

ŻABIA WOLA '2026



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**
obejmujący fr. miejscowości Żabia Wola

OPRACOWAŁA:

mgr Magda Lewandowska

uprawniona do sporządzania prognozy
oddziaływania na środowisko na podstawie
art. 74a ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 2 ustawy
z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu
informacji o środowisku i jego ochronie (...)



SPIS TREŚCI	2
1. WSTĘP	4
2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY	4
3. PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY	5
4. METODYKA PRACY	6
5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU	6
5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu	6
5.2. Budowa geologiczna	7
5.3. Ukształtowanie powierzchni	7
5.4. Użytkowanie terenu, zasoby przyrodnicze	8
5.5. Ochrona przyrody	9
5.6. Gleby	10
5.7. Zasoby naturalne	10
5.8. Klimat	10
5.9. Walory krajobrazowe i kulturowe	10
6. OCENA STANU ŚRODOWISKA	11
6.1. Powietrze atmosferyczne	11
6.2. Wody powierzchniowe i podziemne	14
6.3. Klimat akustyczny	17
6.4. Oddziaływania elektromagnetyczne	18
7. PROBLEMY I ZAGROŻENIA OCHRONY ŚRODOWISKA	19
8. PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM	20
8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania	21
8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów	21
8.3. Stopień realizacji Studium	22
9. OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU	23
10. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU	23
11. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU WSPÓLNOTOWYM, MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM	23
12. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU	28
12.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000	28
12.2. Obszary chronione	29
12.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi	29
12.4. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy	30
12.5. Wody powierzchniowe i podziemne	30
12.6. Powietrze atmosferyczne	31
12.7. Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleba	31
12.8. Krajobraz	32
12.9. Klimat	32
12.10. Zasoby naturalne	33
12.11. Zabytki, dobra materialne	33
12.12. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii	33
12.13. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji	33
12.14. Pola elektromagnetyczne	33
13. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU	34
13.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne	34
13.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe	35
13.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe	35
13.4. Oddziaływanie znaczące	35
13.5. Oddziaływanie skumulowane	35
13.6. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	36



14.	OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU	36
14.1.	Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu.....	36
14.1.1	Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.....	36
14.1.2	Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej.....	37
14.2.	Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko	38
14.3.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę 38	
15.	METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA	39
16.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	40
17.	WNIOSKI	40
18.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	40
19.	OŚWIADCZENIE	42



1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr 139/XXIII/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 15 grudnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola.

Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 64/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żabia Wola - obszar I. Ww. uchwała zastąpiła poprzedni plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr 3/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku, zgodnie z którym przedmiotowe działki znajdowały się w całości w terenie usług produkcyjnych, składów oraz usług związanych z obsługą handlu /symbol w planie PU3/. Opracowanie zmiany obowiązującego planu miejscowego ma na celu wprowadzenie dla tego terenu jednorodnych zasad oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania, co skutkować będzie spójnym zagospodarowaniem tego terenu, bez konieczności dzielenia go pasem zieleni izolacyjnej.

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 ustawy.

Prognozę oparto na charakterystyce stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego zbadanego w materiałach archiwalnych oraz innych dokumentach powiązanych z projektem będącym przedmiotem opracowania, w tym opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miejscowości Żabia Wola stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny.

2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY

Podstawą do przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest analiza obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

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.



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 fragment miejscowości Żabia Wola (Wiskitki 2026);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola przyjęte Uchwałą nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.;
- Uchwała Nr 139/XXIII/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 15 grudnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miejscowości Żabia Wola (Żabia Wola, 2020),
- Program Ochrony Środowiska Gminy Żabia Wola na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2024 (Żabia Wola, 2018);
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żabia Wola na lata 2024-2027 z perspektywą do roku 2030 – projekt (Żabia Wola, 2024);
- Raport o stanie Gminy Żabia Wola za rok 2024 (Żabia Wola, 2025);
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Żabia Wola do 2030 roku - Uchwała Nr 131/XV/2015 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 grudnia 2015 r.;
- Strategia Rozwoju Gminy Żabia Wola na lata 2025 – 2035 (Żabia Wola, 2025)
- Gminna Ewidencja Zabytków Nieruchomych Gminy Żabia Wola – Zarządzenie Nr 78/2025 Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 21 maja 2025 r.;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, Raport wojewódzki za rok 2024;
- Ocena poziomu pól elektromagnetycznych w roku 2021 (Warszawa, 2022);
- Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Warszawa 2023),
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Warszawa 2016),
- Wyniki badań monitoringowych jakości wód podziemnych prowadzonych na terenie woj. mazowieckiego w roku 2022 (GIOŚ Warszawa);
- Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1 : 50 000, arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki (N-34-138-C) (Warszawa, 2010);
- Objasnienia do szczegółowej mapy geologicznej w skali 1: 50 000, arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki (Warszawa, 1988);
- Objasnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1 : 50 000, arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki (Warszawa, 1997);
- Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski w skali 1:300 000 arkusz C4-Warszawa (L. Watycha, 1955),
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000, arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki (Warszawa, 1983);
- dane z Sytemu Informacji Przestrzennej gminy Żabia Wola – <https://zabawola.e-mapa.net/>
- dane z Państwowego Instytutu Geologicznego - Państwowy Instytut Badawczy - <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>
- dane z Geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska - <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>
- dane z Geoserwisu Państwowego Instytutu Geologicznego - <https://www.pgi.gov.pl/>
- dane z serwisu dot. Klimatu - www.igipz.pan.pl
- informacje historyczne pochodzące ze strony internetowej <https://www.zabawola.pl/963,historia>
- dane udostępnione w serwisie <https://msip.wrotamazowska.pl/>

Zakres prognozy został uzgodniony dnia 3 marca 2026 roku pismem ZNS.9022.3.2.206.AR z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grodzisku Mazowieckim oraz dnia 10 czerwca 2026 roku pismem WOOŚ-II.411.72.2026.JDR 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,
- **wizja terenowa** przeprowadzona w II kw. 2026 roku,
- **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.

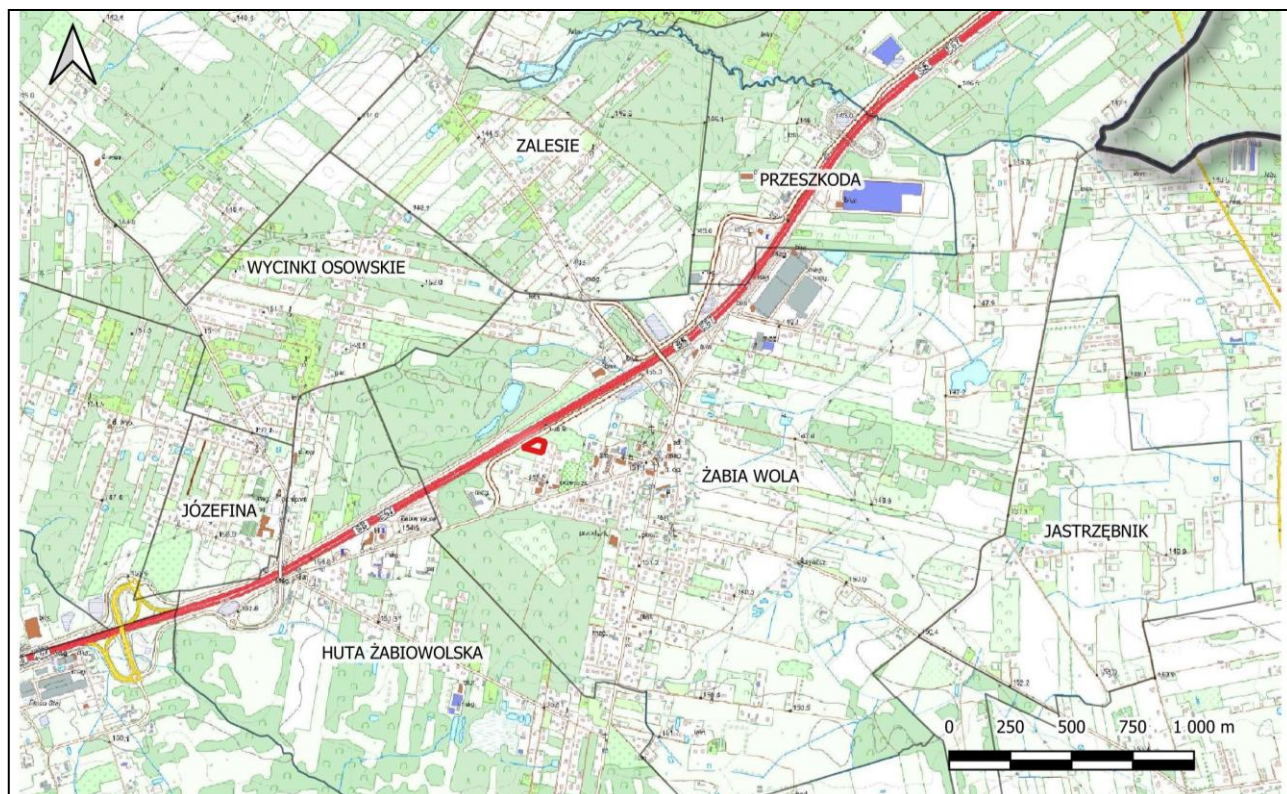
5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

Gmina Żabia Wola położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego i wraz z pięcioma innymi jednostkami samorządu terytorialnego tworzy powiat grodziski. W skład gminy wchodzi 41 obrębów ewidencyjnych a siedzibą gminy jest miejscowość Żabia Wola. Od północy gmina graniczy z Gminą Grodzisk Mazowiecki, od wschodu z Gminą Nadarzyn i Gminą Tarczyn, od południa z Gminą Pniewy i Gminą Mszczonów, a od zachodu z Gminą Radziejowice. Łączna powierzchnia gminy wynosi 106 km².

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego położony jest w centralnej części gminy Żabia Wola w miejscowości Żabia Wola, po południowej stronie drogi ekspresowej S8 i obejmuje działkę ewidencyjną nr 7/15 oraz część działki 7/14. Teren ten zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej. Jest to obszar o powierzchni ok. 0,27 ha.

Lokalizację terenu objętego opracowaniem przedstawiono na **Rycinie nr 1**.



Rycina nr 1 Lokalizacja terenu opracowania w m. Żabia Wola w sąsiedztwie drogi ekspresowej nr S8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k i PRG



5.2. Budowa geologiczna

Warunki geologiczno-inżynierskie na terenie gminy Żabia Wola, w tym na obszarze opracowania są zróżnicowane i wynikają bezpośrednio z budowy geologicznej oraz poziomu zalegania wody gruntowej. Omawiany obszar zlokalizowany jest w zasięgu południowej partii niecki warszawskiej, stanowiącej część centralną niecki brzeżnej, zbudowanej z osadów permsko-mezozoicznych, a następnie wypełnionej utworami kenozoicznymi. Powierzchnię badanego terenu tworzą osady czwartorzędowe, przede wszystkim z okresu recesji lądolodu zlodowacenia Warty, zdenudowane (głównie w warunkach peryglacjalnych). Miąższość utworów czwartorzędowych jest stosunkowo znaczna i waha się od kilkudziesięciu do stu kilkudziesięciu metrów. Utwory czwartorzędu są reprezentowane przez osady zlodowaceń południowo i środkowopolskich. Lądolód zlodowaceń południowopolskich pozostawił ropy, mułki i gliny zwałowe (o miąższości około 20 m) ze zlodowacenia Nidy; piaski, mułki wodnolodowcowe (o miąższości od 10 do 19 m), ropy zastoiskowe (do 24 m) oraz gliny zwałowe ze zlodowacenia Sanu (od kilku do 24 m); ropy, mułki zastoiskowe (od 7 do 21 m), gliny zwałowe z przewarstwieniami piaszczysto-żwirowymi (od 5 do 43 m) ze zlodowacenia wilgi. Osady zlodowaceń środkowopolskich to piaski, żwiry wodnolodowcowe (przeciętnie kilkanaście metrów miąższości), ropy i mułki zastoiskowe (miąższość ich waha się od 2,6 do 12,0 m) oraz gliny zwałowe ze zlodowacenia Odry. Miąższość tych glin wynosi przeciętnie kilkanaście metrów, leżą zwartą pokrywą na całym obszarze gminy za wyjątkiem stref kopalnych dolin rzecznych.

Na obszarze opracowania, zgodnie ze Szczegółową mapą geologiczną w skali 1:50000 Arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki (N-34-138-C), w podłożu przeważają gliny zwałowe Zlodowacenia Południowopolskiego. Utwory te wykształcone zostały w trakcie stadiału mazowiecko-podlaskiego (Warty) i występują powszechnie na powierzchni i znane są z otworów wiertniczych. Tworzą one przeważnie dość cieką warstwę o miąższości od 1 do kilku metrów. W wielu miejscach utwory te zostały zniszczone. Maksymalna miąższość stwierdzona w otworze wiertniczym w Wycinkach Osowskich (otw.151) wynosi 21 m. Jest to osad brązowo-żółty do brązowo-szarego, piaszczysty, dość słabo zwięzły. Często obserwuje się dwudzielność tych glin. W ich obrębie obserwuje się również kry ropy pliocenkich.

Warunki hydrogeologiczne w obrębie Arkusza 558 – Grodzisk Mazowiecki (N-34-138-C) kształtują dwa użytkowe piętra wodonośne stanowiące podstawę zaopatrzenia w wodę, związane z piaszczystymi osadami czwartorzędu i trzeciorzędowego, przy czym piętro czwartorzędowe odgrywa rolę piętra głównego. Zgodnie z Hydrogeologiczną mapą zbiorczą pierwszego poziomu wodonośnego w skali 1:50000 – Grodzisk Mazowiecki 558 (N-34-138-C) obszar opracowania jest bezwodny w strefie przypowierzchniowej.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania gruntowo-wodne uznać należy, iż obszar opracowania stanowi grunt nośny a warunki inżyniersko-budowlane należy ocenić jako dobre.

5.3. Ukształtowanie powierzchni

Gmina Żabia Wola położona jest, według podziału Polski na regiony fizyczno-geograficzne J. Kondrackiego, na terenie jednego makroregionu - Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8) z mezoregionem Wysoczyzny Rawskiej (318.83). Wysoczyzna Rawska na terenie Gminy Żabia Wola to grupa wzniesień morenowych zbudowanych z glin morenowych oraz żwirowych ostańców strefy moren czołowych zlodowacenia warciańskiego. Najwyższe wzniesienia w gminie Żabia Wola przekraczają 200 m n.p.m. Z wysoczyzny spływają ku północy dopływy Bzury takie jak Rawka Sucha, Pisia i Utrata. Ponadto wysoczyznę rozcinają, już poza terenem gminy: Jeziorka - lewostronny dopływ Wisły, Mogielanka lewostronny dopływ Pilicy.

Omawiany teren położony jest w obrębie wysoczyzny morenowej falistej, która obejmuje rozległy teren wyniesiony na poziomie 120-170 m n.p.m., gdzie wysokości względne wahają się między 2 a 5 metrów, a nachylenie wynosi około 5o. Obecna, stosunkowo urozmaicona powierzchnia jest wynikiem deglacjacji lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego i późniejszych procesów denudacyjno-erozyjnych, które złagodziły i wyrównały rzeźbę oraz pokryły ją siecią dolin nieraz głęboko wciętych, tworzących wyraźne krawędzie.

Obszar opracowania stanowi teren płaski, rzędne zamykają się w granicach 151-152 m.n.p.m., nieznaczne nachylenie w kierunku południowym.

