

ŻABIA WOLA '2026



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
obejmujący miejscowość Petrykozy**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska – Puchała
mgr Magda Lewandowska

SPIS TREŚCI:

I. Informacje wstępne.....	3
1. Przedmiot opracowania	3
2. Informacje o zawartości, głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązaniach z innymi dokumentami.....	3
3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	9
II. Informacje, analizy i oceny	10
1. Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu	10
2. Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	35
3. Usytuowanie terenu względem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.....	35
III. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody	37
IV. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	38
V. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu mpzp na środowisko.....	38
VI. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	50
VII. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji mpzp.....	50
VIII. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	52
IX. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	53
X. Oświadczenie	55

I. INFORMACJE WSTĘPNE

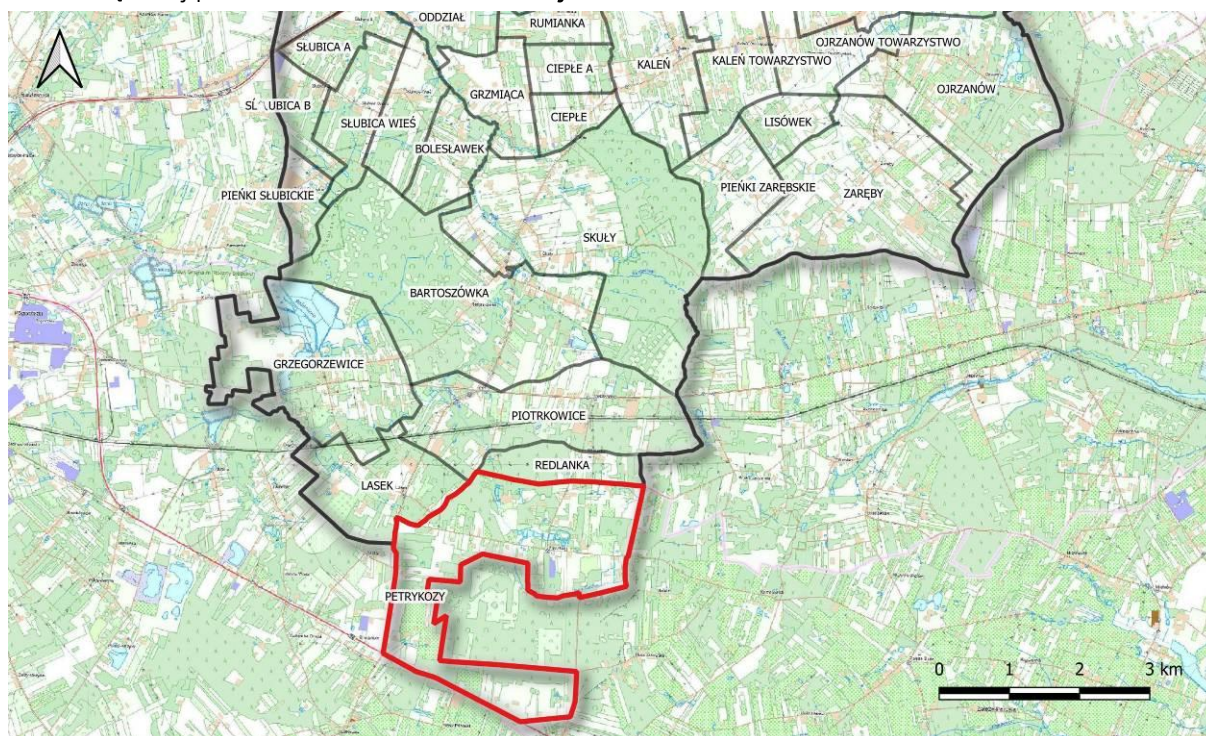
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowość Petrykozy w gminie Żabia Wola (wykonanego na podstawie Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., kolejno Uchwałą Nr 58/XXVI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 lipca 2020 r., kolejno Uchwałą Nr 83/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023r.), nazwanego dalej „Planem”, na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń Planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki życia mieszkańców.

2. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Regulacje zawarte w Planie mają na celu ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim terenu rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowo – mieszkaniowej oraz planistyczne uporządkowanie obszaru objętego Planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Projekt Planu obejmuje miejscowość Petrykozy położoną w południowej części gminy Żabia Wola o łącznej powierzchni około 641ha – **Rycina nr 1.**

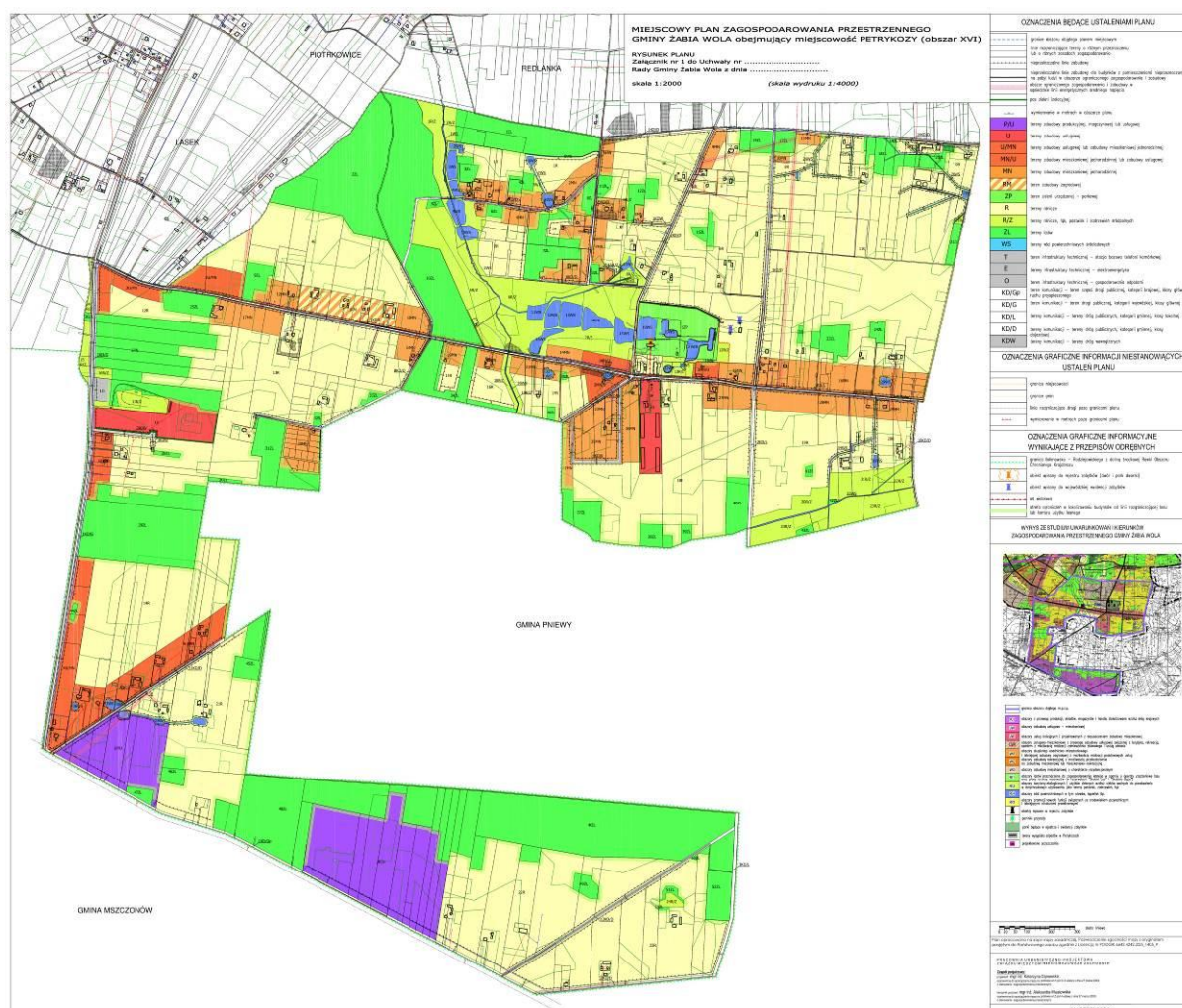


Rycina nr 1. Lokalizacja miejscowości Petrykozy w południowej części gminy Żabia Wola

