

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO

*DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA*

*obejmującego fragment miejscowości Słubica Dobra
(Obszar XXVIb-2)*

-Aktualizacja-

Opracowała – mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

KWIECIEŃ’ 2021r.

SPIS TREŚCI:

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

1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Słubica Dobra (Obszar XXVIb-2) wykonanego na podstawie Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola. Powyższa uchwała dotyczy wielu miejscowości położonych w gminie Żabia Wola, dlatego w celu sprawniejszego uchwalenia projektów planów miejscowych była korygowana w latach 2016 – 2019.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 247) zgodnie, z którym przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane przy sporządzaniu projektów miejscowych planów.

2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE PROGNOZY

Podstawą wykonania niniejszej prognozy stanowi art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 247). Dodatkowo zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Podczas prac nad dokumentacją oparto się o przepisy zawarte w niżej wymienionych aktach prawnych:

- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2020r. poz. 1219 z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2020r., poz. 55 z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2017r. poz. 1161 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112).

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

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

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

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

Prognoza przedstawia:

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

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

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

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

4. PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Opis projektu m.p.z.p.

Projekt planu obejmuje miejscowość Słubica Dobra z wyłączeniem działek o nr ew. 46/3, 46/9, 48/9, 127/1, 127/2 oraz terenu położonego w północnej części miejscowości ograniczonego granicą administracyjną wsi i ul. Siedliskową.

Miejscowość Słubica Dobra położona jest w zachodniej części gminy Żabia Wola przy drodze gminnej nr 150611W relacji Słubica – Pieńki Słubickie (ul. Słonecznej), w odległości ok. 1km na południowy – wschód od drogi krajowej nr S8 i oddalona 7km od Żabiej Woli, 11km od Mszczonowa, 15km od Grodziska Maz. i 20km od Żyrardowa. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 136ha.

Zgodnie z założeniem projektu planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

Oznaczenie planie	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Udział %
MN	<u>Przeznaczenie podstawowe:</u> <ul style="list-style-type: none">tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <u>Przeznaczenie dopuszczalne:</u> <ul style="list-style-type: none">usługi towarzyszące	17,65ha	12,98%
MN/U	<u>Przeznaczenie podstawowe:</u> <ul style="list-style-type: none">teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe. Max powierzchnia usług – 250m ² powierzchni użytkowej.	14,68ha	10,79%

U/MN	<u>Przeznaczenie podstawowe:</u> <ul style="list-style-type: none"> • teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <p>W ramach zabudowy usługowej - usługi z zakresu turystyki, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, wychowania, oświaty, ośrodki szkoleniowe, obiekty gastronomiczne, handlu max do 150m² powierzchni sprzedaży.</p>	1,16 ha	0,85%
UO	<u>Przeznaczenie podstawowe:</u> Teren usług oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej. <u>Przeznaczenie dopuszczalne:</u> <ul style="list-style-type: none"> • obiekty handlowe i gastronomiczne jako obiekty towarzyszące o powierzchni użytkowej do 50m², • w kubaturze budynku dopuszcza się lokale mieszkalne. 	0,59ha	0,43%
R	tereny rolnicze	58,27ha	42,86%
R/Z	tereny rolnicze – tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień	24,37ha	17,92%
ZL	teren lasu	9,58ha	7,04%
WS	tereny wód powierzchniowych	1,95ha	1,43%
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa 15kV.		
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej	7,75ha	5,70%
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.		
KDW	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.		
		136ha	100%

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola oraz Uchwałą Nr 49/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola.

Wzdłuż ul. Granicznej oraz ul. Słonecznej w kierunku m. Subica A w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN/U), gdzie w ramach usług dopuszczono realizację usług nieuciążliwych definiowanych jako usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji. Z uwagi na sąsiedztwo projektowanej zabudowy mieszkaniowej plan ogranicza powierzchnię usług do 250m² powierzchni użytkowej.

Wzdłuż ul. Słonecznej w kierunku ul. Kukułki pozostawiono pasmo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN w granicach takich samych jak wskazuje obowiązujący plan miejscowy. W północnej części miejscowości przekształcono tereny zabudowy rekreacyjnej – w zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Projekt planu powiększa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w centralnej i północnej części wsi. W terenach o symbolu MN dopuszczono usługi towarzyszące rozumiane jako usługi

zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Ponadto w projekcie planu wyodrębniono usługi oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej (UO) oraz wskazano teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu U/MN, gdzie zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości dopuszczono usługi z zakresu turystyki, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, wychowania, oświaty, ośrodki szkoleniowe, obiekty gastronomiczne, handlu max do 150m² powierzchni sprzedaży. Pozostałą część planu stanowią tereny rolnicze (R), rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień (R/Z), leśne (ZL) i wód powierzchniowych (WS). Układ komunikacyjny oparty jest o istniejące drogi gminne (KDL, KDD) oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (KDW). Powierzchnia terenu przeznaczona w projekcie planu miejscowego na cele inne niż rolne i leśne wynosi ok 42 ha (ok. 31%) i została powiększona w stosunku do obowiązującego planu miejscowego o ok. 19,76 ha.