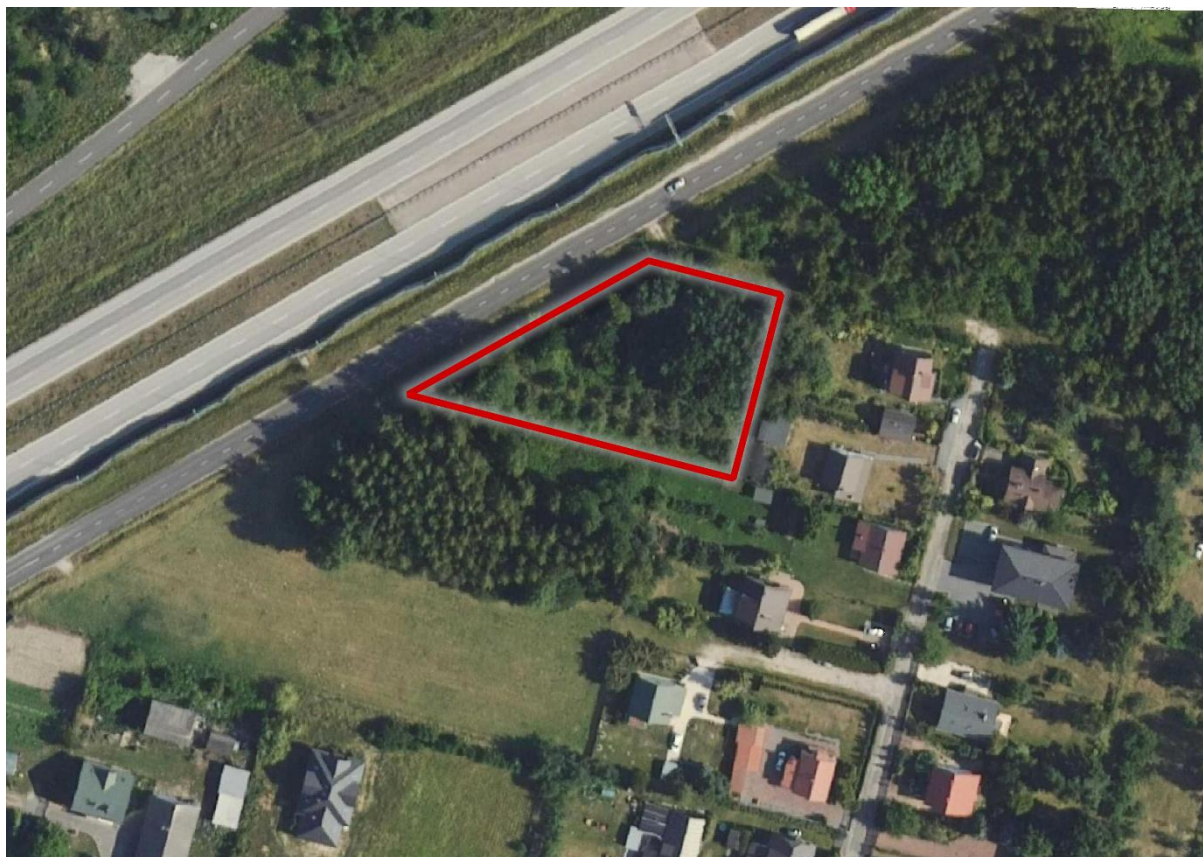
Według informacji zawartych w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej PIG-PIB na obszarze opracowania, jak i całej gminy Żabia Wola nie występują zarejestrowane osuwiska. Nie wskazano tu także obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.



5.4. Użytkowanie terenu, zasoby przyrodnicze

W krajobrazie gminy Żabia Wola dominują tereny rolnicze. Dawniej gmina spełniała przede wszystkim funkcje rolnicze, obecnie ze względu na coraz większą liczbę mieszkańców zaczyna dominować funkcja mieszkaniowa. W strukturze osadniczej gminy wyraźnie zarysowuje się układ oparty na lokalnych ośrodkach subgminnych, z Żabią Wolą jako główną miejscowością administracyjną. Do kluczowych jednostek osadniczych należą miejscowości tworzące lokalne centra: Żelechów z Ojrzanowem, Żabia Wola z Józefiną, Skuły z Bartoszewką, a także mniejsza miejscowość Słubica Dobra. Miejscowości te pełnią funkcje wielofunkcyjnych centrów lokalnych, w których planuje się wydzielanie przestrzeni publicznych o znaczeniu społecznym, usługowym i kulturowym. Zabudowa jest także wprowadzana w sposób uzupełniający w innych obszarach gminy – szczególnie wzdłuż dróg publicznych – m.in. w miejscowościach Skuły i Bartoszewka, gdzie tworzy się lokalne skupiska zabudowy mieszkalnej pełniące rolę niewielkich centrów osadniczych.

Obszar opracowania zlokalizowany jest centralnej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej – drogi klasy zbiorczej, wyznaczonej wzdłuż drogi ekspresowej nr S8. Droga ta zapewnia połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, łącząc się z drogą krajową w węzłach komunikacyjnych: „Żabia Wola” oraz „Siostrzeń”. Teren charakteryzuje się jednorodnym zagospodarowaniem terenu – **Rycina nr 2.**



Rycina nr 2. Użytkowanie obszaru opracowania i terenów w sąsiedztwie (mapa satelitarna)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.geoportal.gov.pl/>

Obszar objęty opracowaniem stanowi teren otwarty - zadrzewiony i zakrzaczony. Przedmiotowe działki w ewidencji gruntów i budynków skalsyfikowane są jako tereny grunty zabudowane i zurbanizowane, oznaczone odpowiednio jako B (tereny mieszkaniowe) oraz Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy). Dla działki nr ew. 7/15 funkcjonuje aktywne pozwolenie na budowę budynku magazynowo biurowego.

W obrębie analizowanego obszaru nie prowadzono obserwacji i nie dokonano inwentaryzacji występującej tam fauny. Niemniej obecność trasy S8 i wybudowane wzdłuż niej obiekty, ekrany akustyczne oraz ogrodzenia terenu, tworzą swoisty układ biocenotyczny akceptowany tylko przez niektóre gatunki zwierząt. Biorąc powyższe pod uwagę należy spodziewać się, że istniejąca fauna terenów otwartych jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt tj. myszy, norniki, kuropatwy, wróble, pliszki siwe, kosy czy kwiczoły.

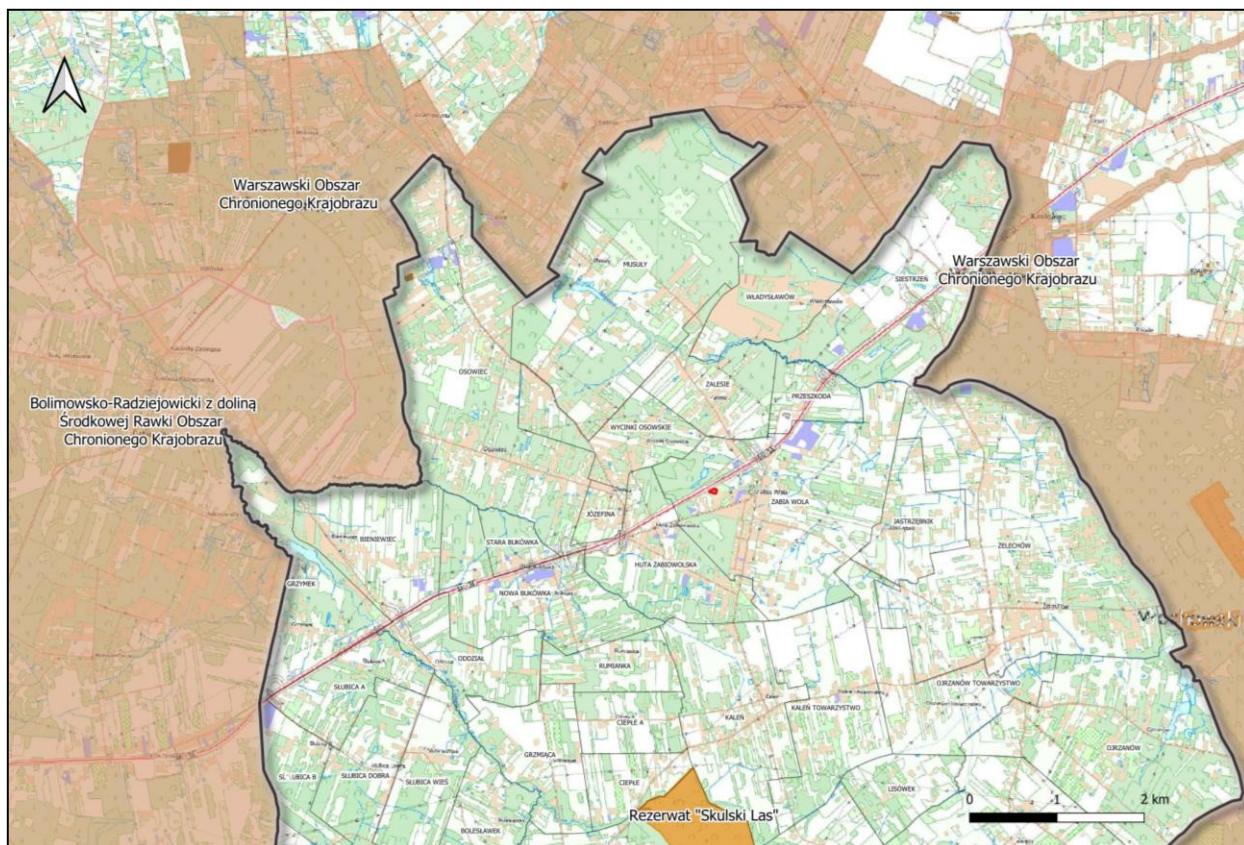
5.5. Ochrona przyrody

Ze względu na korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa środowisko przyrodnicze gminy Żabia Wola zostało przez wieki rolniczego użytkowania w znacznym stopniu przekształcone antropogenicznie. Efektem tego jest niewystępowanie w gminie wieloprzestrzennych obszarów chronionych przewidzianych w *Ustawie o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku*, takich jak: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu czy obszary Natura 2000.

Na terenie gminy spośród obszarów i obiektów chronionych występują wyłącznie:

- 2 rezerваты przyrody: „Skulski Las” oraz „Skulskie Dęby”;
- 49 pomników przyrody ożywionej.

W granicach opracowania nie znajdują się obszary prawnie chronione - **Rycina nr 3.**



Rycina nr 3. Położenie terenu opracowania względem obszarów chronionych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 3,0 km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o różnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych

Obszar objęty opracowaniem leży poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu formą (zgodnie z danymi udostępnianymi przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży w formie serwisu <https://korytarze.pl/>), jest korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym KPnC-21A – Lasy Łowickie, Puszcza Bolimowska, znajdujący się ok. 23,0 km w kierunku zachodnim od obszaru objętego opracowaniem.



5.6. Gleby

Znaczący wpływ na typologię gleb mają skały macierzyste, szata roślinna, warunki klimatyczne, warunki wodne, rzeźba terenu i działalność człowieka. Na terenie gminy Żabia Wola gleby charakteryzują się niewielkim zróżnicowaniem i niezbyt korzystnymi warunkami dla produkcji rolnej. Na większości obszarów występują gleby niskich klas bonitacji V i VI. Gleby najwyższej klasy bonitacyjnej (głównie klasy III) znajdują się głównie w centralnej części gminy w obrębie miejscowości: Grzmiaćca, Kaleń, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo oraz Ciepłe i zajmują ok. 5,85% ogólnej powierzchni gruntów rolnych.

Zgodnie z aktualną ewidencją gruntów i budynków, na obszarze opracowania występują tereny grunty zabudowane i zurbanizowane, oznaczone odpowiednio jako B (tereny mieszkaniowe) oraz Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy). Na obszarze opracowania nie znajdują się gleby chronione klasy I-III, które w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia cele nierolnicze i nieleśne.

5.7. Zasoby naturalne

Budowa geologiczna i tektonika zasadniczo rzutują na występowanie surowców mineralnych. Obszar Gminy Żabia Wola jest ubogi w surowce mineralne, co uwarunkowane jest jego budową geologiczną. Złoża kruszyw naturalnych na terenie gminy reprezentowane są przez polodowcowe piaski i żwiry. Złoża te pochodzą z okresu czwartorzędu i cechują się korzystnymi właściwościami technologicznymi. Nie są one intensywnie eksploatowane. Surowce te mogą być wykorzystywane jako kruszywa do budowy dróg i w budownictwie. Zgodnie z serwisem Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Żabia Wola zewidencjonowano 10 złóż kopalin, dla 5 z nich utworzono obszary górnicze.

Obszar objęty opracowaniem projektu planu zlokalizowany jest poza zasięgiem udokumentowanych obszarów górniczych. Nie występują również żadne złoża kopalin.

5.8. Klimat

Klimat gminy Żabia Wola należy do Mazowiecko-Podlaskiego regionu klimatycznego (wg klasyfikacji Okołowicza), który jest klimatem umiarkowanym, z rosnącym ku wschodowi wpływem klimatycznym kontynentalnych mas powietrza, co odpowiada za łagodnym przebiegiem zjawisk klimatycznych.

Według danych zamieszczonych na <http://pl.climate-data.org> warunki klimatyczne w gminie Żabia Wola zostały sklasyfikowane jako łagodne i umiarkowane. Średnia temperatura w gminie oscyluje wokół 9.1 °C. Ze średnią 19.8 °C lipiec jest najcieplejszym miesiącem. Styczeń ma najniższą średnią temperaturę w ciągu roku. Wynosi ona - 1.9 °C.

Występują tutaj znaczne opady deszczu przez cały rok (dotyczy to nawet najsuchszego miesiąca), kształtujące się na poziomie 500-550 mm/rok, minimalnie w lutym i marcu 27-28 mm i maksymalnie w czerwcu i lipcu 74-80 mm. Zaobserwowano, że różnica w opadach między miesiącami z najmniejszą i największą sumą opadów wynosi 53 mm. Pokrywa śnieżna zalega przez około 50-60 dni w roku. Pierwsze przymrozki występują na początku października, a kończą się na początku maja. Łagodność klimatu w rejonie gminy znajduje swoje odzwierciedlenie w długości okresu wegetacyjnego, który wynosi 200- 230 dni.

Czynniki takie jak: ukształtowanie powierzchni terenu, ekspozycja, rodzaj powierzchni i jej właściwości fizyczne, szata roślinna, powodują wzrost przestrzennego zróżnicowania elementów topoklimatu. Mało urozmaicona rzeźba terenu, występowanie dolin rzecznych oraz towarzyszących terenów otwartych sprawiają, że przepływ powietrza na terenie gminy jest generalnie swobodny, co sprzyja jego szybkiej wymianie. Warunki przewietrzania ocenia się jako korzystne. Na terenie gminy notowana jest przewaga wiatrów z sektora zachodniego i północno- zachodniego.

5.9. Walory krajobrazowe i kulturowe

Krajobraz gminy Żabia Wola to krajobraz przyrodniczo-kulturowy, ukształtowany w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych i świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka. Na walory krajobrazowe wpływa zróżnicowanie szaty roślinnej, obecność zespołów zabytkowych i typowych układów przestrzennych, występowanie osi kompozycyjnych, wnętrz krajobrazowych i dominant przestrzennych. Gmina Żabia Wola posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego.



Teren opracowania z uwagi na nieznaczną powierzchnię posiada niewielkie zróżnicowanie wysokości terenu, nie posiada istotnych walorów krajobrazowych, dominant czy innych elementów wyróżniających. Krajobraz odpowiada krajobrazom terenów otwartym, zadrzewionym. W granicach planu nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dnia 26 marca 2024r. Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego przyjęto „Audyt krajobrazowy woj. mazowieckiego”, którego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie.

Obecny na obszarze opracowania krajobraz został sklasyfikowany jako pagórkowaty, szczegółowo zidentyfikowany jako krajobraz z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim. **Na obszarze opracowania w audycie krajobrazowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.**

6. OCENA STANU ŚRODOWISKA

Oceny stanu środowiska dokonano w oparciu o „Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żabia Wola na lata 2024-2027 z perspektywą do roku 2030”.

6.1. Powietrze atmosferyczne

Czystość powietrza jest jednym z podstawowych czynników decydujących o jakości środowiska, w którym żyjemy, a także w znacznym stopniu wpływającym na nasz poziom życia. Zanieczyszczenie powietrza powoduje niekorzystne zmiany w wodach, glebie, świecie roślinnym. Jest przyczyną wymiernych strat gospodarczych. Nie jest także obojętne dla zdrowia ludzi zamieszkujących rejony charakteryzujące się silnie zanieczyszczonym powietrzem. Ilość rodzajów zanieczyszczeń jaka może występować w powietrzu jest niezmiernie duża.