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k i PRG

Omawiany projekt Planu – **Rycina nr 2** – wyznacza następujące tereny o różnych formach zagospodarowania:

- P/U tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej,
 U tereny zabudowy usługowej,
 U/MN tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 RM teren zabudowy zagrodowej,
 ZP teren zieleni urządzonej – parkowej,
 R tereny rolnicze,
 R/Z tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
 ZL tereny lasów,
 WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 T teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,
 E tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 O teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami,
 KD/Gp teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 KD/G teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej,
 KD/L tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
 KD/D tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
 KDW tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.



Rycina nr 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla m. Petrykozy

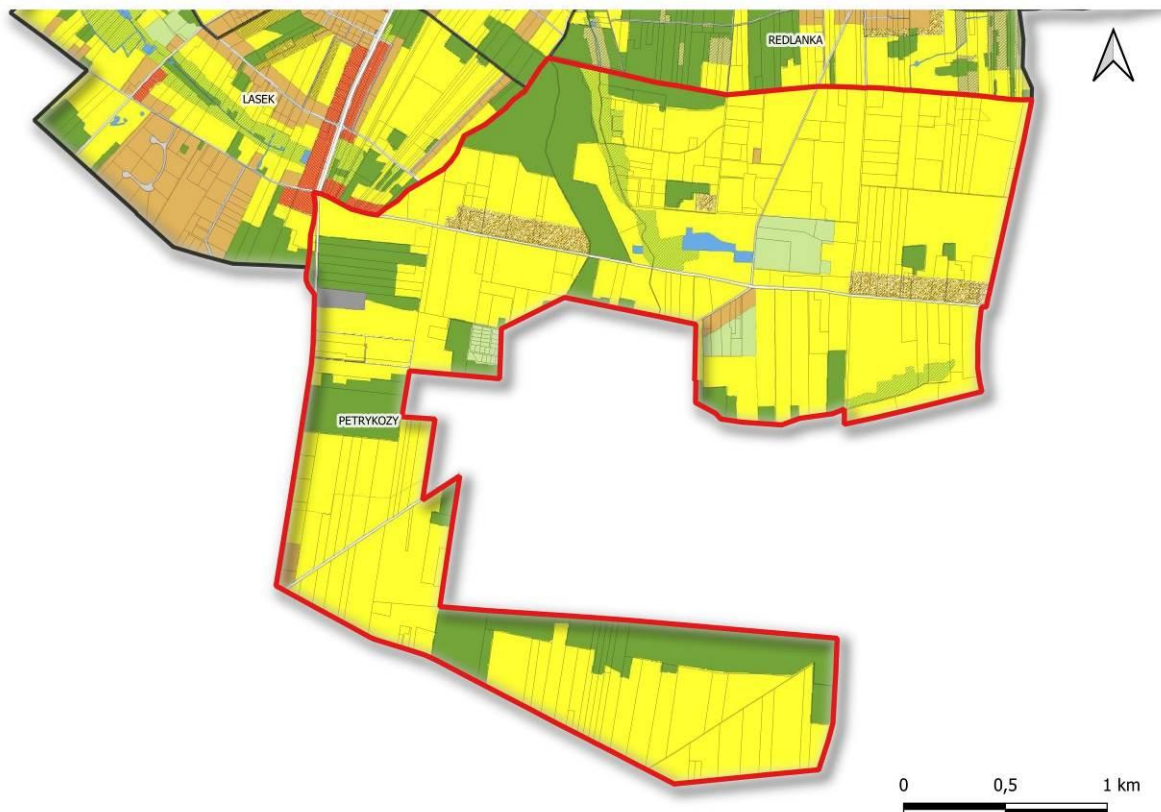
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Petrykozy w gminie Żabia Wola obejmuje teren w znacznym stopniu otwarty i niezainwestowany, zakładając punktowe zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu. Aktualnie, omawiany obszar stanowią w większości grunty rolnicze (w znacznej części nieużytkowane), tereny leśne, tereny wód powierzchniowych oraz istniejąca zabudowa zagrodowa, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niekiedy wraz z drobnymi usługami.