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

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

- plan zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny zgodnie z zasadami wynikającymi z prawa ochrony środowiska,
- Na obszarze rezerwatu przyrody „Skulskie Dęby” - sposób zagospodarowania na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej,
- kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m,
- w przypadku działek o szerokości do 20,0m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m,
- od strony dróg zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- lokalizacja ogrodzeń od rowu melioracyjnego wynosi min. 3,0m;
- od strony terenów WS, ZL, R, R/Z i rowów melioracyjnych - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

- lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- zakaz się lokalizacji migających, świetlnych urządzeń reklamowych.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem lub rzeką, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.
- plan ustala odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków oraz lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz z odnawialnych źródeł.

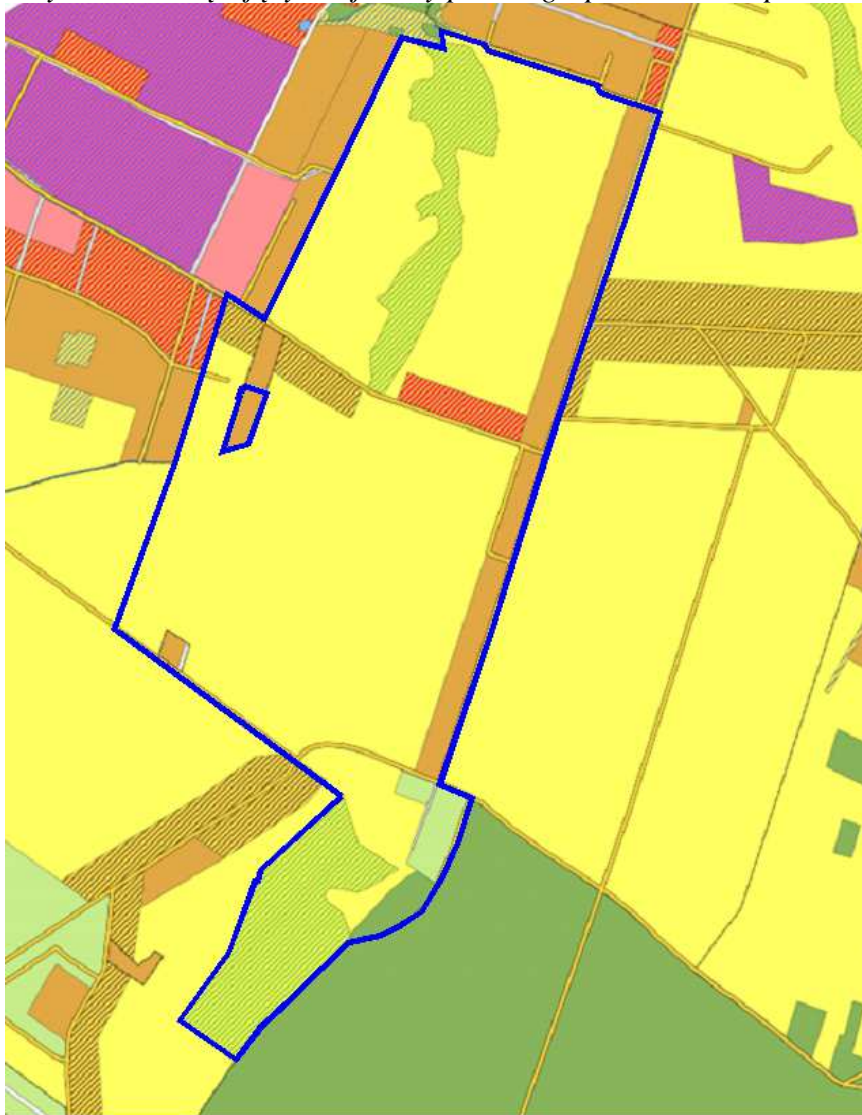
W zakresie gospodarki odpadami:

- zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

PRZENACZENIE W PROJEKCIE M.P.Z.P - oznaczenia

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
U/MN	teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
UO	teren usług oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej
R	tereny rolnicze
R/Z	tereny rolnicze– zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień
ZL	tereny lasów
WS	tereny wód powierzchniowych
KDL	tereny komunikacji– tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej
KDD	tereny komunikacji– tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji– tereny dróg wewnętrznych
E	teren infrastruktury technicznej– stacja transformatorowa 15kV

Ryc.2. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



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

Oznaczenia:



- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej



- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



- tereny zabudowy zagrodowej z dop. mieszkaniowej jednorodzinnej



- tereny zabudowy rekreacyjnej



- tereny rolnicze



- tereny ciągów ekologicznych



- tereny lasów

Powiązania z innymi dokumentami

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

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

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

UM1 - obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej,

UM3 - obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy Mieszkaniowej,

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

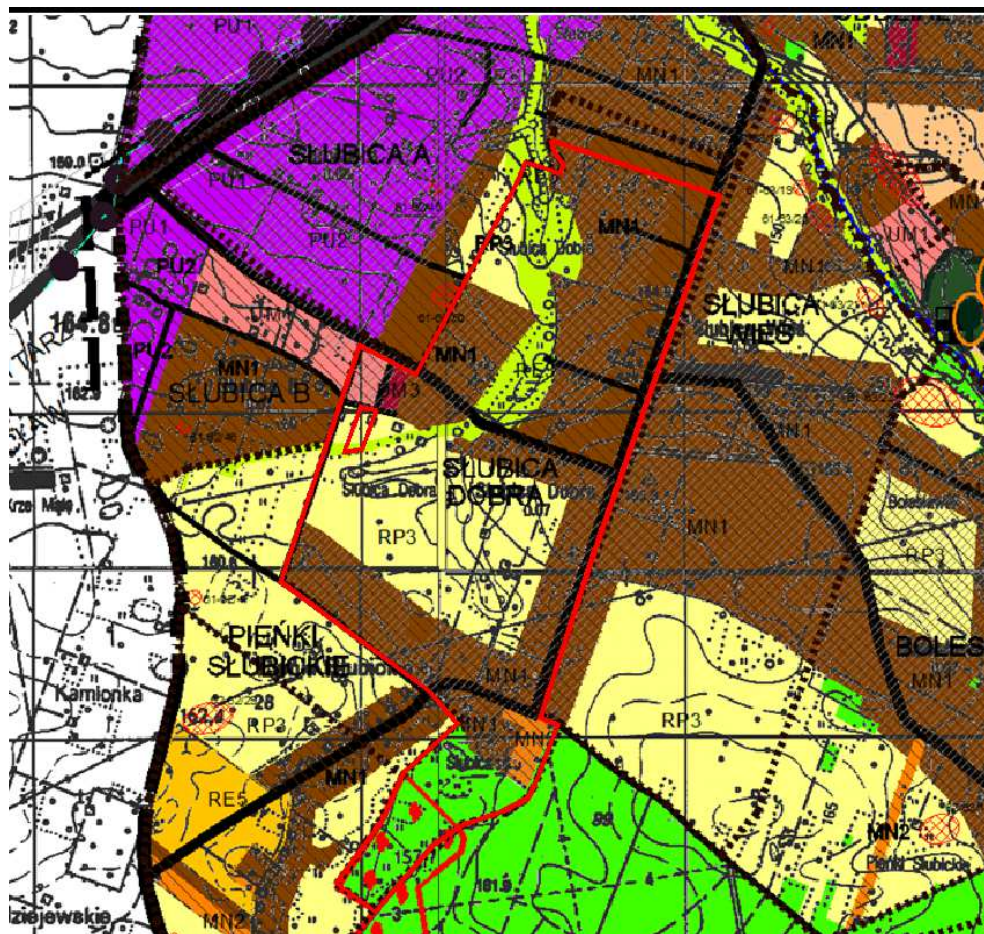
MN2 - obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną,

RE1 - obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i Skulskie Dęby”).

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

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

Ryc. 3. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola



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

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

Prognoza została wykonana zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 247), z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

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

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

W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego opracowana na podstawie dostępnych dokumentów i opracowań, wizji terenowej oraz zdjęć lotniczych. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych.

- <https://grodziski.e-mapa.net/>
- <https://zabawola.e-mapa.net/>
- <https://www.google.pl/maps.pl>,
- <https://grodzisk.geoportal2.pl/>
- <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały również następujące dokumenty:

- ocena fizjograficzna obszaru Gminy Żabia Wola,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dotyczący miejscowości Słubica Dobra,
- mapa hydrogeologiczna Polski, Państwowy Instytut Geologiczny, arkusz 558 Grodziski Maz., w skali 1:50.000,
- mapa geologiczna Polski, Państwowy Instytut Geologiczny, arkusz 558 Grodziski Maz., w skali 1:50.000.
- Program ochrony środowiska dla Gminy Żabia Wola na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2024, Aquageo, marzec 2018r.

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

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

6. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

Położenie, istniejące zagospodarowanie.

Projekt planu obejmuje miejscowość Słubica Dobra z wyłączeniem działek o nr ew. 46/3, 46/9, 48/9, 127/1, 127/2 oraz terenu położonego w północnej części miejscowości ograniczonego granicą administracyjną wsi i ul. Siedliskową.

Jest to w większości teren otwarty, nieużytkowany rolniczo z zadrzewieniami śródpolnymi porastającymi wzdłuż rowów melioracyjnych. Istniejąca zabudowa – głównie mieszkaniowa jednorodzinna skupiona jest w środkowej części miejscowości tj. przy ul. Granicznej oraz częściowo wzdłuż ul. Słonecznej, na pozostałym obszarze – luźna i rozproszona stanowiąca stare siedliska rolnicze. Przy ul. Słonecznej znajduje się stary budynek szkoły podstawowej.

W centralnej i południowej części wsi przebiegają napowietrzne linie 15kV oraz w północnej części - wysokiego napięcia 110kV. Planowana jest przebudowa oraz skablowanie jednej z linii średniego napięcia. Ponadto obszar planu częściowo wyposażony jest w infrastrukturę techniczną tj. sieć wodociągową, elektryczną i gazową.

Miejscowość Słubica Dobra graniczy przede wszystkim terenami niezabudowanymi tj. nieużytkowanymi rolniczo częściowo zadrzewionymi, a od strony południowej – zwartym kompleksem leśnym należącym do Nadleśnictwa Grójec – Uroczysko Skuły Zachód.

W granicach opracowania znajduje się fragment rezerwatu przyrody „Skulskie Dęby”.

Istniejące zagospodarowanie:



Fot.1. Ul. Graniczna



Fot.2. Tereny położone przy ul. Granicznej



Fot.3. Zabudowania przy ul. Słonecznej.



Fot.4. Budynek szkoły.



Fot.5. Zabudowania przy ul. Słonecznej.



Fot.6. Tereny położone przy ul. Słonecznej.



Fot.7. Linia 110kV.