Gmina Żabia Wola cechuje się zróżnicowaną sytuacją w zakresie jakości środowiska. Obszar gminy pod względem aktualnych zagrożeń wieloprzestrzennych można podzielić na dwa typy obszarów, różniące się sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu:

- obszary z dominacją terenów zabudowanych, w tym gdzie prowadzona jest działalność usługowa, z którą związana jest emisja pyłów i gazów atmosferycznych, które opadając na ziemię infiltrują do wód podziemnych,
- obszary leśne oraz tereny otwarte z dominacją nieużytków i łąki w dolinach rzecznych, pozbawione źródeł zagrożeń.

Na stan powietrza atmosferycznego na terenie gminy mają wpływ trzy rodzaje emisji: punktowa (antropogeniczna, pochodząca z działalności przemysłowej), powierzchniowa (z sektora bytowego) oraz liniowa (ze środków transportu i komunikacji).

Emisja powierzchniowa pochodzi z dużych obszarów tj. niskie emitery okolicznych palenisk domowych w których nadal głównym źródłem energii cieplnej jest węgiel, drewno, a często nawet palne odpady czy obszarów użytkowanych rolniczo. Na obszarze gminy większość budynków mieszkalnych stanowią obiekty jednorodzinne. Dlatego też w zaopatrzeniu w ciepło przeważają indywidualne źródła ciepła na różnego rodzaju paliwa. Głównymi paliwami wykorzystywanymi do produkcji ciepła jest węgiel i drewno, energia elektryczna oraz gaz ziemny, w mniejszym stopniu: pompy ciepła, kolektory słoneczne i paliwo płynne (olej opałowy). Na terenie gminy brak jest zbiorczej sieci ciepłowniczej. Źródła tzw. „niskiej emisji” stanowią w gminie indywidualne systemy grzewcze oraz niewielkie kotłownie pracujące na potrzeby budynków użyteczności publicznej. Zanieczyszczeniami wprowadzanymi do powietrza są: SO₂, NO₂CO, pył oraz odory. Emisja niska jest niezwykle uciążliwa, ponieważ często występuje gromadzenie się zanieczyszczeń wokół miejsca powstania, a są to zazwyczaj obszary o zwartej zabudowie mieszkaniowej. W zależności od chwilowych i lokalnych warunków meteorologicznych można zaobserwować pogorszenie bądź poprawę warunków aerosanitarnych w gminie. Okresowe uciążliwości wywołane skumulowaną emisją z terenów sąsiednich oraz z palenisk gospodarstw domowych i pogorszenie standardów aerosanitarnych mogą wystąpić w rejonach mało otwartych na przewietrzanie, w sytuacji niekorzystnych warunków pogodowych (słabe wiatry lub cisze, inwersje termiczne).



Emisja liniowa, czyli związana z komunikacją wraz z postępującym zwiększaniem się ilości pojazdów, wykazuje tendencję wzrostową. Liniowymi źródłami zanieczyszczenia powietrza są szlaki komunikacyjne o znacznym natężeniu ruchu, w tym: wzdłuż ulic o zwartej, obustronnej zabudowie, będących tranzytowymi ciągami komunikacyjnymi (podwyższone stężenia NO₂, CO, formaldehydu, benzenu, itp.). Istotne znaczenie ma również zapylenie powstające na skutek ścierania się opon i nawierzchni dróg. Największe emisje liniowe na terenie gminy dotyczą drogi ekspresowej S8, krajowej nr 50 oraz drogi wojewódzkiej 876.

Emisja punktowa to emisja zorganizowana pochodząca z procesów technologicznych (zakłady przemysłowe). Punktowe źródła mają istotny wpływ na wielkość i zasięg stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym. Emisja punktowa pochodzi głównie z zakładów przemysłowych emitujących pyły, dwutlenek siarki, tlenek azotu, tlenek węgla oraz metale ciężkie. Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego na terenie gminy prowadzono 4 postępowania administracyjne zakończone uzyskaniem decyzji udzielającej pozwolenia na wprowadzanie pyłów i gazów do powietrza (CANPOL Sp. z o. o., IGP Operation PL Sp. z o. o., REYNAERS ALUMINIUM Sp. z o. o., Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych Remigiusz Chelchowski i Wspólnicy Sp. Jawna oraz przyjęto 2 zgłoszenia instalacji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, z których emisja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza (ARTCAR Serwis Artur Wyrzykowski oraz REYNAERS ALUMINIUM Sp. z o.o.). Żaden z nich nie znajduje się na obszarze opracowania.

Potencjalnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza mogą być także fermi drobiarskie oraz trzody chlewne (m. in. z budynków inwentarskich). Grupa ta może emitować następujące zanieczyszczenia: amoniak, metan, podtlenek azotu, pył PM₁₀ oraz siarkowodór.

Źródłem zanieczyszczeń wieloprzestrzennych mogą być również zanieczyszczenia, które napływają z terenów ościennych.

Stan czystości powietrza określany jest każdego roku przez Wojewódzkie Inspektoraty Ochrony Środowiska w ramach rocznej oceny. W corocznej ocenie jakości powietrza wykonywanej przez WIOŚ w Warszawie w roku 2023 gmina Żabia Wola została włączona do strefy mazowieckiej, kod strefy PL1404. 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 dopuszczalny lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- klasa C (D2) – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy, poziomy celów długoterminowych.

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

Tab.1. Klasyfikacja stref w ramach oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej uzyskana w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM_{2,5})

Klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń												
Kod strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃ ¹⁾	PM ₁₀	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM _{2,5} ²⁾
PL1404	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1

1) Dla ozonu – poziom celu długoterminowego, strefy uzyskały klasę D2,

2) Dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} – poziom dopuszczalny I faza, wszystkie strefy uzyskały klasę A.

[źródło: GIOŚ] w roku 2023

Zgodnie z zasadami oceny rocznej klasę strefy dla danego zanieczyszczenia określa się na podstawie jego stężeń występujących w rejonach potencjalnie najbardziej zanieczyszczonych rozważaną substancją. W rezultacie, nawet obszar przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczenia o małym zasięgu decyduje o wyniku klasyfikacji całej strefy (nawet o dużej powierzchni). Należy zatem pamiętać, że zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia nie oznacza złej sytuacji na terenie całej strefy – a jest jedynie sygnałem, że w strefie istnieją obszary wymagające podjęcia i prowadzenia działań na rzecz poprawy jakości powietrza pod



kątem rozważanego zanieczyszczenia. W roku 2023 na obszarze opracowania, jak również całego województwa dotrzymany został poziom docelowy benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM₁₀. Jest to pierwszy rok, w którym dotrzymany został poziom docelowy tego zanieczyszczenia.

W tabeli kolejnej zestawiono klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin. W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2023 r. z uwzględnieniem kryteriów przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa mazowiecka uzyskała klasę A.

Tab.2. Klasyfikacja stref w ramach oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin

Klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń			
Kod strefy	SO ₂	NO _x	O ₃ ¹⁾
PL1404	A	A	A

1) Dla ozonu - poziom celu długoterminowego - strefa mazowiecka uzyskała klasę D2.

[źródło: GIOŚ] w roku 2023

Jednocześnie, w roku 2023 w strefie mazowieckiej nie został osiągnięty poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę roślin - strefa uzyskała klasę D2.

Poprawa jakości powietrza w roku 2023 względem wcześniejszych lat jest wypadkową działań na rzecz ochrony powietrza wynikających m.in. z realizacji programu ochrony powietrza dla województwa mazowieckiego i uchwały antysmogowej oraz korzystnych warunków meteorologicznych. Cieplesze, w porównaniu z danymi wieloletnimi, miesiące zimowe skutkowały mniejszymi emisjami do powietrza, zwłaszcza z indywidualnych źródeł grzewczych. Jednocześnie, wystąpienie w miesiącach zimowych (styczeń-luty) opadów przewyższających normy wieloletnie oraz częstsze występowanie okresów wietrznych, skutkowało mniejszymi niż w latach wcześniejszych stężeniami zanieczyszczeń, zwłaszcza pyłu zawieszonego PM₁₀ i PM_{2,5} oraz zawartego w pyłe zawieszonym benzo(a)pirenu.

Zgodnie z ww. Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim w 2023 r. na terenie gminy Żabia Wola stwierdzono przekroczenia:

- poziomu długoterminowego ozonu ze względu na ochronę zdrowia ludzi na obszarze całej gminy,
- poziomu długoterminowego ozonu ze względu na ochronę roślin na obszarze całej gminy.

Tab. 3. Statystyki stężeń dla wybranych zanieczyszczeń w gminie Żabia Wola zestawione na podstawie wyników obiektywnego szacowania wykonanego w oparciu o wyniki modelowania jakości powietrza dla roku 2023

Gmina	PM ₁₀ średnia roczna			PM _{2,5} średnia roczna			BaP średnia roczna		
	[µg/m ³]			[µg/m ³]			[ng/m ³]		
	min	max	średnia	min	max	średnia	min	max	średnia
Żabia Wola	15,5	19,2	16,8	9,6	13,2	10,9	0,33	1,03	0,56

Źródło: GIOŚ, IOŚ-PIB, *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim* raport wojewódzki za rok 2023

Jako główne przyczyny przekraczania poziomu celu długoterminowego ozonu wskazuje się występowanie w okresie wiosenno-letnim warunków meteorologicznych sprzyjających formowaniu się ozonu w powietrzu (wysoka temperatura i duże nasłonecznienie) oraz emisję prekursorów ozonu, zwłaszcza z sektora transportu samochodowego, a także napływ mas powietrza zanieczyszczonych ozonem i substancjami stanowiącymi tzw. prekursory ozonu z terenów zurbanizowanych województwa i spoza granic kraju.

W Polsce dopuszczalne roczne stężenie pyłu zawieszonego PM₁₀ wynosi 40 µg/m³, pyłu zawieszonego PM_{2,5} wynosi 20 µg/m³, natomiast benzo(a)pirenu w pyłe PM₁₀ - 1 ng/m³. Jest to wartość średnia roczna, której przestrzeganie jest wymagane zgodnie z normami jakości powietrza określonymi przez prawo unijne i krajowe. Natomiast według wytycznych Światowej Organizacji Zdrowia (WHO), zalecane maksymalne roczne stężenie PM₁₀ wynosi 15 µg/m³, natomiast dla stężenia PM_{2,5} wynosi 5 µg/m³. WHO nie określa specyficznego



zalecanego limitu dla B(a)P w swoich wytycznych dotyczących jakości powietrza. Jednak w dokumentach WHO dotyczących zanieczyszczeń powietrza i zdrowia, benzo(a)piren jest uznawany za wskaźnik wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (WWA), które mają właściwości rakotwórcze. Normy są ustanawiane na poziomie krajowym, a Polska stosuje limit 1 ng/m³ jako wskaźnik dla ochrony zdrowia.

6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe i podziemne, jak każdy element środowiska podlegają negatywnym wpływom działalności człowieka. W celu ochrony wód Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. przyjęto „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz.U. 2023 poz. 300). Dokument ten 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 podziemne

Główne źródło zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Żabia Wola stanowią poziomy wodonośne obecne w utworach czwartorzędowych oraz paleogeńsko-neogeńskich. Te warstwy wodonośne są odnawialne dzięki zasilaniu z opadów atmosferycznych i infiltracji wód powierzchniowych.

Pierwsze zwierciadło wód podziemnych, w połączeniu z rodzajem występujących gruntów, odgrywa kluczową rolę w ocenie warunków budowlanych oraz identyfikacji obszarów narażonych na podtopienia. W gminie Żabia Wola pierwsze zwierciadło wód podziemnych występuje płytko, zwłaszcza w północnej części gminy. Na rozległych obszarach północnej i centralnej części gminy poziom ten znajduje się na głębokości do 2,0 m p.p.t. Na terenach położonych na zachód od Osowca, zachód od Żabiej Woli, na północ od doliny rzeki Mrownej oraz między Kalenią a Ojrzanowem, zwierciadło wód podziemnych występuje na głębokości od 2 do 5 m p.p.t. W rejonie na zachód od miejscowości Oddział, poziom ten znajduje się jeszcze głębiej, w przedziale od 5 do 10 m p.p.t.

W dolinach cieków wodnych wody podziemne są położone płytko, do głębokości 2 m p.p.t. Występowanie słabo przepuszczalnych gruntów, takich jak gliny zwałowe, sprzyja pojawianiu się płytkich wód gruntowych, szczególnie w okresach wiosennych roztopów oraz po intensywnych opadach deszczu.

Gmina Żabia Wola znajduje się w obszarach, dla których łączny poziom zagrożenia występowania susz określono jako ekstremalny w północnej części gminy, umiarkowany w rejonie stawów w Grzegorzewicach oraz silny na pozostałym obszarze gminy. Na taką ocenę wpływa głównie ekstremalne zagrożenie suszą rolniczą.

Według regionalizacji A. S. Kleczkowskiego (1990) obszar gminy Żabia Wola znajduje się w zasięgu dwóch głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP):

- ✓ **GZWP Nr 215** to rozległy zbiornik wód porowych występujących w osadach trzeciorzędowych, wyróżnionych jako Subniecka Warszawska.
- ✓ **GZWP Nr 2151** część ww. GZWP (pierwotnie określany numerem 215A), traktowana jako oddzielny zbiornik.

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).



Gmina Żabia Wola położona jest w całości w obszarze jednolitej części wód podziemnych nr 65.

Poziom wód gruntowych występuje w obszarach, gdzie w strefie przypowierzchniowej znajdują się gliny zwałowe lub mady. Jest to poziom o swobodnym, a lokalnie napiętym zwierciadle. Woda z tego poziomu jest zazwyczaj ujmowana za pomocą płytkich studni wierconych lub rzadko spotykanych już studni kopanych. Zasilanie poziomu wód gruntowych odbywa się głównie poprzez bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych oraz dodatkowo, w dolinach rzek, przez drenaż z niżej położonych poziomów wodonośnych. Naturalny drenaż wód gruntowych następuje poprzez rzeki, małe cieki wodne i zbiorniki powierzchniowe. Poza dolinami rzek, woda drenuje do głębiej położonych poziomów wodonośnych.

Poziom wód wgłębnych w gminie Żabia Wola tworzą połączone użytkowe poziomy międzyglinowe o zwierciadle napiętym. Poza dolinami rzek poziom ten jest zasilany przez przesączanie się wód z poziomu przypowierzchniowego. W dolinach, poziom wgłębny jest drenażowany przez większe rzeki, takie jak Wisła, Utrata, Bzura i Jeziora, za pośrednictwem poziomu przypowierzchniowego. Płytke doliny małych cieków wodnych pełnią funkcję stref przepływu tranzytowego dla tego poziomu. Na obszarach wysoczyzn, poziom wód wgłębnych zasila niżej położone poziomy wodonośne, w tym poziomy miocenu i oligocenu.

Celem monitoringu jakości wód podziemnych jest dostarczenie informacji o stanie chemicznym wód, śledzenie jego zmian oraz sygnalizacja zagrożeń, na potrzeby zarządzania zasobami wód podziemnych i oceny skuteczności podejmowanych działań ochronnych związanych z osiągnięciem dobrego stanu ekologicznego, określonego przez Ramową Dyrektywę Wodną (RDW).

Oceny stanu chemicznego w jednolitych częściach wód (JCWPd) i w poszczególnych punktach badawczych dokonano w oparciu o obowiązujące Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 11 października 2019 r. W sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych, które wyróżnia pięć klas jakości wód:

- klasa I – wody bardzo dobrej jakości,
- klasa II – wody dobrej jakości,
- klasa III – wody zadowalającej jakości,
- klasa IV – wody niezadowalającej jakości,
- klasa V – wody złej jakości

oraz dwa stany chemiczne wód ocenione na podstawie średniej wartości poszczególnych wskaźników ze wszystkich punktów zlokalizowanych w analizowanej JCWPd:

- słaby stan chemiczny
- dobry stan chemiczny.