Analizowany projekt Planu pozostawia w stanie obecnym większość terenów rolniczych, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących lasów, a także teren założenia dworsko – parkowego wraz z wartościowym drzewostanem, w tym pomnikami przyrody.

Nowe przeznaczenie terenów tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami wyznaczone zostało wzdłuż głównych dróg miejscowości tj. ul. Główna, ul. Mszczonowska, ul. Trakt Królewski, ul. Jesionowa, ul. Źródłana, ul. Brzozowa, ul. Czeremchy, natomiast same tereny zabudowy usługowej zostały wyznaczone na południe od ul. Głównej w centralnej części opracowania oraz na wschód od ul. Mszczonowskiej, a tereny zabudowy produkcyjno – usługowej w południowej części opracowania wzdłuż ul. Grójeckiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Petrykozy wprowadzając nowe tereny zabudowy, uzupełnia i adaptuje istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną, a także wprowadza w południowej części tereny zabudowy produkcyjno – usługowej.

W granicach opracowania obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 roku oraz Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 57/2001 z dnia 18 października 2001 roku – **Rycina nr 3.**

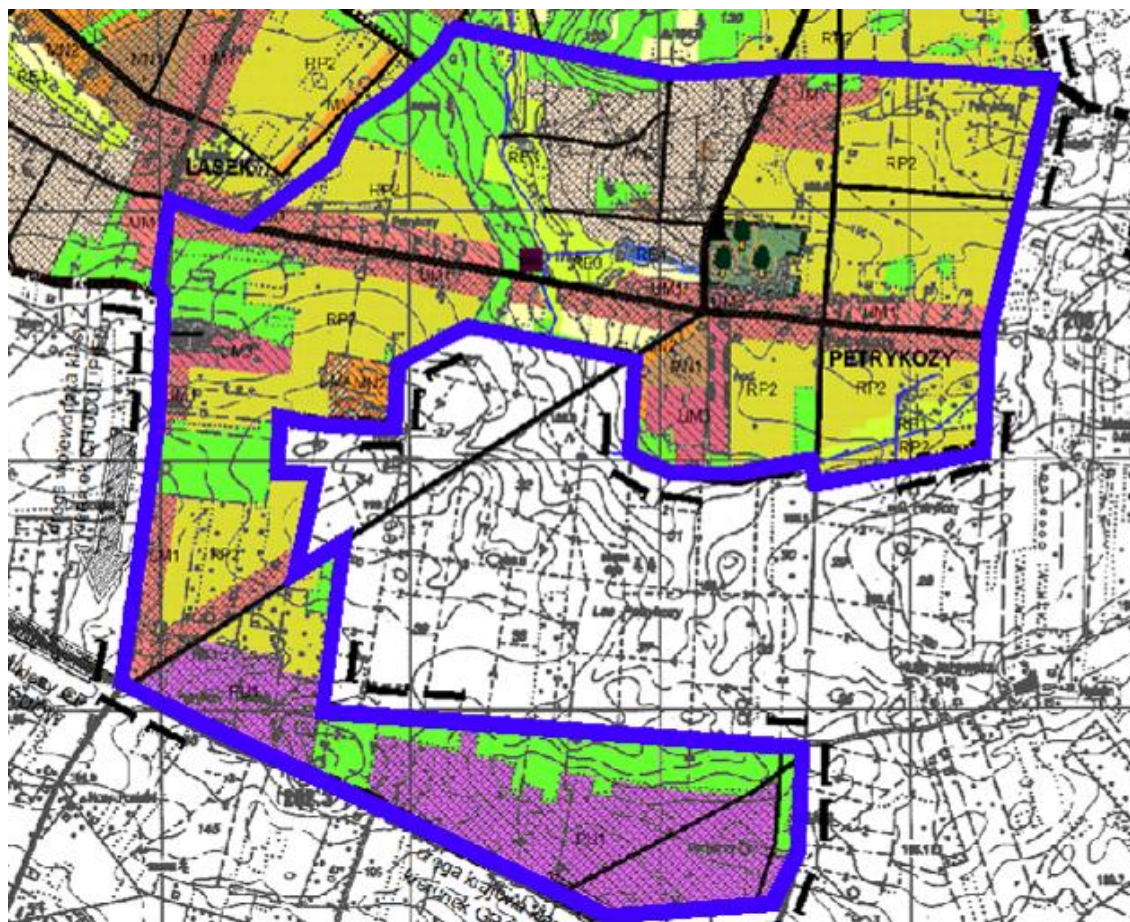


Rycina nr 3. Wyrzys z obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
 Źródło: Uchwała Nr 37/2000 z dnia 27.04.2000r. oraz Uchwała Nr 57/2001 z dnia 18.10.2001r.

udostępnione w serwisie <https://zabawola.e-mapa.net/>

Powiązania z innymi dokumentami

Dyspozycje rozlokowania poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak również inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostały opracowane w projekcie Planu na podstawie wytycznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012) – Rycina nr 4.



Rycina nr 4. Wycinek z rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola dla Planu obejmującego miejscowość Petrykozy

	granica obszaru objętego m.p.z.p.
	PU1 obszary z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych
	UM1 obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej
	UM3 obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
	UM4 obszary usługowo–mieszkaniowe z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia
	MN1 obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług
	MN2 obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo–rekreacyjną
	MN3 obszary zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym
	RE1 obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędziowie lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach "Skulski Las" i "Skulskie Dęby")