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

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

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

Jest to teren płaski, nachylony w kierunku północnym i zachodnim, gdzie spadki powierzchni terenu są niewielkie. Większe różnice wysokości występują wzdłuż rowów melioracyjnych. Teren zmiany wznosi się na wysokości od 150m do 160m n.p.m.

Na powierzchni omawianego obszaru występują wyłącznie osady czwartorzędowe, do których należą gliny zwałowe zlodowacenia Warty oraz piaski fluwioglacjalne podścielone glinami zwałowymi. Wzdłuż rowu melioracyjnego występują piaski humusowe oraz namuły den dolinnych na łąkach, mułkach i piaskach pliocenkich.

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

Natomiast piaski fluwioglacjalne są utworami średniozagęszczonymi drobnymi i średnimi o miąższości od 1,0 do ponad 3,0m p.p.t., leżącymi na glinach piaszczystych, głównie twaroplastycznych, których strop zalega na głębokości od 1,0 do ponad 3,0 m p.p.t.. Charakteryzują się korzystnymi warunkami gruntowymi. Jedynie na kontakcie z wodami gruntowymi mają zmienne parametry geotechniczne w przystropowej części gruntów spoistych, podścielających piaski. Wody gruntowe znajdują się w przedziale 1,0 do 2,0 m p.p.t..

Piaski humusowe oraz namuły den dolinnych nie nadają się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych ze względu na płytkie występowanie wód gruntowych.

Utraty znajdują się w centralnej części gminy, a odpływ odbywa się w kierunku północno-wschodnim. Źródłiska Mrownej i Rokitnicy znajdują się w północno-wschodniej części gminy, a odpływ wód odbywa się w kierunku północno-zachodnim. Rzeki odwadniają głównie tereny rolne lub nieużytki. Mniejsze powierzchnie zajmują lasy. Długość ww. rzek na terenie gminy przedstawia się następująco:

- Utrata ok. 5,1 km
- Pisia Tuczna ok. 15,1 km
- Pisia Gągolina ok. 5,7 km
- Mrowna ok. 11,5 km.

Wody z terenu opracowania zbierane są systemem rowów w kierunku północnym do rzeki Pisi Tucznej. W obrębie opracowania przebiegają rowy melioracyjne, a także występują niewielkie zbiorniki wodne.

Główny, użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych. Miąższość poziomu wodonośnego mieści się w granicach 20 – 40m, wykazując lokalne zmniejszenie miąższości 10 – 20 m. Jako średnią miąższość przyjęto 22m. Poziom jest dobrze izolowany. Jakość wody bardzo dobra. Stopień zagrożenia bardzo niski. W charakterze poziomu drugorzędnego na obszarze całej jednostki występuje trzeciorzędowe piętro wodonośne.

Zasoby naturalne

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

Warunki glebowe

Analizowany obszar charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami glebowymi. Na opisywanym terenie występują głównie gleby klasy IVb, V i VI. Od ul. Granicznej w kierunku północnym dominują gleby bielcowe i pseudobielcowe, natomiast kierunku południowym – gleby brunatne wylugowane i kwaśne. Wzdłuż rowów melioracyjnych występują czarne ziemie zdegradowane i szare.

Warunki klimatyczne

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

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

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

Średnia temperatura roczna wynosi ok. 7,7 °C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec, którego średnia temperatura wynosi + 18,9 °C, najzimniejszym - styczeń z temperaturą

średnią – 3,6 °C. Liczba dni mroźnych (max temperatura doby poniżej 0 °C) waha się od 30 do 50 rocznie, dni z przymrozkami (temperatura minimalna poniżej 0 °C) od 100 do 110 dni.

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

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

Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

O walorach krajobrazowych rozpatrywanego obszaru decyduje ukształtowanie powierzchni terenu, istniejące zagospodarowanie oraz charakter użytkowania. W granicach obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwie dominuje krajobraz wiejski, na który składają się grunty rolne, głównie leżące odłogiem, śródpolne zadrzewienia oraz użytki leśne. Użytki leśne oraz zadrzewienia skupione są wzdłuż rowów melioracyjnych. W południowej części opracowania znajduje się zwarty kompleks leśny Uroczysko Skuły Zachód. Istniejąca zabudowa głównie mieszkaniowa jednorodzinna jest luźna i zlokalizowana w centralnej części opracowania tj. przy ul. Granicznej i częściowo przy ul. Słonecznej. Opisywany teren jest atrakcyjny krajobrazowo. Jedynym elementem dysharmonijnie wpływającym na otoczenie jest przebiegająca w północnej części planu napowietrzna linia 110kV.

Na terenie objętym planem występują zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. 61-62/59).

Flora, fauna i różnorodność biologiczna

Położenie gminy Żabia Wola w centralnej Polsce, w strefie nakładających się wpływów klimatu kontynentalnego i morskiego, na urozmaiconym topograficznie, pociętym dolinami licznych cieków skłonie Wysoczyzny Rawskiej, ma duży wpływ na różnorodność flory tego terenu.

Obszar Gminy Żabia Wola odznacza się dużym urozmaiceniem biotopów związanych z naturalnym, ekologicznym zróżnicowaniem siedlisk (leśnych, łąkowych, murawowych, wodnych i bagiennych oraz synantropijnych) oraz różnymi formami użytkowania ziemi.