JCWPd, w granicach których znajduje się gmina (nr 65) badana była w 2022 roku przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Badania ww. JCWPd przeprowadzone zostały m.in. w punkcie badawczym zlokalizowanym na terenie gminy i wykazały, iż wody podziemne są dobrej jakości (II klasa).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023 poz. 300) określa stan wód podziemnych w zbiorniku nr 65 jako dobry zarówno pod względem chemicznym, jak i ilościowym. Jednocześnie określono, iż JCWPd jest niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Wody powierzchniowe

Gmina Żabia Wola położona jest w obszarze dorzecza Wisły, regionie wodnym Środkowej Wisły, w obrębie zlewni Bzury. System hydrologiczny analizowanego obszaru składa się z kilku rzek: Utraty, Pisi Tuczej, Pisi Gągoliny, Rokitnicy, Rokicianki.

Strefa źródłkowa rzeki Pisi Gągoliny, zlokalizowana na granicy gminy Żabia Wola z gminą Mszczonów, natomiast strefa źródłkowa rzeki Pisi Tuczej (największego dopływu Pisi Gągoliny) znajduje się na granicy z gminą Pniewy. Rzeka Pisia Gągolina rozpoczyna swój bieg na wysokości około 178,6 m n.p.m., w okolicach miejscowości Zimna Woda i Zbiroża (gm. Mszczonów). Jej całkowita długość wynosi 44,8 km, a średni spadek terenu na całej długości rzeki to około 1,94%. Jest to prawostronny dopływ rzeki Bzury. Wśród dopływów Pisi Gągoliny znajduje się również Pisia Tucza, o całkowitej długości 35,3 km. Głębokość rzeki z reguły waha się między 0,20 a 0,50 m, nie przekraczając 1,0 m. Teren zlewni charakteryzuje się dominującym pokryciem polami uprawnymi i łąkami, z mniejszym udziałem lasów iglastych i mieszanych.



Rzeka Utrata, również będąca prawostronnym dopływem Bzury, charakteryzuje się typowym nizinym charakterem. Ma długość 76,5 km, a powierzchnia jej zlewni wynosi 792 km². Źródła rzeki Utraty zlokalizowane są w centralnej części gminy Żabia Wola, na północnych stokach Wysoczyzny Rawskiej, na południe od miejscowości Kaleń i Żelechów. Rzeka płynie w kierunku północno-wschodnim, a do Bzury uchodzi w miejscowości Sochaczew. Jednym z głównych dopływów Utraty jest rzeka Rokitnica, która wpływa do Utraty na 35,3 km jej biegu. Rokitnica ma długość 24,25 km, a jej zlewnia obejmuje również rzeki: Mrowną (23 km) i Rokiciankę (7,38 km). Obszar zlewni Utraty charakteryzuje się występowaniem zarówno wezbrań roztopowych (zimowych), jak i opadowych (letnich). Fale wezbraniowe o najwyższej kulminacji w danym roku lub sezonie zazwyczaj są pojedyncze, co oznacza, że posiadają jedną wyraźną kulminację.

Źródłiska rzek Mrownej i Rokitnicy znajdują się w północno-wschodniej części gminy Żabia Wola, a odpływ wód z tych rzek kieruje się na północny-zachód. Rzeki te odwadniają głównie tereny rolne oraz nieużytki, natomiast mniejsze powierzchnie zajmują lasy.

Zasoby wód powierzchniowych stojących w gminie Żabia Wola są umiarkowanej wielkości. Większość stawów i jezior zlokalizowana jest na południu i północy gminy. Największe stawy znajdują się w miejscowości Grzegorzewice, zasilane przez rzekę Pisię Gągolinę. **Na obszarze opracowania wody powierzchniowe nie występują.**

Przedmiotem badań monitoringowych jakości wód powierzchniowych są jednolite części wód powierzchniowych (JCW). Program monitoringu wód powierzchniowych realizowany jest w ramach:

- monitoringu diagnostycznego z częstotliwością raz na 6 lat – pełny zakres badań,
- monitoringu operacyjnego z częstotliwością raz na 3 lata lub corocznie (wyłącznie w zakresie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego, dla których odnotowano przekroczenia norm w latach wcześniejszych) – ograniczony zakres badań,
- monitoringu obszarów chronionych z częstotliwością raz na 3 lata lub corocznie (wyłącznie dla wód przeznaczonych do spożycia) – ograniczony zakres badań.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023 poz. 300)*, którym zmodyfikowano obszary jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP), gmina Żabia Wola leży w granicach pięciu JCWP rzecznych.

- ✓ RW200010272867 Rokitnica do Zimnej Wody,
- ✓ RW2000102727689 Pisia Tuczna,
- ✓ RW200010272833 Utrata do Żbikówki,
- ✓ RW2000102727619 Pisia Gągolina do Okrzeszy
- ✓ RW20001025819 Jeziorka do Kraski.

Obszar opracowania leży w obrębie JCWP Pisia Tuczna o kodzie RW2000102727689 Pisia Tuczna. Ocena stanu czystości jednolitych części wód powierzchniowych na terenie gminy Żabia Wola dokonana na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.) wykazała, że wody przedmiotowej JCWP charakteryzuje umiarkowany stan ekologiczny i zły stan ogólny wód. Wobec powyższego JCWP Pisia Tuczna zagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

W gminie Żabia Wola wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Rokitnicy w miejscowości Siestrzeń, wzdłuż rzeki Utraty w miejscowościach Lisówek, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo, Ojrzanów i Żelechów, oraz w rejonie rzeki Pisi Gągoliny w Grzegorzewicach.

Dla obszarów narażonych na powódź sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, przedstawiające obszary o różnym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi: niskie (0,2%, raz na 500 lat), średnie (1%, raz na 100 lat) oraz wysokie (10%, raz na 10 lat).

Obszar objęty niniejszym opracowaniem położony jest poza zasięgiem terenów szczególnego zagrożenia powodzią.



6.3. Klimat akustyczny

Hałas występujący w środowisku na terenie Gminy Żabia Wola można podzielić na hałas komunikacyjny lub hałas przemysłowy.

Podstawowym źródłem hałasu na terenie gminy Żabia Wola jest przede wszystkim transport drogowy. Do głównych szlaków komunikacyjnych przebiegających przez teren gminy oraz powodujących podstawowe źródło hałasu należy droga ekspresowa S8, krajowa 50 oraz wojewódzka 876. Tereny otaczające odcinki dróg to zarówno tereny zwartej zabudowy, zabudowy rozproszonej jak również tereny leśne, rolne oraz zadrzewienia. Źródłem hałasu jest również linia kolejowa nr 12 relacji Skierniewice – Łuków. Jest to linia zelektryfikowana, dwutorowa o znaczeniu państwowym. Linia stanowi kolej obwodową Warszawy przeznaczoną dla kolejowego transportu towarowego. Przez teren gminy przebiega głównie przez obszary leśne.

Na poziom hałasu drogowego i kolejowego ma wpływ szereg czynników związanych z ruchem pojazdów i parametrami ciągów. Do najważniejszych z nich należą:

- natężenie ruchu związane bezpośrednio ze znaczeniem ciągu w układzie komunikacyjnym,
- struktura ruchu (udział pojazdów ciężkich i hałaśliwych), średnia prędkość pojazdów i ich stan techniczny,
- płynność ruchu,
- rodzaj i stan nawierzchni.

Rosnące natężenie ruchu powoduje coraz większą presję na środowisko. Wieloletnie badania wskazują na zwiększanie się obszarów poddanych nadmiernemu oddziaływaniu hałasu i niepokojące zmniejszanie powierzchni terenów o korzystnych warunkach akustycznych. Analiza danych statystycznych na przestrzeni lat 2000 – 2020 wykazuje stały wzrost ogólnej liczby pojazdów, w tym liczby pojazdów osobowych.

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska co roku wykonuje pomiary monitoringowe hałasu zgodnie z założeniami Programu Państwowego Monitoringu Środowiska na terenie województwa mazowieckiego.

W przypadku hałasów drogowych i kolejowych obowiązujące obecnie wartości wskaźników wynoszą:

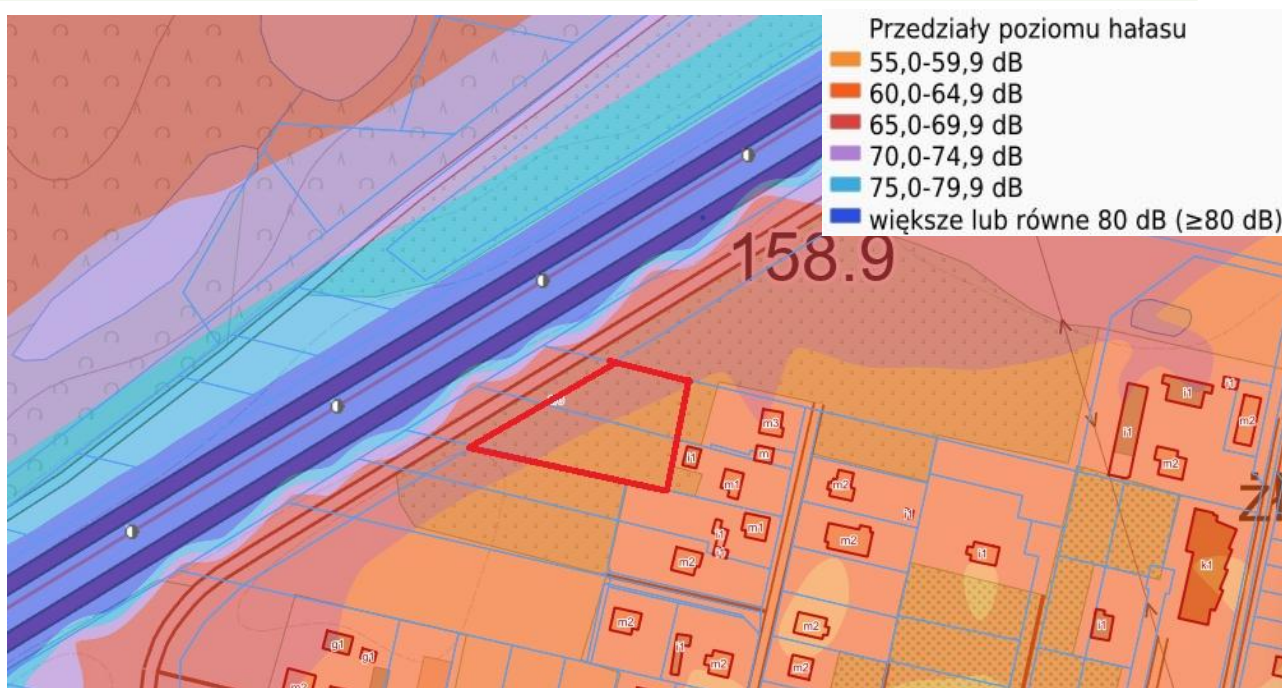
- 65 dB w porze dziennej i 56 dB w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 61 dB w porze dziennej i 56 dB w porze nocnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach.

W celu prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem rozporządzenie wskazuje normy dla wskaźników długookresowych - LDWN i LN. Wskaźnik LDWN określa długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku, z uwzględnieniem pory dnia (rozumianej jako przedział czasu od godz. 6.00 do godz. 18.00), pory wieczoru (rozumianej jako przedział czasu od godz. 18.00 do godz. 22.00) oraz pory nocy (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00). Natomiast LN - długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich pór nocy w roku (rozumianych jako przedział czasu od godz. 22.00 do godz. 6.00).

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad realizując zadania ustawy Prawo ochrony środowiska opracowała w ramach IV rundy mapowania strategiczne mapy hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie. Na terenie gminy opracowaniem objęto drogę krajową nr 50 oraz drogę ekspresową nr S8.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi ekspresowej nr S8. Z analizy mapy akustycznej wynika, iż w granicach planu dochodzi do przekroczenia norm hałasowych wyrażonych wskaźnikiem LDWN zgodnie z **Ryciną nr 4**.

Na terenie gminy Żabia Wola hałas kolejowy pochodzi od przebiegającej przez południową część gminy linii kolejowej nr 12. Mając na uwadze fakt, że linia jest zelektryfikowana i przebiega przez tereny niezamieszkałe należy przyjąć, że emisja hałasu nie ma zasadniczego wpływu na ludzi.



Rycina nr 4. Fragment mapa imisyjnej dla wskaźnika LDWN od drogi krajowej nr S8.

Źródło: <https://www.geoportal.gov.pl/>

Drugim największym źródłem hałasu na terenie gminy (po hałasie komunikacyjnym) jest hałas przemysłowy. Przedsiębiorstwa, zakłady i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na obszarze gminy kształtują klimat akustyczny w swoim otoczeniu. Hałas przemysłowy powodowany jest eksploatacją instalacji lub urządzeń związanych z prowadzoną działalnością przemysłową. Obejmuje dźwięki emitowane przez maszyny i urządzenia, procesy technologiczne, a także instalacje i wyposażenie małych zakładów rzemieślniczych i usługowych. Do tego rodzaju hałasu zalicza się także dźwięki emitowane przez urządzenia obiektów handlowych np.: wentylatory i urządzenia klimatyzacyjne. Hałas ten ma charakter lokalny i występuje głównie na terenach sąsiadujących z zakładami przemysłowymi. Poziom hałasu jest kształtowany indywidualnie dla każdego obiektu i zależy od wykorzystywanych maszyn i urządzeń, zastosowanej izolacji hal produkcyjnych oraz prowadzonych procesów technologicznych. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu przez zakład przemysłowy, wydawana jest decyzja o dopuszczalnym poziomie hałasu, która może uwzględniać poziom hałasu dla pory dnia, jak i nocy. Uciążliwość hałasu emitowanego z obiektów przemysłowych zależy między innymi od ich ilości, czasu pracy czy odległości od terenów podlegających ochronie akustycznej.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 lipca 2024 roku (znak: WOŚ.604.21.2024) na terenie gminy nie prowadzono postępowań w sprawie wydania decyzji określającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

6.4. Oddziaływania elektromagnetyczne

Intensywność oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na żywe komórki zależy od jego mocy (im większa moc, tym silniejsze promieniowanie) i odległości od źródła (wraz z odległością natężenie emitowanego pola słabnie). Źródłem promieniowania jest każde urządzenie (każda instalacja), w którym następuje przepływ prądu np. sieci energetyczne w tym linie wysokiego napięcia, stacje radiowe i telewizyjne, stacje bazowe i telefony telefonii komórkowej, radiotelefony, CB-radio, urządzenia radiowo-nawigacyjne, urządzenia elektryczne wykorzystywane w domu itp. Znaczące oddziaływanie na środowisko pól elektromagnetycznych występuje: w paśmie 50 Hz od sieci i urządzeń energetycznych oraz w paśmie od 300 MHz do 40000 MHz od urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych.

Największy udział mają stacje bazowe telefonii komórkowej ze swoimi antenami sektorowymi i antenami radiolinii (antena sektorowa służy do komunikacji z telefonem komórkowym, natomiast antena radiolinii służy do komunikacji między stacjami bazowymi). Zasięgi występowania pól elektromagnetycznych o wartościach wyższych od dopuszczalnych w otoczeniu anten stacji bazowych telefonii komórkowych są



zależne od mocy doprowadzonej do tych anten i charakterystyk promieniowania tych anten. W otoczeniu typowych stacji bazowych telefonii komórkowej pola elektromagnetyczne o wartościach wyższych od dopuszczalnych występują nie dalej niż kilkadziesiąt metrów od samych anten i na wysokości ich zainstalowania. Największe oddziaływanie w postaci promieniowania niejonizującego wykazują linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Ich występowanie wymaga określenia stref ochronnych, zależnych od natężenia pola elektrycznego. Pod liniami o napięciu 110-400 kV może występować II strefa ochronna z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych. Gmina Żabia Wola ma rozbudowany układ zewnętrznych sieciowych powiązań elektroenergetycznych.