	RE3 obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk
	RE4 obszary wód powierzchniowych w tym stawów, kąpielisk itp.
	RP2 obszary promocji nowych funkcji związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi

Zgodnie ze Studium, wiodącym kierunkiem zagospodarowania w granicach opracowania są obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług MN1, obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo- rekreacyjną MN2, tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym MN3, obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej UM1, obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej UM3, obszary usługowo – mieszkaniowe z przewagą zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją, sportem z możliwością realizacji zamieszkania zbiorowego i usług zdrowia. UM4, obszary z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych PU1, obszary promocji nowych funkcji związanych ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi RP2, a także obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwatach „Skulski Las” i Skulskie Dęby”) RE1, obszary z możliwością wprowadzenia zalesień RE2, obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk RE3,

Pozostała część opracowania to park będący w rejestrze zabytków oraz występujące na jego terenie pomniki przyrody.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w planach miejscowych studium ustala zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego poprzez określone wytyczne:

w strefie PU:

dla PU1:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20% powierzchni działki (dla terenów w sąsiedztwie dróg krajowych możliwość pozostawienia min. 10%);
- zalecana wysokość budynków do 15m;
- wielkość i kształt działki powinny być dostosowane do rodzaju prowadzonej działalności i powinna umożliwiać ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności; zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 25m; konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu;
- należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingu ogólnodostępnym.

W strefie UM:

dla UM1:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki,
- zalecana wysokość budynków do 15m;
- zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu;
- zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia; w części działki sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu rolniczym i rekreacyjnym postuluje się wprowadzenie roślinności gatunków rodzimych;
- zaleca się wprowadzenie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych;
- ustala się ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg w terenach otwartych.