Roślinność nieleśna jest dominującym składnikiem szaty roślinnej i należy do niej roślinność: wodna, szuwarowa i brzegów wód, torfowisk, łąkowa i muraw napiaskowych, segetalna i ruderalna, zaroślowa i okrajków.

W południowej części opracowania znajduje się fragment zwartego kompleksu leśnego – Uroczysko Skuły Zachód. Jest to cienisty las liściasty z drzewostanem dębowo – lipowo –

grabowym. Na terenie Uroczyska Skuły Zachód wydzielono rezerwat „Skulskie Dęby” o powierzchni ponad 30ha, chroniący ponad 200 - letnie dęby. Na terenie rezerwatu oprócz dębów rosną tu w domieszce sędziwe wiązy górskie oraz jawory. Wczesną wiosną kwitną m.in.: zawilec kwiatowy, gwiazdnica wielokwiatowa, przylaszczka pospolita, gajowiec żółty, fiołek leśny, fiołek Rivina, jaskier kaszubski. Oprócz dominujących dębów szypułkowych, występują olsze czarne, wiązy górskie i jawory, brzozy brodawkowe oraz topola osika. Drzewostan łągu jesionowo-olszowego tworzą olsza czarna, jesion wyniosły z domieszką innych drzew, kalina koralowa, czeremcha zwyczajna i dereń świdla.

Aspekt wczesno wiosenny runa jest bardzo kolorowy. Zaliczamy tu takie gatunki jak: ziarnopłon wiosenny oraz gwiazdnica gajowa. W obniżeniach terenu występują płaty bagiennego lasu olszowego – olsu. Charakterystyczne dla tego zbiorowiska, rośliny zielone to m. in. Kosaciec żółty, knieć błotna, borysz błotny, turzyca długokłosa, zachytnik błotny. Florę rezerwatu tworzy około 180 gatunków, m.in. rośliny chronione: bluszcz pospolity, poppytnik pospolity, kruszczyk szerokolistny, konwalia majowa, storczyk szerokolistny.

W pozostałej części opracowania oraz w jego otoczeniu szata roślinna związana jest głównie z terenami nieużytkowanymi rolniczo, gdzie występuje roślinność tworząca zbiorowiska trawiaste, zakrzewienia oraz zadrzewienie śródpolne utworzone głównie przez brzozę brodawkowatą, a także świerk pospolity. Wzdłuż dróg możemy spotkać okazałe dęby. Natomiast wzdłuż rowów melioracyjnego występują gatunki charakterystyczne dla siedlisk bardziej wilgotnych tj. zadrzewienia głównie olszowe.

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

W obrębie analizowanego terenu nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji występującej fauny. Należy zakładać, iż występują zwierzęta zamieszkujące pola – głównie gatunki migrujące, takie jak: płazy, gady oraz gryzonie. Fauna glebowa pól to przede wszystkim nicianie i dżdżownice, które przyczyniają się do humifikacji materii organicznej. Na powierzchni gleby i na roślinach żyją liczne gatunki pajaków. Wśród fauny badanego terenu spotykamy również: pszczoły, trzmiele, liczne gatunki mrówek, pasikoników i chrząszczy oraz ptaki.

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

Degradacja powietrza

Źródła zanieczyszczeń powietrza możemy podzielić ze względu na pochodzenie na dwie grupy: pochodzenia naturalnego oraz antropogenicznego. Wśród zanieczyszczeń powietrza wyróżnia się między innymi: pyły, sadze, aerozole, gazy i pary, substancje aromatyczne (odory), a także różnego rodzaju energie (hałas i wibracje, promieniowanie elektromagnetyczne). O jakości powietrza decyduje wielkość i przestrzenny rozkład emisji ze wszystkich źródeł z uwzględnieniem przepływów transgranicznych i przemian fizykochemicznych zachodzących w atmosferze. Przestrzenny rozkład emisji na terenie województwa mazowieckiego jest zróżnicowany. Największe skupiska emitorów

punktowych, jak i znaczna emisja liniowa związane są z obszarami zurbanizowanymi dużych miast. Szkodliwymi substancjami pochodzenia antropogenicznego najczęściej emitowanymi do powietrza są przede wszystkim: tlenek siarki, tlenek węgla, wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (WWA), benzo(a)piren, sadza, kadm oraz drobne pyły powstające w wyniku spalania węgla, oleju opałowego oraz materiałów pędnych. Zanieczyszczenie powietrza powyżej wymienionymi substancjami chemicznymi ma negatywny wpływ na jakość życia i zdrowie człowieka, a także zaburza prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów

Ze względu na specyfikę charakteru gminy Żabia Wola odznaczającą się tym, że jest to obszar postronny z charakterystyczną rozproszoną zabudową jednorodzinną i skupiskiem zakładów produkcyjno-usługowych wzdłuż drogi krajowej DK8, największe oddziaływanie na stan jakości powietrza atmosferycznego ma emisja z indywidualnych i lokalnych kotłowni. Brak ciepłowni i zakładów dystrybuujących ciepło oraz innych większych zakładów powoduje, że niska emisja z palenisk indywidualnych (które wyostrzają 70% ciepła na terenie gminy) stanowi poważny problem, ponieważ zanieczyszczenia emitowane są:

- na niewielkich wysokościach, co nie sprzyja rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń,
- z mało sprawnych palenisk, nie posiadających systemów oczyszczających (niska temperatura spalania, mała ilość tlenu powodują zwiększoną emisję zanieczyszczeń),
- ze spalania paliw stałych o niskiej jakości (brak norm jakości paliw stałych powoduje ich powszechną dostępność i atrakcyjność cenową),
- ze spalania odpadów (uwalniane są do powietrza bardzo niebezpieczne dla zdrowia zanieczyszczenia).

