę przestrzenną gminy Żabia Wola określoną w studium. Wg zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może być sprzeczny ze studium. Łączy on potrzeby mieszkańców z wnioskami instytucji i organów – inwestorów, którzy w dalszej kolejności opiniują i uzgadniają projekt planu. Ponadto uwzględnia obowiązujące przepisy prawa, aktualizuje więc plany obowiązujące. Zmiana planu jest wynikiem wielu czynników jak również oczekiwań optymalnych gminy w zakresie racjonalnych i ekonomicznych rozwiązań w tym zakresie.

Przy opracowywaniu projektu Planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i zasad obsługi komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z ze studium. Rozwiązania projektu Planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowiąc kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Rozwiązaniem alternatywnym dla projektu planu byłoby odstępianie od jego realizacji i podtrzymanie ustaleń planu obowiązującego, co nie miałyby istotnego wpływu na środowisko, ze względu na obecne przeznaczenie działki. W związku z powyższym szukanie innych rozwiązań alternatywnych nie jest konieczne.

## **19. WNIOSKI**

W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen prognozuje się, iż zmiany w sposobie zagospodarowania przestrzennego terenów, które wystąpią w wyniku realizacji ustaleń projektu dokumentu będą miały zarówno charakter pozytywny, jak i negatywny, rozumiany jako oddziaływanie zauważalne lecz niepowodujące naruszenia standardów środowiskowych.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodne z bieżącymi potrzebami właścicieli i inwestorów, w zgodzie z polityką gminy zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwość występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Regulacje dotyczące infrastruktury technicznej na obszarze opracowania sprzyjają zachowaniu wymogów ochrony środowiska.

Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewni racjonalne użytkowanie przedmiotowego obszaru, zgodnie z obowiązującymi normami i obostrzeniami prawa ogólnokrajowego i lokalnego, z zachowaniem ładu i estetyki oraz z dotrzymaniem zasad optymalnego wykorzystania terenu i zabezpieczenia elementów środowiska przed niekorzystnym oddziaływaniem, a także w poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Projekt planu uwzględnia różnorakie uwarunkowania wynikające z charakteru oraz usytuowania przedmiotowego terenu i jednocześnie wprowadza prewencyjne ustalenia służące ochronie środowiska.

Nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie dokładnego stopnia oddziaływania na środowisko zmian wprowadzonych na mocy planu. Można jedynie wskazać kierunek i charakter oddziaływania na środowisko (tabela 4).

Tab. 4. Ocena wpływu skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze na obszarze projektu planu

<b>Elementy uwzględnione w prognozie</b>	<b>Prognozowane zmiany</b>
Zanieczyszczenie powietrza	Wzrost zapylenia w czasie trwania procesu budowlanego
Wytwarzanie ścieków	Wytwarzanie ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych
Wytwarzanie odpadów	Wytwarzanie odpadów komunalnych, które przy pełnej realizacji ustaleń projektu planu nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko
Hałas i wibracje	Nie przewiduje się powstania źródeł hałasu mogących przyczynić się do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu
Pole elektromagnetyczne	Nie przewiduje się powstania źródeł pola elektromagnetycznego znacząco negatywnie oddziałującego na środowisko
Ryzyko poważnych awarii	Brak ryzyka wystąpienia poważnych awarii
Środowisko życia człowieka	Czasowe uciążliwości - w trakcie prac budowlanych
Wody powierzchniowe i podziemne	Zakładana intensywność zagospodarowania nie spowoduje znaczącego wpływu na ten element środowiska
Rzeźba terenu	Okresowe przekształcenia powierzchni ziemi przez wykopy i nasypy budowlane
Klimat	Nieznaczne zmiany w mikroklimacie
Gleby	Trwałe przekształcenia warstwy glebowej na terenach budowlanych.
Szata roślinna	Dalsze ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej – umożliwiającej wegetację roślin
Świat zwierzęcy	-
System ekologiczny, bioróżnorodność	Nieznaczne obniżenie różnorodności biologicznej
Krajobraz	Lokalna zmiana krajobrazu będąca efektem pojawienia się w nim nowych obiektów kubaturowych o określonej architekturze.

## 20. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Obowiązek opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego projektu planu wynika z art. 51. Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 poz. 2081). Jej zadaniem jest sprawdzenie w jaki sposób realizacja inwestycji zgodnych z projektem planu może wpłynąć na środowisko, czy wystąpią znaczące zagrożenia dla jego stanu i czy przewidziane w projekcie planu rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na środowisko są wystarczające. W tym celu przeprowadzono analizę stanu środowiska, zidentyfikowano zagrożenia, oceniono w jaki sposób realizacja ustaleń planu będzie wpływać na poszczególne elementy środowiska, oceniono przyjęte w projekcie rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ na środowisko.

Podstawą do przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest analiza złożonych wniosków oraz analiza zasadności przystąpienia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Uchwała o przystąpieniu została podjęta w związku z rozpatrzeniem wniosku właściciela działki nr ew. 160/2, w którym wniósł o korektę obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Zalesie przyjętego Uchwałą Nr 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 roku poprzez wykreślenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW.