Dla UM3:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki,
- zalecana wysokość budynków do 15m;
- zaleca się minimalną powierzchnię działki 2000m² (z wyłączeniem działek, na których występują obiekty infrastruktury technicznej);
- wszelkie ewentualne uciążliwości powinny zamykać się w granicach terenu będącego przedmiotem inwestycji;
- należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

Dla UM4:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 30% powierzchni działki,
- zalecana wysokość budynków do 15m z dopuszczeniem dominant o wysokości do 25 m;
- zaleca się by inwestycje w tej strefie były realizowane na dużych działkach tj. w zależności od funkcji przeznaczenia terenu nawet 4000m² (z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej);
- należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych

w strefie MN:

dla MN1:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% powierzchni działki;
- zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m; w planach miejscowych należy ustalić wysokość zabudowy, oraz wyznaczyć linie zabudowy w poszczególnych kwartałach w zależności od wysokości istniejącej zabudowy; w planach miejscowych należy ustalić rodzaj i wysokość ogrodzeń;

dla MN2:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 15% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 75% powierzchni działki;
- zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 10 m;

dla MN3:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki;
- zalecana wysokość budynków do 10m, preferowana wysokość 8 m;
- zakazuje się zagradzania, zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.
- zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia,
- postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel.

W strefie RE:

dla RE1:

- tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędniowe lasu;

- tereny przewidziane do użytkowania w sposób dotychczasowy;
- tereny podlegające ochronie;

dla RE3:

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

dla RE4:

- tereny wód powierzchniowych, w tym stawy hodowlane i kąpieliska, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu oraz przeznaczone pod zbiorniki wodne. Dopuszcza się użytkowanie rekreacyjno – wypoczynkowe.

W strefie RP:

dla RP2:

- tereny rolne położone głównie w południowej części gminy w sąsiedztwie istniejących lasów i pól planowane do zagospodarowania z wykorzystaniem walorów krajobrazowych; możliwy rozwój strefy w kierunku zabudowy usługowej związanej z usługami turystycznymi, agroturystycznymi rekreacyjnymi i usługami związanymi z produkcją rolną i zabudową zagrodową.

3.INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

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

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

Zgodnie z wymaganiami wyżej wymienionego aktu prawnego, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie Planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska oraz jakość życia ludzi. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego Planem oraz jego otoczenia. W pierwszym etapie rozpoznano szczegółowo ustalenia analizowanego projektu Planu obejmującego miejscowość Petrykozy w gminie Żabia Wola, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko oraz ustalono jego powiązania z innymi dokumentami, w tym zbadano jego zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola. W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach.

Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego opracowana na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego dla sporządzanego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (mgr inż. Bartosz Szymusik, 2009r.)*, wizji terenowej oraz zdjęć lotniczych.

Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych (<https://zabawola.e-mapa.net/>, <http://www.wios.warszawa.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl/>).

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały ponadto następujące dokumenty i opracowania:

- Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski w skali 1:300 000 arkusz D4- Radom 9 (M. Franczyk, 1955),
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000, Arkusz Mszczonów (595), (Warszawa, 2009);
- Mapa glebowo – rolnicza w skali 1:5000
- Strategia Rozwoju Gminy Żabia Wola na lata 2025 – 2035 (Żabia Wola, 2025)
- 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);

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

II. INFORMACJE, ANALIZY I OCENY

1. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Projekt Planu obejmuje miejscowość Petrykozy położoną w południowej części gminy Żabia Wola na południowy – zachód od miejscowości Żabia Wola, o łącznej powierzchni około 641 ha. Miejscowość Petrykozy znajduje się w odległości ok. 9km od miejscowości Żabia Wola i sąsiaduje z terenami o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej, otwartymi terenami rolnymi i terenami lasów.