Źródłami liniowymi zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego są przebiegające przez analizowany teren linie komunikacyjne. Ponieważ biegnąca przez południową część terenu linia kolejowa nr 12 jest zelektryfikowana nie ma ona istotnego wpływu na jakość powietrza i nie stanowi przedmiotu szerszej analizy.

Inaczej jest z drogami samochodowymi, które wpływają na jakość powietrza atmosferycznego. Na terenie Gminy Żabia Wola obserwuje się ruch o bardzo dużym natężeniu (na drogach krajowych DK 8 i DK 50) i średnim (DW876). Mniejsze znaczenie mają drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne. Ruch samochodowy powoduje zanieczyszczanie powietrza (skład tego rodzaju emisji obejmuje głównie: dwutlenek azotu, pyły i węglowodory aromatyczne) w postaci smugi rozprzestrzeniającej się przy większych arteriach przynajmniej na odległość 50 - 60 m od jezdni.

Na analizowanym terenie i w jego otoczeniu nie występują obiekty, które wpływałyby na stan jakości powietrza. Zabudowa jest nieliczna i rozproszona. Ponadto teren opracowania oddalony jest od drogi krajowej nr S8 ok. 1km. W związku z powyższym emisja substancji pochodzących ze spalania węgla w okresie grzewczym nie jest duża, natomiast emisja spalin nieodczuwalna.

Degradacja środowiska gruntowo – wodnego

W granicach planu, jak również w otoczeniu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Ścieki z gospodarstw domowych magazynowane są w zbiornikach bezodpływowych tj. szambach, które mogą być nieszczelne i powodować skażenie środowiska gruntowo – wodnego.

Źródła hałasu

Zanieczyszczenia środowiska spowodowane hałasem i wibracjami określa się jako klimat akustyczny. Rozumiany jest on jako wynik różnych grup hałasu i wibracji. Hałasem w środowisku nazywa się niepożądane, nieprzyjemne, dokuczliwe lub szkodliwe dźwięki, powstałe w wyniku działalności człowieka na wolnym powietrzu. W przypadku wibracji drgania przenoszone są przez ciała stałe. Na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2020r. poz. 1219 z późn. zm.), hałasem określa się dźwięki o częstotliwości od 16 do 16 000 Hz. Hałas można podzielić na dwie kategorie: hałas komunikacyjny i hałas przemysłowy.

Na terenie opracowania oraz w pobliżu nie występują obiekty stwarzające uciążliwość akustyczną. Obszar objęty projektem planu znajduje się w odległości ok. 1km od drogi krajowej nr S8. Z wizji terenowej wynika, iż obecnie nie jest odczuwalny hałas komunikacyjny.

Oddziaływania elektromagnetyczne

Właściwości pola, a więc i jego oddziaływanie na otoczenie zmieniają się w zależności od częstotliwości pola, w związku z tym wyróżnia się promieniowanie jonizujące (promienie X, gamma, ultrafioletowe) lub niejonizujące (promieniowanie widzialne, podczerwień, radiofale, promieniowanie od urządzeń elektrycznych i linii przesyłowych). Przez pola elektromagnetyczne rozumie się pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz. Niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne, związane jest ze zmianami pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez źródła energetyczne i radiokomunikacyjne. Wpływ oddziaływania pola elektromagnetycznego na człowieka i środowisko zależy od wysokości natężenia (lub gęstości mocy) oraz częstotliwości drgań.

W centralnej i południowej części wsi przebiegają napowietrzne linie 15kV oraz w północnej części - wysokiego napięcia 110kV. Planowana jest przebudowa oraz skablowanie jednej z linii średniego napięcia. Przy ul. Granicznej znajduje się również stacja transformatorowa. Wymienione obiekty wytwarzają strefę promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego.

7. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

W granicach Planu, południowej części zlokalizowany jest fragment rezerwatu przyrody – Skulskie Dęby.

Rezerwat „Skulskie Dęby” o powierzchni 30,07ha obejmujący obszar lasu i bagien utworzono w 1996 roku. Stanowi północno-zachodnią część uroczyska Skuły-Zachód, należącego do Nadleśnictwa Grójec. Przedmiotem ochrony jest ponad 200-letni starodrzew dębowy oraz zróżnicowane, wilgotne i bagienne zbiorowiska roślinne, leśne i łąkowo-torfowiskowe. Najcenniejszym obiektem w rezerwacie jest starodrzew naturalnego pochodzenia, o puszczańskim charakterze. Wyróżniamy trzy typy fitocenozy leśnych: grądu typowego, grądu wilgotnego, olsu porzeczkowego.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Dąbrowa Radziejowska położona w odległości około 6,0km i oddzielona od terenu opracowania drogą krajową nr S8, drogą wojewódzką 719, terenami zabudowy oraz terenami rolnymi. W związku z tym ustalenia planu nie będą oddziaływać na w/w obszar naturowy.

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

Przeważająca część obszaru jest niezabudowana. Zabudowa jest luźna i zlokalizowana w północnej oraz w środkowej części opracowania. Są to przede wszystkim zabudowania mieszkalne i gospodarcze. Przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie energetyczne 15kV oraz linia 110kV.