Na terenie gminy funkcjonuje stacja elektroenergetyczna „GPZ Kaleń”, która zasilana jest dwiema liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110 kV. Następnie za pomocą magistralnych linii SN 15 kV energia elektryczna dostarczana jest do poszczególnych obszarów gminy. W energię niskiego napięcia odbiorców poszczególnych wsi zaopatrują lokalne urządzenia elektroenergetyczne. Infrastruktura elektroenergetyczna administrowana jest przez PGE Dystrybucja S.A Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Żyrardów. **Obszar opracowania zlokalizowany jest poza oddziaływaniem linii wysokiego i średniego napięcia.**

Ocenę oddziaływania pól elektromagnetycznych na środowisko przeprowadza się zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska na podstawie badań monitoringowych oraz informacji o źródłach emitujących pola. W ramach monitoringu Główny Inspektorat Ochrony Środowiska prowadzi okresowe badania kontrolne poziomów pól w środowisku na podstawie których między innymi ma prowadzić rejestr zawierający informację o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Na terenie w gminy w 2021 roku wykonano pomiary w punkcie pomiarowym zlokalizowanym w Żabiej Woli, przy Domu Kultury na ul. Warszawskiej 27. Szczegółowe wyniki przedstawia poniższa tabela:

Tabela 6. Wyniki pomiarów monitoringu pól elektromagnetycznych na terenie gminy Żabia Wola

Miejscowość	Kod punktu pomiarowego	Wynik 0,5 godz. pomiaru [V/m]	Niepewność pomiaru [V/m]	Wartość Maksymalna (E_{max}) [V/m]	Niepewność Pomiaru [V/m]	Wartość wskaźnika W_{ME}
Żabia Wola	W_2021_GW_32	0,3	0,16	0,6	0,31	0,03

Źródło: Wyniki pomiarów monitoringu pól elektromagnetycznych za rok 2021, GIOŚ

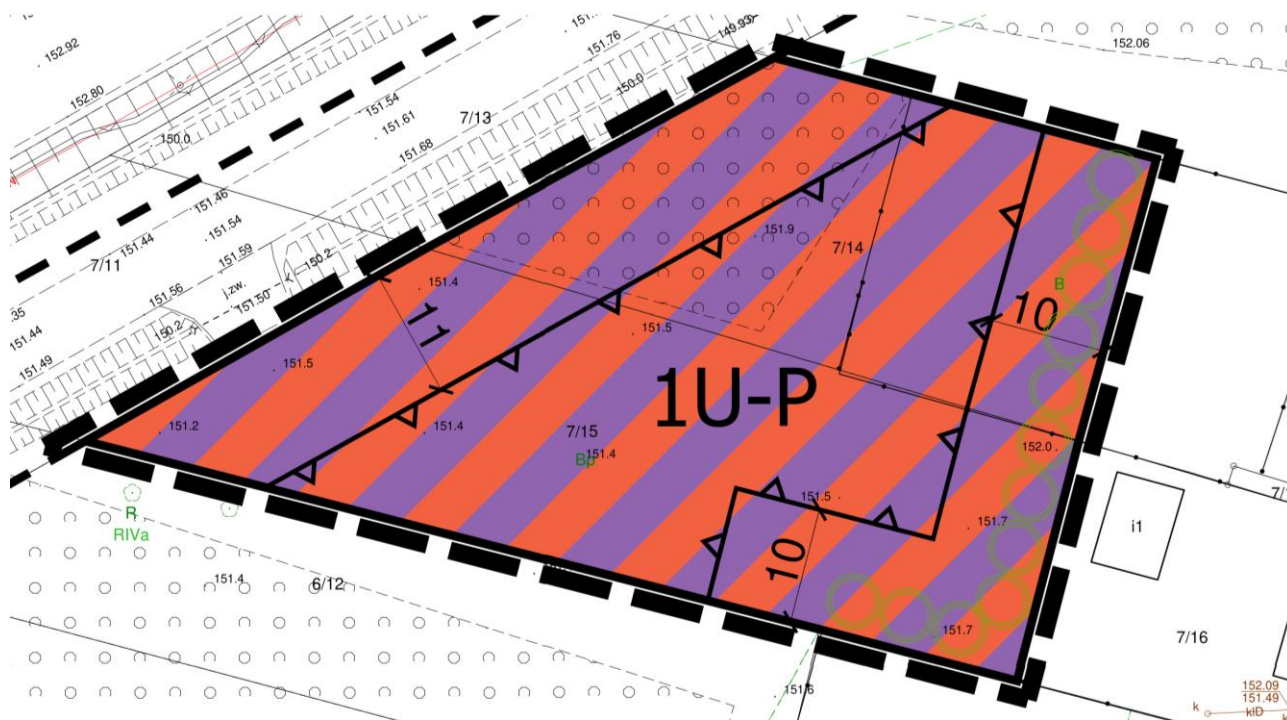
Analizując dane GIOŚ można stwierdzić, iż poziom pól elektromagnetycznych w środowisku utrzymuje się na niskim poziomie. Na terenie gminy średnia z 0,5 godzinowego pomiaru była nieco wyższa od dolnego progu czułości sondy pomiarowej. Widoczny jest nieznaczny trend wzrostowy poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Jednak poziomy te są dużo niższe od poziomów dopuszczalnych.

7. PROBLEMY I ZAGROŻENIA OCHRONY ŚRODOWISKA

Zidentyfikowane problemy i zagrożenia środowiska przyrodniczego na obszarze gminy Żabia Wola dotyczą:

- wpływu aglomeracji warszawskiej na stan powietrza atmosferycznego,
- problemu tzw. niskiej emisji pochodzącej z palenisk domowych, opalanych paliwami stałymi oraz z małych zakładów przemysłowych,
- zanieczyszczeń komunikacyjnych i zagrożeń hałasem z transportu drogowego, zwłaszcza w rejonie dróg krajowych nr 8 i 50,
- niewystarczającej infrastruktury technicznej, przede wszystkim braku kanalizacji sanitarnej na znacznym obszarze gminy oraz nieuregulowanej gospodarki wodno-ściekowej mającej znaczny wpływ na zanieczyszczenie gleby oraz wód gruntowych i podziemnych,
- narastającego, nieuzasadnionego ekonomicznie, rozpraszania sieci osadniczej, w tym wprowadzania zabudowy w sąsiedztwo kompleksów leśnych i otuliny biologiczne cieków powierzchniowych,
- zaniechania użytkowania terenów rolnych, skutkującego dużym udziałem powierzchni i gruntów odlogowanych i nieużytków.

W projekcie planu dla tego obszaru przewidziano przeznaczenie pod teren usług lub produkcji – **Rycina nr 5.**



Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne ustalają prawo do przekształcenia całości obszaru opracowania w tereny usług lub produkcji, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz produkcji energii i przemysłu portowego.

W projekcie planu ustalono nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną strefy przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zgodnie z rysunkiem planu.

- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 60%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 2,5
- minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,02
- wysokość zabudowy - maksymalnie 20,0 m,
- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
- powierzchnie nowo wydzielanej działki budowlanej minimum 2000,0 m².

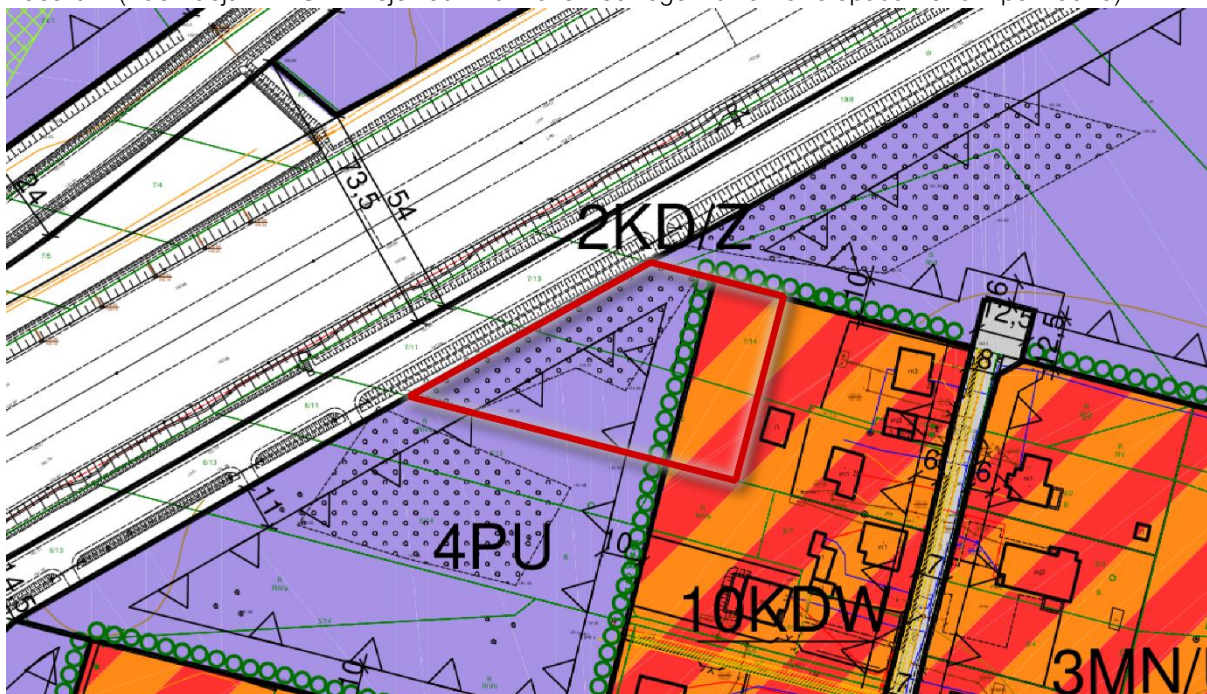
20 | S t r o n a

8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania

Obecna struktura funkcjonalno – przestrzenna jest jednorodna – teren w całości jest otwarty, zadrzewiony. Projekt planu zakłada wprowadzenie zmian względem istniejącego zagospodarowania. Tereny zadrzewione predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy usługowej i produkcyjnej. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu.

8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów

Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 64/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żabia Wola - obszar I (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2025 r. poz. 9946).



Rycina nr 6. Wycinek z obowiązującego planu miejscowego

Źródło: Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 64/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 roku

Zgodnie z obowiązującym planem – **Rycina nr 6** zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu:

4PU - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej

2MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Ponadto dla przedmiotowego obszaru obowiązujący plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 10,0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 2MN/U na terenie o symbolu 4PU;
- 11,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/Z na terenie o symbolu 4PU.

Na terenie o symbolu 4PU plan ustala nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną przy granicy z terenem o symbolu MN/U.

Ww. uchwała zastąpiła poprzedni plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr 3/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku (Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 roku poz. 1889), zgodnie z którym przedmiotowe działki w zakresie objętym przystąpieniem znajdowały się w całości w terenie usług produkcyjnych, składów oraz usług związanych z obsługą handlu /symbol w planie PU3/. Opracowanie zmiany obowiązującego planu miejscowego ma na celu wprowadzenie dla tego terenu jednorodnych zasad i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, co skutkować będzie spójnym zagospodarowaniem tego terenu, bez konieczności dzielenia go pasem zieleni izolacyjnej.

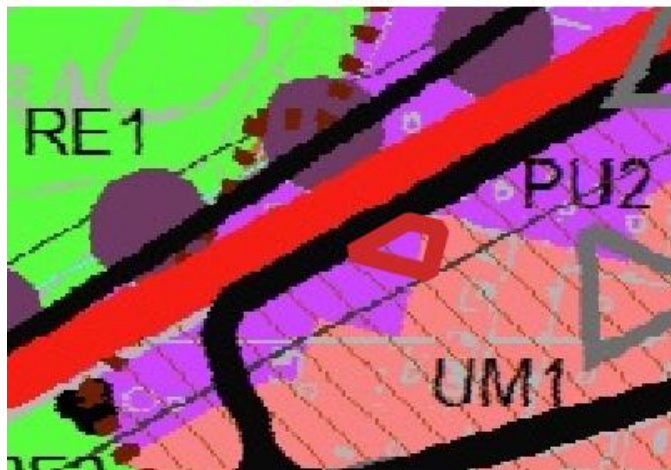


8.3. Stopień realizacji Studium

Realizując obowiązek wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żabia Wola w dniu 24 kwietnia 2012r. zatwierdziła Uchwałą Nr 8/XVII/2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. Dnia 25 września 2018r. Uchwałą Nr 45/XXXVII/2018 dokonała zmiany studium dla dwóch terenów położonych w miejscowości Żabia Wola oraz Żaręby.

Obecnie obowiązujące studium, w granicach projektu planu miejscowego, wskazuje:

- obszary z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową - PU2,
- obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej – UM1.



Rycina nr 7. Wyrz ze suikzp

Źródło: Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r. ze zm.

W strefie studialnej PU2 studium postuluje następujące wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania:

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

Natomiast w obszarze UM1 studium postuluje:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% działki,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie powinna przekraczać 15m,
- zaleca się minimalną wielkość działki, nie mniejszą niż 1000m², przy czym min. szerokość frontu działki 20m,
- należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

Ponadto, studium możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy.

Sposoby przeznaczenia terenu określone w ocenianym planie należy ocenić jako w nienaruszający zgodne polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym „Studium.”



9. OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Obecnie w granicach obszaru objętego przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 64/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żabia Wola - obszar I (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2025 r. poz. 9946). Analizowany projekt planu wprowadza zmianę przeznaczenia części obszaru opracowania – nie wprowadza nowych terenów po zabudowę, zmienia jedynie obowiązujące przeznaczenie o powierzchni ok. 825m² w części wschodniej. Działania te mają na celu wprowadzenie jednorodnych zasad i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, co skutkować będzie spójnym zagospodarowaniem tego terenu, bez konieczności dzielenia go pasem zieleni izolacyjnej.

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, częściowo mieszkaniowo-usługowym. 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.

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

Ogólny stan środowiska terenu objętego projektem planu przeanalizowano w rozdziale 6 niniejszego opracowania.

Na obszarze objętym projektem planu ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*. (Dz.U. 2019 poz. 1839), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak urządzenia infrastruktury technicznej.

Szczegółowej oceny stanu środowiska na obszarach objętych znaczącym oddziaływaniem ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska przedstawiono w rozdziale 12 niniejszego opracowania.

11. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU WSPÓLNOTOWYM, MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM

Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Samo prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenie niniejszej prognozy jest realizacją celów ustanowionych na szczeblach międzynarodowym. Związki pomiędzy planowaniem przestrzennym a zagadnieniami ochrony środowiska wynikają z ustawowego podporządkowania wszelkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzeni zasadzie ochrony środowiska, która wynika ze wspólnej polityki ekologicznej krajów Unii Europejskiej. Elementy środowiska są chronione zarówno w prawodawstwie krajowym, jak i unijnym. W obu przypadkach, przepisy te są źródłem nakazów i wytycznych dla organów tworzących dokumenty planistyczne, jednak konstruowane są na różnym poziomie szczegółowości.

Powiązane z ochroną środowiska akty prawa unijnego operują na wysokim poziomie ogólności i zasadniczo nie są możliwe do implementacji w sposób bezpośredni do dokumentów planowania przestrzennego. Niemniej, wskazują one kierunki i cele, których realizacja powinna przyświecać twórcom dokumentów planistycznych. Najistotniejsze z punktu widzenia planowania przestrzennego cele ochrony środowiska zawarte w dokumentach unijnych regulują:



- Komunikat Komisji Europejski Zielony Ład COM (2019) 640:
 - rozwój gospodarki zasobooszczędnej,
 - oddzielenie wzrostu gospodarczego od wykorzystania zasobów naturalnych,
 - ochrona i resuscytacja naturalnych ekosystemów,
 - zrównoważone wykorzystanie zasobów,
 - ochrona i odbudowa bioróżnorodności – zwiększanie powierzchni obszarów chronionych,
 - poprawa jakości obszarów leśnych i zwiększanie ich powierzchni – zrównoważone zalesianie, ponowne zalesianie, odtwarzanie zdegradowanych lasów,
 - zrównoważona mobilność.