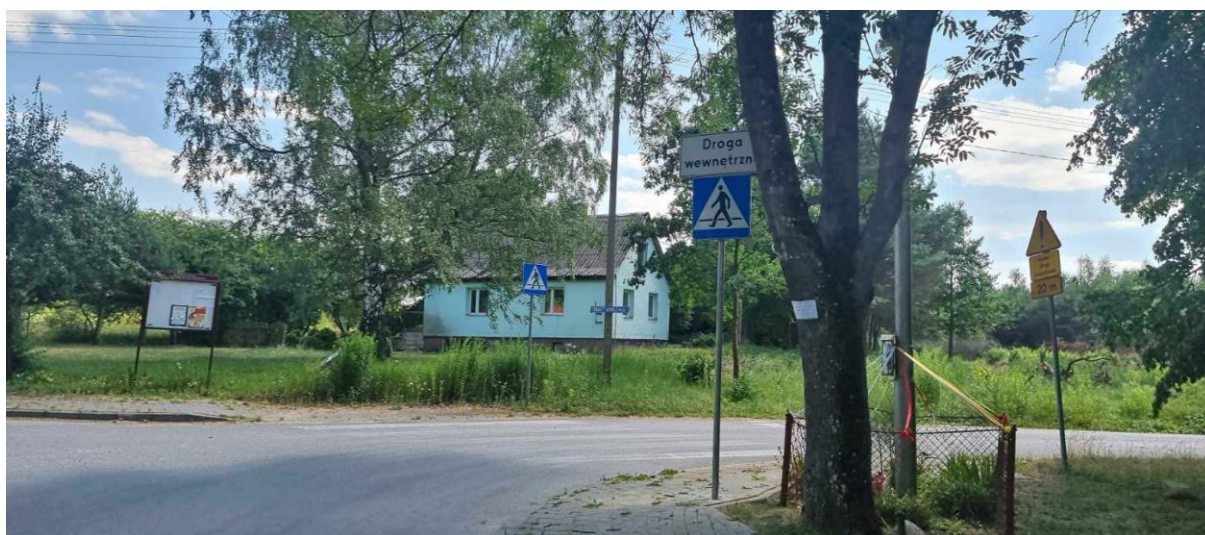
Granice obszaru opracowania pokrywają się z granicą administracyjną miejscowości Petrykozy, charakterystyczne są dla niego:

- ✓ od północy i w centrum tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy, rzeka Dopływ z Petrykoz, założenie dworsko – parkowe, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna,
- ✓ od zachodu – otwarte tereny rolnicze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lasy,
- ✓ od wschodu – otwarte tereny rolnicze, lasy, podmokłe łąki wraz z rowami melioracyjnymi, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż głównych dróg;
- ✓ od południa – otwarte tereny rolnicze, tereny lasów wzdłuż drogi krajowej nr 50.

Dokumentację fotograficzną z przeprowadzonej wizji terenowej przedstawiono na fotografiach ponumerowanych od 1 do 26, zamieszczonych poniżej:



Fot. 1. Widok na Aleję Jesionową.



Fot.2,3,4. Centrum wsi – skrzyżowanie ulic Głównej, Jesionowej i Trakt Królewski.



Fot.5,6. Widok na ul. Jesionową.