Obecny stan zagospodarowania nie spowoduje niepożądanych przekształceń lub degradacji środowiska. Zakładając utrzymanie istniejącego poziomu zagospodarowania, nie ma podstaw do przewidywania oddziaływań, które mogłyby prowadzić do degradacji wartości środowiska w porównaniu do stanu obecnego.

W przypadku braku realizacji ustaleń planu, zagospodarowanie terenu odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące plany miejscowe.

9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W ASPEKCIE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Projektowane przeznaczenie	Powierzchnia ziemi, kopaliny, gleba	Środowisko gruntowo - wodne	Klimat, jakość powietrza i hałas	Świat roślin i zwierząt
<i>tereny o symbolu: U/MN, MN/U, MN, UO</i>	Likwidacja pokrywy glebowej.	Przenikanie do wód gruntowych zanieczyszczeń punktowych. Potencjalne przekształcenie stosunków wodnych.	Emisja zanieczyszczeń ze źródeł niskich. Modyfikacja warunków pogodowych.	Ubytek powierzchni biologicznie czynnej. Powstanie nowych zbiorowisk synantropijnych. Utrudniona migracja zwierząt (bariery w postaci ogrodzeń oraz zwiększonej penetracji)
<i>tereny o symbolu: R, R/Z, ZL, WS</i>	Adaptacja istniejących form użytkowania terenów	Ochrona środowiska gruntowo - wodnego	Zachowanie swobodnego przepływu powietrza.	Wzrost różnorodności biologicznej.
<i>tereny o symbolu: KDL, KDD, KDW</i>	Likwidacja pokrywy glebowej (w przypadku budowy nowych dróg). Degradacja chemiczna gleb.	Spyw zanieczyszczeń typu komunikacyjnego.	Emisja zanieczyszczeń typu komunikacyjnego. Emisja hałasu i wibracji.	Ubytek powierzchni terenów biologicznie aktywnych. Tworzenie barier migracyjnych.

Skutki wpływu na ukształtowanie powierzchni ziemi i pokrywę glebową

Nie przewiduje się znaczącego wpływu planu na rzeźbę terenu. Zmiany, które ewentualnie zajdą w ukształtowaniu powierzchni, nie będą miały znaczenia dla warunków przyrodniczych i krajobrazowych. Wystąpią na etapie budowy i związane będą z koniecznością fundamentowania, wykonania niezbędnych niwelacji, parkingów, dojazdów, systemów infrastruktury technicznej. Należy zaznaczyć, iż będą mieć charakter okresowy, o skali lokalnej (miejscowe hałdy, składowiska gruzu), które zostaną usunięte, a powierzchnia terenu doprowadzona do stanu pierwotnego.

Natomiast w fazie realizacji inwestycji tj. po zakończeniu budowy obiektów budowlanych, dróg i infrastruktury technicznej, nie będą występowały oddziaływania, które mogą wpływać na rzeźbę terenu. W związku z tym, docelowo nie przewiduje się znaczących zmian w odniesieniu do stanu pierwotnego. Przekształcenia dotyczyć będą terenu płaskiego, nie wyróżniającego się formą ukształtowania powierzchni w krajobrazie, więc nie wpłyną na jakość przestrzeni w tym rejonie. Większe deniwelacje terenu występują wzdłuż rowów melioracyjnych, gdzie wyznaczono tereny rolnicze (R), łąk, pastwisk i zadrzewień (R/Z) oraz lasów (ZL), na których zabudowa została ograniczona.

Realizacja zapisów planu tj. budowa budynków i dojazdów oraz systemów infrastruktury technicznej spowoduje nieuniknioną mechaniczną degradację części gleb. W przypadku większości inwestycji, których budowa wiązać się będzie z usunięciem gleb, będą to przekształcenia nieodwracalne. Jednakże zapisy dot. zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej tj. niezabudowanej i nieutwardzonej, max powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej częściowo zminimalizują to oddziaływanie.

Skutki wpływu na środowisko gruntowo – wodne

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

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

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

Skutki wpływu na powietrze

Wprowadzenie nowego zainwestowania przyczyni się do zwiększenia ilości źródeł emisji gazowej i pyłowej. W zakresie oddziaływania związanego z obiektami budowlanymi powyższą emisję należy identyfikować głównie z zaspokojeniem potrzeb cieplnych.

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

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

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

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

Należy zaznaczyć, iż projekt planu wyznacza obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV i linii 110kV, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa. Ponadto obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Skutki wpływu na rośliny, zwierzęta oraz różnorodność biologiczną

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

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

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

- od strony terenów WS, ZL, R, R/Z i rowów melioracyjnych ustala się obowiązek stosowanie ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny,

- ustalenia dotyczące wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy.

Skutki wpływu na krajobraz, zabytki i dobra materialne

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

W wyniku realizacji planu może nastąpić przekształcenie fizjonomii krajobrazu z terenu otwartego na teren zabudowany – w szczególności w centralnej i północnej części planu.

W celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzono ustalenia określające parametry zabudowy takie jak: maksymalną wysokość zabudowy, w tym budynków, geometrię oraz kolorystykę dachów, kierunek usytuowania głównej kalenicy budynku, kolorystykę elewacji, a także zasady sytuowania ogrodzeń (w tym ustalono zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg) oraz zasady sytuowania urządzeń reklamowych.