- Decyzja Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ogólnego unijnego programu działań w zakresie środowiska do 2030 r. (tzw. 8 EAP)
 - stałe postępy we wzmacnianiu i uwzględnianiu zdolności przystosowawczych, w tym na podstawie podejść ekosystemowych, wzmacnianiu odporności i adaptacji oraz ograniczaniu podatności środowiska, społeczeństwa i wszystkich sektorów gospodarki na zmianę klimatu,
 - dążenie do gospodarki dobrobytu, która oddaje planecie więcej niż z niej czerpie, oraz przyspieszenie przejścia na nietoksyczną gospodarkę o obiegu zamkniętym, w której wzrost ma charakter regeneracyjny, zasoby wykorzystuje się w sposób efektywny i zrównoważony,
 - dążenie do osiągnięcia zerowego poziomu emisji zanieczyszczeń, aby uzyskać nietoksyczne środowisko, w tym powietrze, wodę, glebę, również w odniesieniu do zanieczyszczenia świetlnego i zanieczyszczenia hałasem, oraz ochrona zdrowia i dobrostanu ludzi, zwierząt i ekosystemów przed zagrożeniami i negatywnymi skutkami związanymi ze środowiskiem,
 - ochrona, zachowanie i przywrócenie różnorodności biologicznej w środowisku lądowym i morskim oraz różnorodności biologicznej wód śródlądowych na obszarach chronionych i poza nimi poprzez, między innymi, zatrzymanie i odwrócenie procesu utraty różnorodności biologicznej oraz poprawę stanu ekosystemów i ich funkcji oraz świadczonych przez nie usług, a także poprzez poprawę stanu środowiska, zwłaszcza powietrza, wody i gleby, jak również poprzez zwalczanie pustynnienia i degradacji gleby,
 - promowanie środowiskowych aspektów równoważności i znaczne ograniczenie największych presji środowiskowych i klimatycznych związanych z produkcją i konsumpcją unijną, w szczególności w obszarze energii, przemysłu, budownictwa i infrastruktury, mobilności, turystyki, handlu międzynarodowego i systemu żywnościowego,
 - pełne wykorzystanie podejść ekosystemowych i zielonej infrastruktury, w tym przyjaznych dla różnorodności biologicznej rozwiązań opartych na zasobach przyrody, przy jednoczesnym zadbanie o to, by ich wdrożenie przywracało różnorodność biologiczną i zwiększało integralność ekosystemów i łączność ekologiczną, przynosiło wyraźne dodatkowe korzyści społeczne, wymagając pełnego zaangażowania i zgody ludów tubylczych i społeczności lokalnych, oraz nie zastępowało ani nie podważało środków podejmowanych w celu ochrony różnorodności biologicznej lub ograniczenia emisji gazów cieplarnianych w Unii.

- Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów, Unijna Strategia Na Rzecz Bioróżnorodności 2030 Com (2020) 38015
 - zwiększanie powierzchni obszarów chronionych,
 - skuteczne zarządzanie obszarami chronionymi – określenie jasnych celów i środków ochrony,
 - przywracanie przyrody na grunty rolne,
 - zrównoważone gospodarowanie glebami,
 - zwiększanie powierzchni lasów,
 - odzyskanie charakteru rzek o swobodnym przepływie – przywracanie naturalnych funkcji rzek,
 - zazielenianie obszarów miejskich i podmiejskich, w tym uwzględnianie w planowaniu przestrzennym rozwiązań opartych na zasobach przyrody oraz promowanie zielonej infrastruktury i zdrowych ekosystemów,
 - eliminacja zanieczyszczeń wody, powietrza i gleby.

- Komunikat Komisji Czysta planeta dla wszystkich: Europejska długoterminowa wizja strategiczna dobrze prosperującej, nowoczesnej, konkurencyjnej i neutralnej dla klimatu gospodarki, COM (2018) 77316
 - usprawnienie regionalnej infrastruktury i planowania przestrzennego, aby osiągnąć pełne korzyści ze zwiększonego wykorzystania transportu publicznego,
 - planowanie bezpiecznych ścieżek rowerowych i ruchu pieszego,



- przyciąganie ludzi do mieszkania bliżej miejsc pracy poprzez odnowę miast i lepsze planowanie przestrzenne, w tym tereny zielone.

➤ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów Nowa Strategia Leśna UE 2030 Com/2021/57217

- aktywne i zrównoważone ponowne zalesianie, zalesianie i sadzenie drzew, przede wszystkim na obszarach:
 - miejskich i podmiejskich (w tym np. parków miejskich, drzew na terenach publicznych i prywatnych, zazieleniania budynków i infrastruktury oraz ogrodów miejskich),
 - rolniczych (w tym np. na terenach opuszczonych, jak również poprzez agroleśnictwo i system leśno-pastwiskowy, elementy krajobrazu i tworzenie korytarzy ekologicznych).

➤ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów Miejski Wymiar Polityki Ue – Kluczowe Elementy Agendy Miejskiej Ue /* Com/2014/049018 oraz Agenda Miejska Ue – Pakt Amsterdamski 2016

- program parasolowy w odniesieniu do wszystkich inicjatyw w zakresie polityki miejskiej; powinny ją wdrażać wszystkie właściwe podmioty na wszystkich szczeblach,
- przystosowanie się do zmiany klimatu,
- zrównoważone wykorzystanie gruntów i rozwiązania oparte na przyrodzie, w tym ponowne wykorzystanie gruntów zurbanizowanych w celu zmniejszenia konsumpcji gruntów zielonych.

➤ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów Budując Europę odporną na zmianę klimatu - Nowa strategia w zakresie przystosowania do zmiany klimatu, Com (2021) 8219

- propagowanie przystosowania się do zmiany klimatu za pomocą rozwiązań opartych na zasobach przyrody np. poprzez rozwój infrastruktury błękitnej i zielonej, w tym:
 - ochronę i odtwarzanie terenów podmokłych, torfowisk,
 - ekosystemów przybrzeżnych i morskich,
 - rozwijanie zielonych przestrzeni miejskich,
 - budowa zielonych dachów i ścian,
 - propagowanie i prowadzenie zrównoważonego gospodarowania lasami i gruntami rolnymi.

➤ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów, Strategia UE na rzecz ochrony gleb 2030 Korzyści ze zdrowych gleb dla ludzi, żywności, przyrody i klimatu, COM/2021/69920

- priorytet dla ponownego wykorzystania i recyklingu gruntów oraz wysokiej jakości gleb miejskich na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym poprzez odpowiednie inicjatywy regulacyjne i stopniowe wycofywanie zachęt finansowych, które byłyby sprzeczne z tą hierarchią, takich jak lokalne korzyści podatkowe związane z przekształcaniem gruntów rolnych lub naturalnych w środowisko zbudowane,
- łagodzenie skutków zmian klimatu, w szczególności poprzez ograniczenie zużycia wody i dostosowanie upraw do lokalnej dostępności wody, w połączeniu z wykorzystaniem na większą skalę planów zarządzania suszą i stosowaniem zrównoważonego gospodarowania glebami.

Poza wymienionymi powyżej dokumentami rangi unijnej, można również wymienić inne, powiązane pośrednio z ochroną środowiska w planowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące renowacji czy promowania zrównoważonej mobilności. Wszystkie te dokumenty stanowią podstawę do formułowania przepisów prawa krajowego w zakresie wspierania osiągnięcia celów ochrony środowiska w dokumentach planowania przestrzennego rangi gminnej.

Przepisy aktów prawa krajowego istotne z punktu widzenia ich uwzględniania w dokumentach planistycznych

➤ Ustawa z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju.

- szczególne uwzględnianie w dokumentach wymogów ochrony zasobów o charakterze strategicznym,
- zachowanie, ochrona i powiększanie zasobów odnawialnych oraz ochrona zasobów nieodnawialnych,
- uwzględnienie wymogów innych ustaw wskazanych w art. 1 w zakresie ochrony strategicznych zasobów naturalnych kraju



➤ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody określająca własne cele ochrony przyrody uszczegółowione w relacji do konkretnych zasobów, tworów i składników przyrody. Ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody:

- dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów;
- roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową;
- zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
- siedlisk przyrodniczych;
- siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
- krajobrazu;
- zieleni w miastach i wsiach;
- zadrzewień.

Tak skonstruowane cele ochronne dotyczą zarówno zasobów cennych i rzadkich (jak gatunki chronione), jak i powszechnie występujących (jak każdy gatunek dziko występujący).

➤ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. wskazująca na wymogi w zakresie ochrony środowiska realizowane w dokumentach planowania przestrzennego rangi gminnej, tj.

- zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
- zapewnianie ochrony przed zanieczyszczeniami;
- przywracanie środowiska do właściwego stanu;
- ustalanie warunków realizacji przedsięwzięć tak, by umożliwić uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska;
- ustalanie przeznaczenia i zagospodarowania terenu w sposób zapewniający zachowanie jego walorów krajobrazowych.

➤ Ustawa 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 regulująca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w celu identyfikacji możliwego negatywnego wpływu dokumentu na środowisko.

➤ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne

- uwzględnienie nakazów i zakazów obowiązujących w strefie ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody,
- konieczność uwzględnienia zakazów lub ograniczeń na obszarach ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, wskazanych w obszarze ochronnym, kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, zwłaszcza obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód,
- budowa, przebudowa i utrzymywanie budowli przeciwpowodziowych,
- konieczność uwzględniania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i uzgodnienia ich zabudowy oraz zagospodarowania z PGW Wody Polskie,
- uwzględnienie zakazów w zakresie robót i czynności, które mogą wpływać na szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych,
- obowiązek uwzględniania w dokumentach planistycznych: planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, planów zarządzania ryzykiem powodziowym, planów przeciwdziałania skutkom suszy

➤ Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze

- rozważenie zasadności wprowadzania działalności górniczej w kontekście ochrony środowiska i możliwość wprowadzenia przeznaczenia uniemożliwiającego tę działalność,
- obowiązek ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

➤ Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

- uwzględnienie gruntów przeznaczonych do zalesienia zgodnie z planami urządzenia lasu i krajowym programem zwiększania lesistości,



- obowiązek uwzględniania w planach miejscowych ustaleń planów urządzenia lasu dotyczących granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 - uwzględnianie kierunków ochrony gruntów rolnych i leśnych
 - przeznaczanie na cele nierolnicze i nieleśne przede wszystkim gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - innych gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych
 - uwzględnianie ograniczeń obowiązujących w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej
 - obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - wskazanie rodzaju terenu, spośród wskazanych w Rozporządzeniu, określając tym samym dopuszczalny poziom hałasu w ramach danego przeznaczenia terenu

Ochrona środowiska wyrażona w ww. aktach i przepisach jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju oraz opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego województw, planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ochrona ta polega w szczególności na: racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom oraz na przywracaniu elementów przyrodniczych do właściwego stanu. Ściśle związane z zagospodarowaniem przestrzennym pojęcie ładu przestrzennego wyraża dążenie do harmonijności, uporządkowania, proporcjonalności i równoważenia środowiska człowieka. Kształtowanie ładu przestrzennego w skali kraju, regionów, miast i gmin wiejskich jest jednym z najważniejszych uwarunkowań rozwoju zrównoważonego, aktywności społeczno-gospodarczej i jakości życia. Jego wiodącym instrumentem jest planowanie przestrzenne.

Racjonalne gospodarowanie gruntami w zakresie przeznaczeń terenów powinno odzwierciedlać strategię kierunków zmian w przeznaczeniu terenów wynikającą z ustaleń aktach prawa miejscowego. Analizowany projekt planu uwzględnia cele ochrony środowiska zawarte w dokumentach strategicznych szczebla międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego. Ważna jest spójność projektu z ww. dokumentami:

- **Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ 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.).

Projekt planu poprzez ustalone klasy przeznaczeń wpisuje się w cele i założenia Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze

- **Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2030 r.**, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 2/23 z dnia 17 stycznia 2023 r. Celem Programu jest określenie, na podstawie aktualnego stanu środowiska, niezbędnych działań dla poprawy środowiska, do stanu określonego odpowiednimi przepisami i akceptowalnego przez społeczeństwo. Opracowanie określa także cele i kierunki interwencji, które uwzględniają najważniejsze potrzeby oraz efektywne wykorzystanie środków finansowych możliwych do uzyskania. Przy wyznaczaniu celów środowiskowych kierowano się wymogami prawnymi w zakresie ochrony środowiska i koniecznymi działaniami do wdrożenia w zakładanych ramach czasowych.

Projekt planu poprzez ustalone zasady ochrony środowiska wpisuje się w wyznaczone działania służące poprawie środowiska, wyznaczone w Programie Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2030 r.

- **Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 na posiedzeniu w dniu 19 grudnia 2018 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.

Przyjęcie analizowanego projektu planu wpisuje się w cele i założenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

12. 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, rodzaju i intensywności dalszych inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu oraz podjętych działań zapobiegawczych, dla których plan wyznacza jedynie kierunki graniczne. Warto zaznaczyć, iż każda forma działalności i zainwestowania, musi spełniać kryteria określone w przepisach prawa.

W kolejnych podrozdziałach dokonano oceny wpływu przyjętych w planie funkcji na poszczególne komponenty środowiska.

12.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000

Wg ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”. Wszystkie inwestycje, które nie mają istotnego negatywnego wpływu na siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został powołany Obszar, są dopuszczalne. W przypadku oceny negatywnej planu lub projektu przeprowadzenie inwestycji jest możliwe tylko wtedy „jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, wobec braku rozwiązań alternatywnych. Konieczne jest jednak zminimalizowanie negatywnego wpływu, a gdy nie jest to możliwe, skompensowanie szkód poniesionych przez przyrodę, aby utrzymać integralność sieci”.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, a w szczególności:

- *pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,*
- *wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,*
- *pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.*

Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów Natura 2000. Najbliżej zlokalizowanymi obszarem ochrony jest położony 9,60 km na zachód Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dąbrowa Radziejowska” (Kod obszaru: PLH140003), który ma na celu zachowanie dąbrowy świetlistej z chronionymi gatunkami roślin.

Obszar objęty projektem planu położony jest w znacznej odległości od ww. formy ochrony i charakteryzuje się warunkami siedliskowymi odmiennymi od istniejącego obszaru Natura 2000, nie posiada z nim również związków funkcjonalnych i przyrodniczych. Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia stwierdza się, iż realizacja i funkcjonowanie planowanych inwestycji pozostanie bez wpływu na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru chronionego oraz Spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.



12.2. Obszary chronione

W granicach planu nie znajdują się obszary prawnie chronione. Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 3,0km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który jest formą ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Dla WOCHK obowiązują przepisy ww. ustawy oraz te przyjęte Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego wraz z aktami szczegółowo precyzującymi zasady ochrony. Generalnie działania ochronne zabezpieczające obszary chronione przed zagrożeniami wewnętrznymi i zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka nie mają związku z ustaleniami planu – są to kwestie wykraczające poza regulacje opracowania. Oznacza to, że na tych obszarach obowiązują przepisy odrębne, mianowicie przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz innych aktów prawnych powołujących lub określających sposób funkcjonowania tych obszarów.

Warto zwrócić uwagę, iż obszar objęty planem zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, której zasięg przestrzenny nie będzie wykraczał na tereny pełniące funkcje ważnych struktur przyrodniczo-krajobrazowych. Dopuszczony w planie przyrost zabudowy nie wpłynie na cele krajowego systemu obszarów chronionych, zlokalizowanych w dalszej odległości od granicy planu. Ewentualny negatywny wpływ na środowisko ograniczał się będzie do omawianego obszaru i związany będzie ze zmniejszeniem terenów otwartych na rzecz zabudowanych. Biorąc pod uwagę zakazy, nakazy i ograniczenia określone w Załączniku nr 3 do Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby te zakazy łamać.

12.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi

Ustalenia planu odnoszą się nie tylko do środowiska przyrodniczego, odgrywają również rolę w kształtowaniu środowiska oraz jakości życia człowieka. Oceniając realizację zapisów projektu planu w zakresie oddziaływania na ludzi stwierdzono, że ustalenia planu w stosunku do dotychczasowego obowiązującego planu prowadzą do nieznacznego poszerzenia terenów produkcyjno – usługowych (o ok. 825m²), co stanowi powrót do zapisów planu miejscowego funkcjonującego od 2004 roku.