Obszar objęty projektem planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie grodziskim, w centralnej części gminy Żabia Wola, w południowej części miejscowości Zalesie. Obejmuje działki o nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 178 w obrębie ewidencyjnym Zalesie o powierzchni 1,85 ha. Miejscowość Zalesie znajduje się w odległości ok. 1 km od centrum administracyjnego gminy - miejscowości Żabia Wola. Obszar opracowania sąsiaduje od strony północnej

z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od pozostałych stron z zadrzewionymi terenami otwartymi. Obszar objęty analizą jest częściowo zabudowany – znajdują się na nim trzy budynki mieszkalne jednorodzinne. Pozostała część obszaru to otwarte tereny rolnicze, w większości zadrzewione i zakrzewione. Obszar od północy przylega do drogi gminnej – ulicy Grodziskiej, od południa z ulicą Przejazdową. Realizacja drogi oznaczonej symbolem 5KDW uniemożliwia obecne zagospodarowanie działki 160/2, której podjazd oraz plac przed domem został dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

Funkcje przyrodnicze obszaru są zróżnicowane. Stopniowe i stosunkowo charakterystyczne dla gminy Żabia Wola odstępowanie od rolniczego użytkowania doprowadziło do wprowadzania nasadzeń sztucznych oraz zbiorowisk roślinności synantropijnej i ruderalnej w terenach zabudowy mieszkaniowej i dróg. Na tym obszarze dominują nasadzenia towarzyszące przydomowym ogrodom, w tym pojedyncze sosny oraz modrzewie przy ogrodzeniu. Na obszarze gdzie porzucono uprawę roli, a nie wprowadzono odmiennego zagospodarowania i użytkowania terenu, stopniowo zachodzą procesy sukcesji wtórnej. Dominuje tutaj brzoza oraz różnorodne zakrzaczenia, nie przedstawiające istotnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Podążając za uwarunkowaniami ekofizjograficznymi wyznaczonymi w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Żabia Wola należy stwierdzić, iż funkcje mieszkaniowe są najbardziej odpowiednie na terenach nieużytków i użytków rolnych o najniższych klasach bonitacji, w wyłączeniu gruntów organicznych. Wyższe klasy bonitacyjne mogą być przeznaczone pod zabudowę na powiększenie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej. Przeprowadzona analiza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowanego w projekcie Uchwały jest zgodna z powyższymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą 50/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie. Analizowany projekt planu wprowadza zmianę przeznaczenia obszaru opracowania – nie wprowadza nowych terenów po zabudowę, zmienia jedynie obowiązujące wskaźniki zagospodarowania, zgodnie z aktualnymi potrzebami oraz wprowadza korekty w układzie komunikacyjnym. Odstąpienie od realizacji analizowanego dokumentu będzie miało ograniczone skutki środowiskowe, ponieważ największe zmiany w środowisku mogą być wprowadzone wskutek realizacji postanowień planu obowiązującego. W przypadku realizacji ustaleń planu obowiązującego analizowany obszar i tak stałby się terenem inwestycyjnym. Realizacja inwestycji zgodnych z planem obowiązującym i tak przyczyniłaby się do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej obszaru, usunięcia części zadrzewień, wzrostu powierzchni utwardzonych, a przez to do zmniejszenia infiltracji wód opadowych do gruntu. Zmiany te oddziaływałyby na środowisko w sposób negatywny, jednak z niewielkim natężeniem i nie miałyby większego wpływu na tereny sąsiednie.

Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie skutkują negatywnym oddziaływaniem na obszary chronione, cenne przyrodniczo oraz na tereny o małej odporności na antropopresję. Nie powodują obniżenia walorów krajobrazu, nie ograniczają dostępu do zasobów środowiska, w tym dostępności do surowców mineralnych. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu nie zostaną wprowadzone do środowiska substancje (np. ścieki, odpady, zanieczyszczenia gazowe i pyłowe) oraz energie (takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne) w ilościach mogących spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska, mając przez to negatywny wpływ na jakość środowiska i zdrowie ludzi.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje emisji materii (zanieczyszczeń do wody, gleby czy powietrza) ani energii (zanieczyszczenia wibroakustyczne, emisja nowych pól elektromagnetycznych), których skutki będą zauważalne poza granicami Polski. Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie będą więc generowały oddziaływań transgranicznych. Skutki realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa.

Zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwość występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Regulacje dotyczące infrastruktury technicznej na obszarze opracowania sprzyjają zachowaniu wymogów ochrony środowiska dotyczących emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, wód i gruntu.

Wskazane jest przeprowadzenie analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu raz na 4 lata (w czasie trwania kadencji rady gminy) przy sprawdzaniu aktualności ustaleń planu.

Żabia Wola, 25.06.2020r.

## OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisana, autor opracowania pt. „**Prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący działki nr ew. 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 178 położone w miejscowości Zalesie**” oświadczam, że spełniam wymagania dla wykonywania w/w dokumentów zgodnie z art. 51 ust 2 lit f ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 poz. 283).

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr Magda Lewandowska