Na terenie objętym planem znajduje się zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne nr ew. 61-62/59), którego plan ustala ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Na terenach położonych w granicach strefy konserwatorskiej roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

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

W granicach Planu, południowej części zlokalizowany jest fragment rezerwatu przyrody – Skulskie Dęby.

Obszar opracowania pochylony jest w kierunku północnym i zachodnim czyli w przeciwnym w stosunku do położenia rezerwatu przyrody. Wody z terenu opracowania zbierane są systemem rowów w kierunku północnym do rzeki Pisi Tuczej. Wzdłuż drogi gminnej znajdującej się przy granicy wschodniej opracowania (ul. Słonecznej) oraz ul. Kukułki przebiega sieć wodociągowa. W związku z tym pobór wody do celów pitnych i gospodarczych we wschodniej części opracowania następować będzie z wodociągu gminnego, a nie indywidualnych ujęć. Ponadto we wschodniej części projekt planu adaptuje ustalenia obowiązującego dokumentu planistycznego. W niewielkim stopniu przekształca tereny rolne pod zabudowę tj. o teren o symbolu U/MN o powierzchni ok. 1,16ha. W omawianym rejonie przekształca tereny zabudowy rekreacyjnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W związku z powyższym zmiana planu we wschodniej części miejscowości w stosunku do obowiązującego dokumentu jest niewielka.

Ponadto w całym obszarze plan ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.

Należy zaznaczyć, iż rezerwat przyrody Skulskie Dęby otoczony jest zwartym kompleksem leśnym Uroczyska Skuły Zachód, który stanowi tzw. strefę buforową.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiany wywołane wdrożeniem planu lokalnie zmniejszą udział przestrzeni rolnej oraz powierzchni biologicznie czynnej, ale zmiany te dotyczyć będą głównie centralnej i północnej części wsi i pozostaną bez wpływu na rezerwat przyrody.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza obecnie na terenie w większości niezagospodarowanym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalnie z zabudową usługowo - mieszkaniową. Do najbardziej zasadniczych skutków realizacji ustaleń planu zaliczyć należy zmianę proporcji w strukturze użytkowania terenu. Ocena skutków wynikających z realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska jest złożona.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

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

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

10. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNYCH

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

11. MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ ELIMINUJĄCYCH LUB OGRANICZAJĄCYCH SZKODLIWE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO

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

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

Skutki środowiskowe realizacji planu można określić, jako nie powodujące znaczących zmian środowiskowych w skali regionu, jednak zauważalne w skali lokalnej. Prognozowane skutki realizacji planu pozostaną bez wpływu na obiekty chronione tj. na rezerwat przyrody Skulskie Dęby, a także obszar Natura 2000 tj. Dąbrowa Radziejowicka.

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

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

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

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

13. PODSUMOWANIE I STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Słubica Dobra (Obszar XXVIb-2).

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

Projekt planu obejmuje miejscowość Słubica Dobra z wyłączeniem działek o nr ew. 46/3, 46/9, 48/9, 127/1, 127/2 oraz terenu położonego w północnej części miejscowości ograniczonego granicą administracyjną wsi i ul. Siedliskową.

Miejscowość Słubica Dobra położona jest w zachodniej części gminy Żabia Wola przy drodze gminnej nr 150611W relacji Słubica – Pieńki Słubickie (ul. Słonecznej) i w odległości ok. 1km od drogi krajowej nr S8, 7km od Żabiej Woli, 11km od Mszczonowa, 15km od Grodziska Maz. i 20km od Żyrardowa. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 136ha.

Jest to w większości teren otwarty, nieużytkowany rolniczo z zadrzewieniami śródpolnymi porastającymi wzdłuż rowów melioracyjnych. Istniejąca zabudowa – głównie mieszkaniowa jednorodzinna skupiona jest w środkowej części miejscowości tj. przy ul. Granicznej oraz częściowo wzdłuż ul. Słonecznej, na pozostałym obszarze – luźna i rozproszona stanowiąca stare siedliska rolnicze. Przy ul. Słonecznej znajduje się stary budynek szkoły podstawowej.

W centralnej i południowej części wsi przebiegają napowietrzne linie 15kV oraz w północnej części - wysokiego napięcia 110kV. Planowana jest przebudowa oraz skablowanie jednej z linii średniego napięcia. Ponadto obszar planu częściowo wyposażony jest w infrastrukturę techniczną tj. sieć wodociągową, elektryczną i gazową.

Miejscowość Słubica Dobra graniczy przede wszystkim terenami niezabudowanymi tj. nieużytkowanymi rolniczo częściowo zadrzewionymi, a od strony południowej – zwartym kompleksem leśnym należącym do Nadleśnictwa Grójec – Uroczysko Skuły Zachód.

W granicach opracowania znajduje się fragment rezerwatu przyrody „Skulskie Dęby”. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Dąbrowa Radziejowska położona w odległości około 6,0km i oddzielona od terenu opracowania drogą krajową nr S8, drogą wojewódzką 719, terenami zabudowy oraz terenami rolnymi.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
U/MN - teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UO - teren usług oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej,
R - tereny rolnicze,
R/Z - tereny rolnicze - zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
ZL - tereny lasów,
WS - tereny wód powierzchniowych,
KDL - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDD - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW - tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,
E - teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.

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

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

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