Przeznaczenie terenu w projekcie planu pod teren produkcji i usług stwarza możliwości realizacji inwestycji mogącej mieć negatywny wpływ na zdrowie i warunki życia, nie będzie to jednak wpływ ponadnormatywny. Na jakość życia mieszkańców mogą mieć wpływ emisje hałasu z drogi ekspresowej s8 oraz emisje zanieczyszczeń powietrza pochodzące z prowadzonej działalności. W celu izolacji terenu inwestycyjnego od terenów zabudowy mieszkaniowej oraz poprawy, jakości życia w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, w projekcie planu wprowadzono strefę do zagospodarowania zielenią izolacyjną. Roślinność przy terenach produkcyjno-usługowych może pomóc w redukcji zanieczyszczeń powietrza oraz znacznie poprawić estetykę tych obszarów. Ponadto rośliny wokół terenów aktywności gospodarczych mogą korzystnie wpływać na lokalny klimat, zmniejszając temperaturę otoczenia i zwiększając wilgotność powietrza. Te czynniki mogą mieć pozytywny wpływ na zdrowie i samopoczucie mieszkańców tej części miejscowości.

Chwilowe, okresowe niekorzystne oddziaływanie na zdrowie mieszkańców związane będzie głównie z pogorszeniem warunków akustycznych, wzrostem zapylenia powietrza oraz zwiększoną emisją spalin w trakcie prac specjalistycznego sprzętu w fazie realizacji inwestycji. Praca urządzeń budowlanych w trakcie wykonywania robót przyczynić się może do uciążliwości akustycznych, wpływając okresowo ujemnie na zdrowie i samopoczucie mieszkańców wsi przebywających w pobliżu prac budowlanych. Ponadto ustalenia zawarte w planie dopuszczają przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom, poprzez podejmowanie rozwiązań zmniejszających uciążliwości (np. możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii oraz paliw o niskich wskaźnikach emisyjnych, takich jak gaz ziemny).

Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przedmiotowe zapisy wykluczają lokalizację na terenie opracowania przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które mogłyby mieć szczególnie negatywny wpływ i oddziaływanie na ludzi. Prognozuje się, że stan środowiska na obszarze objętym opracowaniem nie pogorszy się w sposób mogący stwarzać zagrożenia dla zdrowia człowieka, a potencjalne negatywne oddziaływania powinny mieścić się w granicach określonych w przepisach odrębnych.



12.4. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy

Obszar objęty opracowaniem stanowi teren otwarty, częściowo zadrzewiony i zakrzaczony, częściowo ogrodzony, pozbawiony roślinności wysokiej. Przedmiotowe działki w ewidencji gruntów i budynków skasyfikowane są jako grunty zabudowane i zurbanizowane. Obecność trasy S8 i wybudowane wzdłuż niej obiekty, ekrany akustyczne oraz ogrodzenia terenu, tworzą swoisty układ biocenotyczny akceptowany tylko przez niektóre gatunki zwierząt. Biorąc powyższe pod uwagę należy spodziewać się, że istniejąca fauna terenów otwartych jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt.

Realizacja obiektów kubaturowych spowoduje wyeksponowanie krajobrazu antropogenicznego w miejscu otwartego krajobrazu naturalnego. Prognozuje się, iż w tych terenach nastąpi zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na rzecz gruntów zabudowanych i utwardzonych. W przeważającej liczbie przypadków oddziaływanie planu będzie miało charakter krótko- lub średnioterminowy i będzie związany z etapem realizacji inwestycji jak np. zajęcie powierzchni pod plac budowy. Oddziaływanie długoterminowe wystąpi w przypadku wyłączenia z użytkowania powierzchni biologicznie czynnej, jednak stopień ograniczenia będzie zróżnicowany w zależności od rodzaju projektowanej zabudowy. Na terenach inwestycji zostanie wykonana zieleń urządzona stanowiąca min. 20 % całego terenu, na granicy z terenami mieszkaniowymi powstanie dodatkowo szpaler zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich. Należy spodziewać się więc zmniejszenia ilości zieleni naturalnej na rzecz gatunków synantropijnych, obcych dla tego siedliska, w tym roślin ozdobnych towarzyszącym obiektom zaplecza socjalno-administracyjnego i parkingom. Istotne jest, by do nowozakładanych terenów zieleni stosować nieinwazyjne oraz rodzime gatunki roślin wkomponowane w istniejące struktury przyrodnicze.

W związku z przekształceniem struktury roślinności zmianie ulegnie także struktura świata zwierzęcego, wyparte zostaną gatunki terenów otwartych. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, nie wpływający na przebieg lokalnych korytarzy migracyjnych.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na różnorodność biologiczną tylko w granicach obszaru objętego planem. Dopuszczone zagospodarowanie nie zaburzy równowagi przyrodniczej i nie wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną terenów sąsiednich, a tym bardziej całej gminy Żabia Wola.

12.5. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe oraz podziemne są elementem środowiska bardzo narażonym na zanieczyszczenie. Wielkość zanieczyszczenia tych wód zależy między innymi od stopnia zurbanizowania i uprzemysłowienia, gospodarki ściekowej, intensywności działalności rolniczej, a także od pokryw geologicznych i ukształtowania terenu. Na obszarze opracowania wody powierzchniowe nie występują, natomiast pod względem budowy hydrogeologicznej obszar opracowania jest bezwodny w strefie przypowierzchniowej.

Na terenach przeznaczonych pod działalność inwestycyjną, w wyniku uszczelniania części powierzchni terenu, wystąpią ograniczenia infiltracyjnego zasilania warstwy wodonośnej oraz zmniejszenie parowania wywołane pokryciem części powierzchni terenu antropogenicznymi, nieprzepuszczalnymi materiałami (dachy hal i obiektów produkcyjno-usługowych, drogi, place, parkingi itp.). Woda opadowa będzie spływać bezpośrednio do rowów 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. Warto również rozważyć zastosowanie rozsączania wód opadowych, można zastosować zbieranie wód opadowych do zbiorników, które wykorzystać można wtórnie. Systemy infiltracji i retencji mogą być realizowane w postaci powierzchniowej lub podziemnej.



W projekcie planu znalazł się zapis wskazujący na ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód. Ponadto ustalono, iż prace melioracyjne i prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego. W związku z wprowadzeniem ww. szczegółowych zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych nie przewiduje się zagrożenia dla tego komponentu środowiska.

12.6. Powietrze atmosferyczne

Ze względu na położenie w pobliżu drogi S8 o znacznym natężeniu ruchu i firm produkcyjnych obszar opracowania narażony jest na zanieczyszczenie powietrza. Zwiększenie terenów inwestycyjnych w obszarze opracowania może wiązać się z nieznacznym wzrostem emisji związków lotnych związanej ze zwiększeniem ruchu pojazdów, głównie dostawczych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięć będzie miała miejsce emisja zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do środowiska (m.in. poprzez zwiększenie wielkości i powiększenie obszarów emisji wprowadzonych do powietrza zanieczyszczeń pochodzących z procesów grzewczych oraz urządzeń technologicznych w obiektach usługowych czy produkcyjnych, zwłaszcza przy zastosowaniu paliw stałych). Ustalenia zawarte w planie dopuszczają przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom, poprzez podejmowanie rozwiązań zmniejszających uciążliwość (np. możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii oraz paliw o niskich wskaźnikach emisyjnych, takich jak gaz ziemny).

Dokładne oddziaływanie planowanej działalności zależy będzie od rodzaju prowadzonej produkcji i stosowanych technologii. Przeciwdziałać zagrożeniom będą prowadzone kontrole stanu technicznego obiektów.

12.7. Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleba

Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleby na skutek działalności antropogenicznej podlegają przekształceniom oraz częściowej degradacji. Zagrożenia wynikają z ciągle pogłębiającej się i czasami niekontrolowanej urbanizacji i związanym z tym przeznaczaniem gruntów na cele inwestycyjne, w tym przemieszczaniem mas ziemi.

Na obszarze opracowania przekształcenia naturalnej rzeźby terenu już się dokonały a warunki glebowe uległy zatarciu w wyniku wcześniejszych trwałych przekształceń podłoża – użytki na obszarze opracowania sklasyfikowano jako grunty zabudowane i zurbanizowane, warstwa glebowa została przekształcona. Projekt planu dopuszcza dalsze zmiany ukształtowania terenu, zachowując określoną planem powierzchnię biologicznie czynną. Na obszarze opracowania mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Zmiany w ukształtowaniu rzeźby terenu będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstawania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu. Po zakończeniu prac budowlanych zmiany w ukształtowaniu terenu nie będą kontrastowały z przyległymi obszarami.

Odnośnie rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie obszarów przylegających bezpośrednio do dróg i związane będzie głównie z realizacją przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest dokumentem tylko ogólnie określającym sposób zagospodarowania terenów, nie sposób więc na obecnym etapie określić dokładnie w jaki sposób powierzchnia terenu ulegnie przekształceniu.



12.8. Krajobraz

Teren objęty opracowaniem ma w większości cechy krajobrazu otwartego i składają się na niego zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Na obszarze opracowania nie zaobserwowano wzniesień, atrakcyjnych miejsc widokowych wyróżniających się walorami estetyczno-widokowymi ani dominant o walorach krajobrazowych. Ustalenia planu wprowadzają w otwartą dotychczas przestrzeń krajobraz zurbanizowany – przewidywane zmiany krajobrazu będą polegały na wprowadzeniu zabudowy produkcyjno-usługowej wraz z infrastrukturą na terenach dotychczas niezainwestowanych. Jest to zgodne z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Żabia Wola wyrażonej w studium jako obszar z przewagą produkcji, składów i usług o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową.

Realizacja ustaleń planu z uwagi na nieznaczną powierzchnię (ok. 0,27ha) spowoduje niewielkie zmiany w krajobrazie, ponadto teren ten położony jest w strefie inwestycyjnej gminy położonej przy drodze ekspresowej nr 8, w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. Przewidziane w projekcie planu dalsze zmiany przestrzenne wpisują się więc w nasilający się tym rejonie gminy kierunek tworzenia strefy gospodarczej. Ponadto, w celu ukształtowania harmonijnej przestrzeni w ustaleniach szczegółowych dla jednostki planistycznej 1U-P plan wskazuje na konieczność zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej. Nowa zabudowa pod względem gabarytów, formy i przeznaczenia będzie więc nawiązywać do zabudowy występującej wzdłuż trasy S8. Dla podniesienia walorów wizualnych strefy gospodarczej plan ustala komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych. Zabiegi te powinny wpłynąć na realizację przestrzeni pozytywnie oddziałującej na krajobraz. W związku z powyższym realizacja kierunku wyznaczonego w projekcie planu nie spowoduje nagłego zakłócenia wartości krajobrazowych terenu.

Wprowadzenie do przestrzeni kubaturowych nowych obiektów budowlanych (jako elementów widocznych w krajobrazie), wpłynie na utrwalenie krajobrazu obszaru opracowania. Należy jednak uznać planowane inwestycje jako uzupełnienie istniejących w sąsiedztwie funkcji różnorodnych aktywności gospodarczych oraz wykorzystanie potencjału analizowanego obszaru. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, jak lokalizacja nowych obiektów wpłynie na zastany krajobraz. Ocena krajobrazu jest bardzo subiektywna i zależy od indywidualnej percepcji widza.

12.9. Klimat

Obowiązujące przepisy nie nakładają na inwestora obowiązku uwzględnienia konieczności łagodzenia zmian klimatu i adaptacji do jego zmian w wyniku realizacji inwestycji. Łagodzenie zmian oznacza taki sposób planowania, realizacji, eksploatacji oraz likwidacji przedsięwzięcia, który nie spowoduje pogłębienia procesu zmian klimatu. Natomiast adaptacje do zmian klimatu obejmują optymalne przystosowanie przedsięwzięcia do jego zmian, a także ograniczenie możliwości zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu.

W przypadku obszaru objętego opracowaniem, w skali lokalnej można jedynie mówić o zmianach topoklimatu. Obszary, na których zakłada się ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej zagrożone są wzrostem koncentracji zanieczyszczeń powietrza, w tym pyłu zawieszonego. Powoduje to powstawania tzw. wyspy ciepła, tj. obszaru o podwyższonej temperaturze w stosunku do obszarów sąsiednich. W przypadku ograniczania powierzchni biologicznie czynnej, można przewidywać więc nieznaczną modyfikację warunków mikroklimatu, w zakresie zmiany temperatury oraz wilgotności powietrza. Przewidywana utrata siedlisk w skali regionalnej będzie jednak niewielka i pozostanie bez wpływu na globalną ilość pochłanianych gazów cieplarnianych.

Projekt planu jest dokumentem tylko ogólnie określającym sposób zagospodarowania terenów, nie sposób więc na obecnym etapie określić dokładnie czy planowane budynki będą przystosowane do postępujących zmian klimatu związanych z falami upałów i nasilającą się suszą. Budynki należy projektować w sposób zapewniający odpowiednią wentylację lub urządzenia klimatyzacyjne. Budynki powinny mieć stabilną zapewniającą odporność na konstrukcję na silne wiatry, nawałne deszcze, jak i wysokie opady śniegu. Sieci i instalacje podziemne powinny być zaprojektowane poniżej poziomu przemarzania gruntu.

Przeciwdziałanie zmianom topoklimatu może wspierać odpowiednie zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie roślinności oraz niewielkich zbiorników wodnych oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii.



12.10. Zasoby naturalne

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze, w związku z czym ustalenia projektu nie będą oddziaływać na te zasoby.

12.11. Zabytki, dobra materialne

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe o wartości historyczno-kulturowej, objęte ochroną konserwatorską. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z *art. 115 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* o odkryciu, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy niezwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza, a także wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć znaleziony przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego znalezienia, przy użyciu dostępnych środków.

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.

12.12. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

W zapisach planu znalazł się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska. W związku z powyższym prognozuje się, iż ryzyko poważnych awarii w obrębie obszaru objętego planu, ze względu na rodzaj planowanych inwestycji, nie wystąpi.

12.13. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji

W wyniku planowanego zainwestowania na całym terenie objętym planem może nastąpić pogorszenie klimatu akustycznego. Zostaną zainstalowane nowe, głównie punktowe, źródła hałasu. Można założyć, że głównymi źródłami hałasu w obrębie obszaru będą środki transportu. Drugim źródłem hałasu, związanym z obiektami usługowymi i produkcyjnymi, a których uciążliwość jest zgłaszana przez mieszkańców zabudowy sąsiadującej z tymi obiektami są urządzenia chłodnicze, klimatyzacyjne i wentylacyjne.

Oddziaływanie akustyczne na etapie budowy/rozbudowy obiektów produkcyjnych i usługowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, będzie spowodowane odbywającymi się pracami organizacyjnymi oraz pracą sprzętu budowlanego i transportowego przy dowozie materiałów i surowców. Hałas powodowany pracą sprzętu budowlanego jest hałasem o natężeniu zmiennym w czasie w sposób nieregularny, zależy od chwilowych uwarunkowań, głównie od charakteru wykonywanych w danym momencie robót budowlanych. Oddziaływania te będą najprawdopodobniej ograniczone do pory dziennej (prace budowlane wewnątrz hal mogą być prowadzone również w porze nocy) i ustaną po zakończeniu budowy. Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia ww. czynności, całkowite wyeliminowanie hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia jest niemożliwe do osiągnięcia.

Po ukończeniu poszczególnych inwestycji, dodatkowa emisja hałasu może być związana z wzmożonym ruchem pojazdów samochodowym w rejonie nowo zlokalizowanych obiektów, głównie samochodów ciężarowych obsługujących obiekty produkcyjno-usługowe. Niezwykle istotny jest fakt, że tereny usługowe i produkcyjne wzdłuż trasy S8 obecne są na tych terenach od lat i nie będą stanowiły zupełnie nowego elementu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na charakter przeznaczeń oraz częściowo istniejące już w okolicy zagospodarowanie oddziaływanie to nie może zostać uznane za znaczące.

12.14. Pola elektromagnetyczne

Występowanie pola elektromagnetycznego związane jest przede wszystkim z występowaniem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej lub telekomunikacyjnej. Na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się instalacji urządzeń wytwarzających pole elektromagnetyczne o istotnym natężeniu. Zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie z istniejących poza terenem linii średniego napięcia lub w zależności od mocy z projektowanych linii niskiego napięcia. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania obiektów infrastruktury technicznej na zdrowie ludzi.



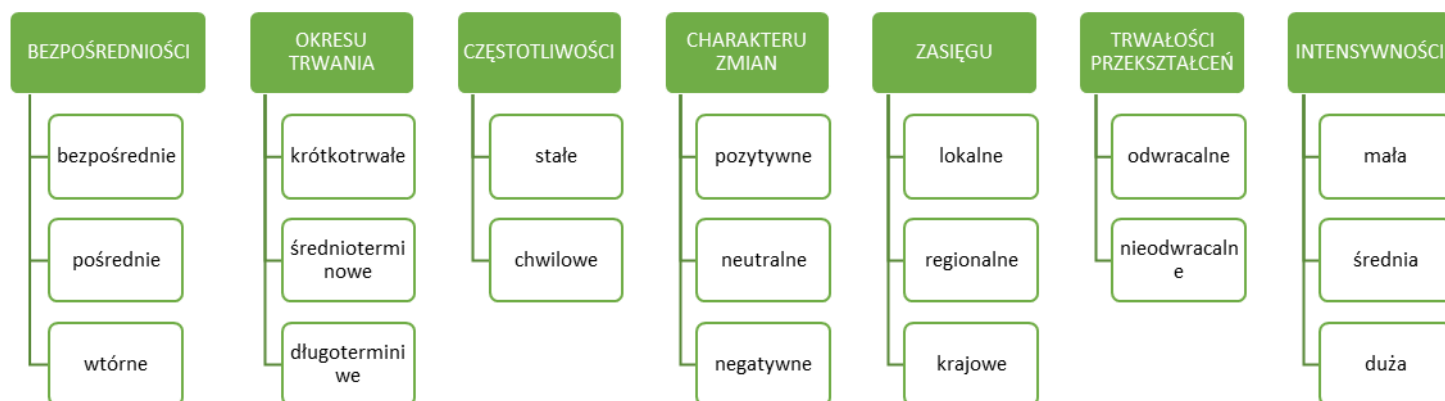
13. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU

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. Poziom szczegółowości 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 rozważę 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.

Poniższa ocena obejmuje skutki oddziaływania na środowisko pod względem:



13.1. 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 - zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
- w zakresie oddziaływania na powierzchnię ziemi i szatę roślinną - mechaniczne przekształcenia pokrywy glebowo-roślinnej pod budynkami oraz placami postojowymi, manewrowymi i parkingami w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi, wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków.

Do oddziaływań pośrednich należy zaliczyć zmiany we florze obszaru opracowania, w tym wymianę gatunków spowodowaną głównie ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej i zmianą formy użytkowania.



13.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe

Oddziaływania krótko i średnioterminowe będą związane z procesem inwestycyjnym w czasie trwania budowy obiektów. 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 czy powstawanie odpadów w wyniku prac budowlanych. Źródła oddziaływań ulegną likwidacji w ramach prac rekultywacyjnych oraz procesów samooczyszczania i regeneracji środowiska.

Do głównych oddziaływań długoterminowych należy zaliczyć zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, w tym wycinka drzew w miejscu zajęcia zabudową, zagospodarowaniem i terenami komunikacyjnymi (place postojowe, manewrowe i parkingi), wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków; wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni.

13.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe

Oddziaływania stałe będą obejmowały dalsze przekształcenia wierzchniej warstwy litosfery oraz ograniczenie powierzchni dla wegetacji roślin. Działanie obiektów produkcyjno-usługowych i obiektów im towarzyszących będzie powodować wzrost emisji hałasu związanego z codziennym użytkowaniem. Zwiększy się również ruch samochodowy na drodze serwisowej – głównie samochodów ciężarowych.

Okresowo możliwy jest wzrost natężenia hałasu powstającego w wyniku eksploatacji obiektów i ruchu samochodów po terenie opracowania. Chwilowo negatywny wpływ wizualny krajobraz będą miały prowadzone prace budowlane, transport itp.

13.4. Oddziaływanie znaczące

Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wiąże się z niewykluczeniem w projekcie planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. O znaczącym oddziaływaniu na środowisko można mówić w sytuacji naruszenia określonych standardów jakości powietrza, wód powierzchniowych, gleb, poziomu hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* określa rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ponieważ projekt planu jest etapem prac planistycznych, na którym wyznacza się jedynie klasę przeznaczenia możliwego rozwoju, nieznane są jeszcze konkretne inwestycje oraz ich parametry techniczne, a także technologiczne, niemożliwe jest więc stwierdzenie i określenie czy ustalenia dokumentu zaliczane będą do przedsięwzięć, które potencjalnie znacząco mogą oddziaływać na środowisko, czy też będą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w kontekście oddziaływań na poszczególne komponenty szeroko rozumianego środowiska. Istnieje, zatem prawdopodobieństwo, że inwestycje realizowane na obszarze opracowania będą wymagały sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

13.5. Oddziaływanie skumulowane

Z uwagi na wyznaczenie terenów pod usługi lub produkcję można liczyć się z oddziaływaniami na środowisko o charakterze skumulowanym. Intensyfikacja zagospodarowania spowoduje 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.

Przy stale rosnącej wiedzy technicznej i skuteczniejszych zapisach prawa ochrony środowiska w dłuższej perspektywie czasu konsekwencje projektu planu nie będą tak znaczące, aby powodowały nagromadzenie w środowisku szkodliwych czynników, które mogłyby się przyczyniać do powstania łańcucha szkodliwych procesów dla środowiska i zdrowia ludzi.



13.6. 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. Skutki realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa. Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie będą więc generowały oddziaływań transgranicznych.

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

14.1. 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.

Ogólny charakter zapisów planu oraz brak ściśle określonego rodzaju docelowo prowadzonej działalności, nie pozwala na konkretne wskazanie rozwiązań eliminujących, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze analizowanej części gminy Żabia Wola. Z tego względu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisano ogólne zasady zagospodarowania terenu, które mają wpływ na ochronę środowiska przyrodniczego.

14.1.1 **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 w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak urządzenia infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska,
- zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- ustalenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.



14.1.2 Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej

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

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących poza granicami planu i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 90mm;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 3) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 63mm;
- 2) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że ścieki przemysłowe wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) w przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych, a także zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o projektowane sieci gazu przewodowego; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - $\varnothing$ 20mm;
- 2) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

w zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.



14.2. 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 ustalenie 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 zapis dotyczący ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód, wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska oraz zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jak również ustalenie iż wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dokument zawiera także odpowiednie rozstrzygnięcia dotyczące obsługi wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, komunikacyjnej i gospodarki odpadami.

Zastosowane w projekcie planu rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko są zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody.

14.3. 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 istotne 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. Należy stwierdzić, że w ustaleniach dot. zasad ochrony środowiska i przyrody projekt planu nakazuje zachowanie warunków wynikających z przepisów ustawy *Prawo ochrony środowiska*. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.

W celu dalszego ograniczenia potencjalnych oddziaływań na środowisko, powstałych w ramach realizacji ustaleń planu można zastosować następujące rozwiązania:

Tabela nr 7. Proponowane metody ograniczania i łagodzenia negatywnych oddziaływań na środowisko

Oddziaływanie na:	Działanie minimalizujące
Gleby i powierzchnię terenu	✓ dokładna analiza lokalizacji nowych obiektów infrastrukturalnych i budowlanych; ✓ zachowanie szybkiego tempa i planowego wykonywania wykopów, z zachowaniem zabezpieczeń gleb przed uplastycznieniem gruntów jak i przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy; ✓ zapobiegania zanieczyszczeniom gleb środkami ochrony roślin i metalami ciężkimi, ✓ ochrony gleb przed erozją i zakwaszeniem, ✓ gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania oraz zwiększenie nadzoru nad gospodarką odpadami;



Wody powierzchniowe i podziemne	✓wdrażanie zielonej infrastruktury (np. dachy i ściany zielone, zieleń izolacyjna, ogrody deszczowe zatrzymujące wody opadowe), zastosowanie rozwiązań sprzyjających retencji wód opadowych (np. zbiorniki retencyjne, nawierzchnie przepuszczalne), ✓ rozwój infrastruktury technicznej na terenach wskazanych pod zabudowę, uzależnienie od siebie rozwoju zainwestowania i niezbędnych sieci i urządzeń technicznych zapewniających ochronę środowiska gruntowo-wodnego;
Bioróżnorodność	✓ uwzględnianie istniejącej zieleni i naturalnych elementów krajobrazu, ✓ dostosowanie terminów prac do terminów rozrodu zwierząt oraz cyklu wegetacyjnego roślin, ✓ prowadzenie nasadzeń zastępczych i działań odtworzeniowych na terenach zdegradowanych, ✓ zapewnienie przejść dla zwierząt w przypadku inwestycji ingerujących w szlaki migracyjne
Powietrze atmosferyczne	✓wprowadzenie mechanizmów monitorowania wpływu inwestycji na środowisko, ✓ 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	✓ dalsza modernizacja nawierzchni drogowych, w tym stosowanie rozwiązań umożliwiających ograniczenie hałasu źródła (np. ciche nawierzchnie jezdni); ✓ wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczającej poziom emitowanego hałasu i drgań; ✓ cykliczne badania stopnia obciążenia ruchem układu komunikacyjnego;
Klimat	✓wzrost energooszczędności poprzez rozwój energetyki odnawialnej (w szczególności: pompy ciepła, kolektory słoneczne, moduły fotowoltaiczne), ✓ stworzenie warunków do dalszej gazyfikacji gminy, ✓ ograniczanie emisji zanieczyszczeń poprzez promowanie odnawialnych źródeł energii

Zapobieganie i ograniczanie negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze i warunki życia ludzi powinno dotyczyć zarówno etapu budowy, jak i eksploatacji poszczególnych inwestycji. Bezpośrednie uciążliwości mogą być ograniczane poprzez rozwiązania techniczno-organizacyjne. W związku z tym ważna jest jego realizacja w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych, systemów i sposobów ogrzewania, segregowania odpadów stałych w miejscach ich powstawania, zachowania parametrów zabudowy, odpowiednich wskaźników terenów biologicznie czynnych i rozwoju zieleni. Natomiast uciążliwości pośrednie ograniczane będą ustaleniami ujętymi w bardziej szczegółowych dokumentach, na etapie decyzji środowiskowej.

Obecnie, nowoczesne technologie i procesy produkcyjne pozwalają na takie wykorzystanie inżynierii oraz rozwiązań przemysłowych, by nie tylko nie szkodzić ekosystemom, ale także, by dodatkowo je chronić.

15. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. 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 obywać się 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, w ramach analizy porealizacyjnej, powykonawczej, zastosowanie pomiarów zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych w obszarze oddziaływania dróg i skuteczności zastosowanych rozwiązań przeciwdziałających zanieczyszczeniom.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska*, środowisko przyrodnicze podlega monitoringowi w zakresie badań ilościowych, jak i jakościowych przez odpowiednie organy ochrony środowiska. Skutki realizacji postanowień projektu planu będą w związku z tym podlegały pomiarom i ocenom prowadzonym w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Ocenie w ramach PMS podlegać będą powietrze, wody, gleba, przyroda, hałas oraz pola elektromagnetyczne. Wynikową stanowią opracowywane zbiorcze informacje dotyczące stanu środowiska.

16. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Projekt planu realizując politykę przestrzenną gminy Żabia Wola określoną w studium. Wg zapisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu nie może być sprzeczny ze studium. Łączy on potrzeby wnioskodawców z postulatami instytucji i organów, którzy w dalszej kolejności opiniują i uzgadniają projekt planu. Projekt planu jest wynikiem wielu czynników, jak również oczekiwań optymalnych gminy Żabia Wola 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 warunkami fizjograficznymi. Rozwiązania projektu Planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowią kontynuację użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu, rozwój analizowanego fragmentu gminy Żabia Wola odbywać się będzie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

17. WNIOSKI

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodnie z bieżącymi potrzebami właścicieli, w zgodzie z polityką przestrzenną Gminy Żabia Wola zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Projektowane zmiany zmieniają zakres inwestycji dopuszczonych na mocy obowiązującego planu i zmieniają zakres oddziaływania na środowisko. Sporządzając niniejszy dokument odniesiono się do stanu istniejącego wynikającego z przeprowadzonych badań terenowych, przeanalizowanego w dostępnej literaturze, w tym w aktualnym programie ochrony środowiska gminy Żabia Wola a następnie wykazano oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska naturalnego. Planowane przedsięwzięcie w warunkach normalnej działalności nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze i jego komponenty. Najbardziej istotnym skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będzie zmiana charakteru krajobrazu w skali lokalnej. Ponadto nastąpi wycięcie drzewostanu, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych, zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych i zmiana krajobrazu terenów otwartych niezabudowanych na tereny zurbanizowane-usług i produkcji.

18. 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*. 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.



Obszar opracowania zlokalizowany jest centralnej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej – drogi klasy zbiorczej, wyznaczonej wzdłuż drogi ekspresowej nr S8. Droga ta zapewnia połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, łącząc się z drogą krajową w węzłach komunikacyjnych: „Żabia Wola” oraz „Siestrzeń”. Teren charakteryzuje się jednorodnym zagospodarowaniem terenu. Obszar objęty opracowaniem stanowi teren otwarty - zadrzewiony i zakrzaczony. Przedmiotowe działki w ewidencji gruntów i budynków skasyfikowane są jako tereny grunty zabudowane i zurbanizowane, oznaczone odpowiednio jako B (tereny mieszkaniowe) oraz Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy). Dla działki nr ew. 7/15 funkcjonuje aktywne pozwolenie na budowę budynku magazynowo biurowego.

W obrębie analizowanego obszaru nie prowadzono obserwacji i nie dokonano inwentaryzacji występującej tam fauny. Niemniej obecność trasy S8 i wybudowane wzdłuż niej obiekty, ekrany akustyczne oraz ogrodzenia terenu, tworzą swoisty układ biocenotyczny akceptowany tylko przez niektóre gatunki zwierząt. Biorąc powyższe pod uwagę należy spodziewać się, że istniejąca fauna terenów otwartych jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt tj. myszy, norniki, kuropatwy, wróble, pliszki siwe, kosy czy kwiczoły.

Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 3,0km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Obszar objęty opracowaniem leży również poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu formą jest korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym KPnC-21A – Lasy Łowickie, Puszcza Bolimowska, znajdujący się ok. 23,0 km w kierunku zachodnim od obszaru objętego opracowaniem. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną, uznane za dobra kultury współczesnej.

Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 64/IX/2024 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żabia Wola - obszar I. Ww. uchwała zastąpiła poprzedni plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr 3/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku, zgodnie z którym przedmiotowe działki w zakresie objętym przystąpieniem znajdowały się w całości w terenie usług produkcyjnych, składów oraz usług związanych z obsługą handlu /symbol w planie PU3/. Opracowanie zmiany obowiązującego planu miejscowego ma na celu wprowadzenie dla tego terenu jednorodnych zasad i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, co skutkować będzie spójnym zagospodarowaniem tego terenu, bez konieczności dzielenia go pasem zieleni izolacyjnej. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne ustalają prawo do przekształcania całości obszaru opracowania w tereny usług lub produkcji.

Sporządzając niniejszy dokument odniesiono się do stanu istniejącego wynikającego z przeprowadzonych badań terenowych oraz analiz dostępnej literatury, w tym aktualnego programu ochrony środowiska gminy Żabia Wola a następnie wykazano oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska naturalnego. Planowane przedsięwzięcie w warunkach normalnej działalności nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze i jego komponenty. Do najważniejszych ustaleń projektu planu służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko należy zapis dotyczący ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód, wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska oraz zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jak również ustalenie iż wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dokument zawiera także odpowiednie rozstrzygnięcia dotyczące obsługi wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, komunikacyjnej i gospodarki odpadami. Zastosowane w projekcie planu rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko są zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody i gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowiąc kontynuację użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Wskazane jest przeprowadzenie analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu raz na 5 lat (w czasie trwania kadencji rady gminy) przy sprawdzaniu aktualności ustaleń planu.



Żabia Wola, 19.05.2026r.,

aktualizacja – 29.07.2026 r.

19. OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f 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 (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 670) ja niżej podpisana, autor opracowania pt. **„Prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Żabia Wola”** oświadczam, że spełniam wymagania dla wykonywania ww. dokumentu, zgodnie z art. 74a ust. 2 pkt 1 lit b oraz pkt 2 ww. ustawy.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.