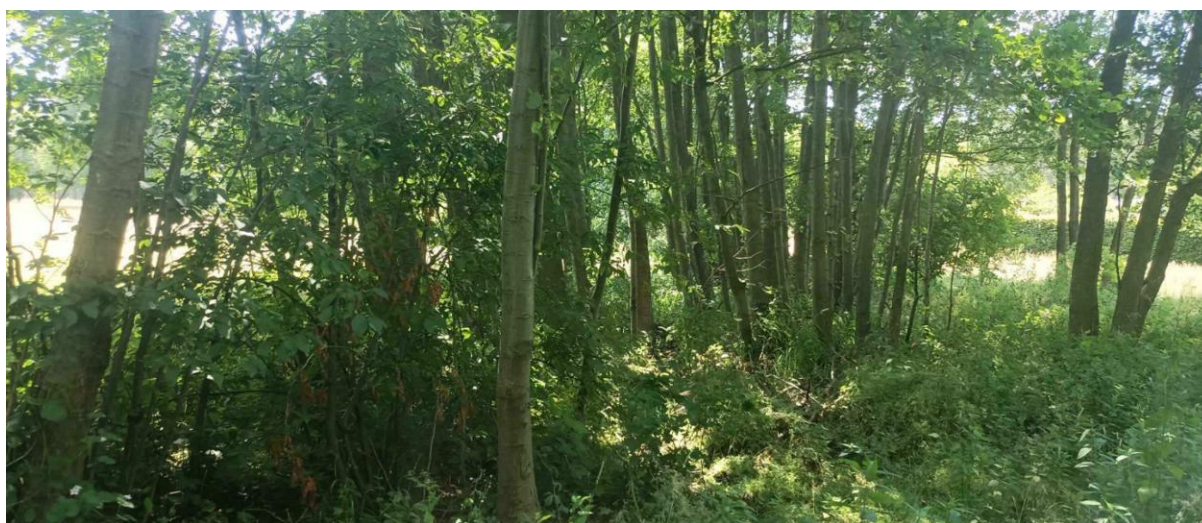
Fot.7. Widok od ul. Czeremchy na Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną „Rozwój” w Petrykozach - dz. nr ew. 23/11.



Fot.8. Widok od ul. Źródlanej na ul. Dojazdową.



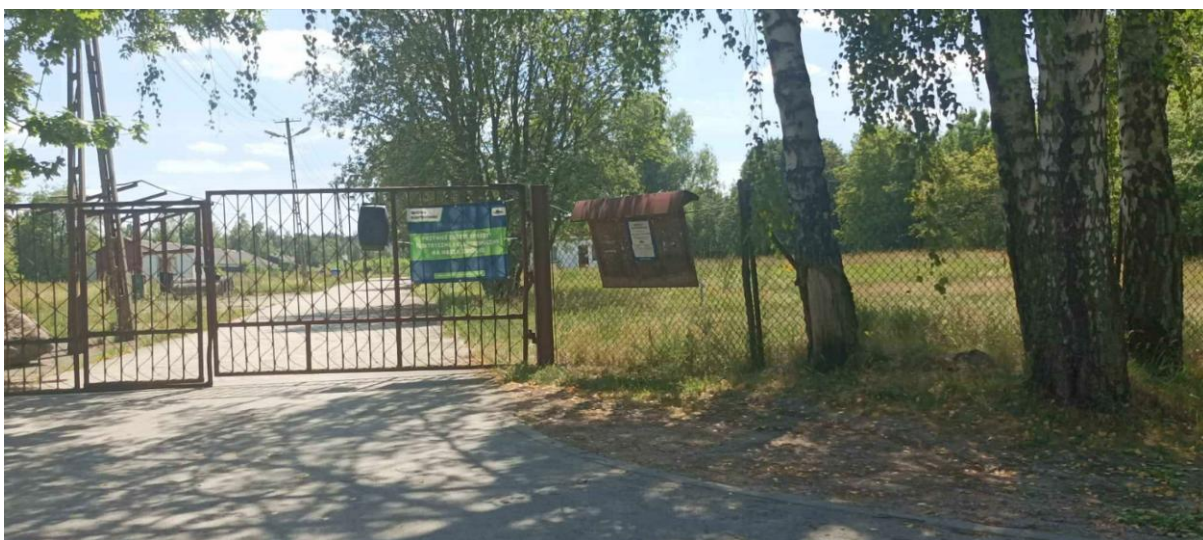
Fot.9. Widok od ul. Głównej na ul. Dojazdową.



Fot.10. Widok od ul. Głównej na dz. nr ew. 132/2 Dopływ Petrykozy.



Fot. 11,12. Widok na ul. Mszczonowską – otoczenie terenu dawnego składowiska.





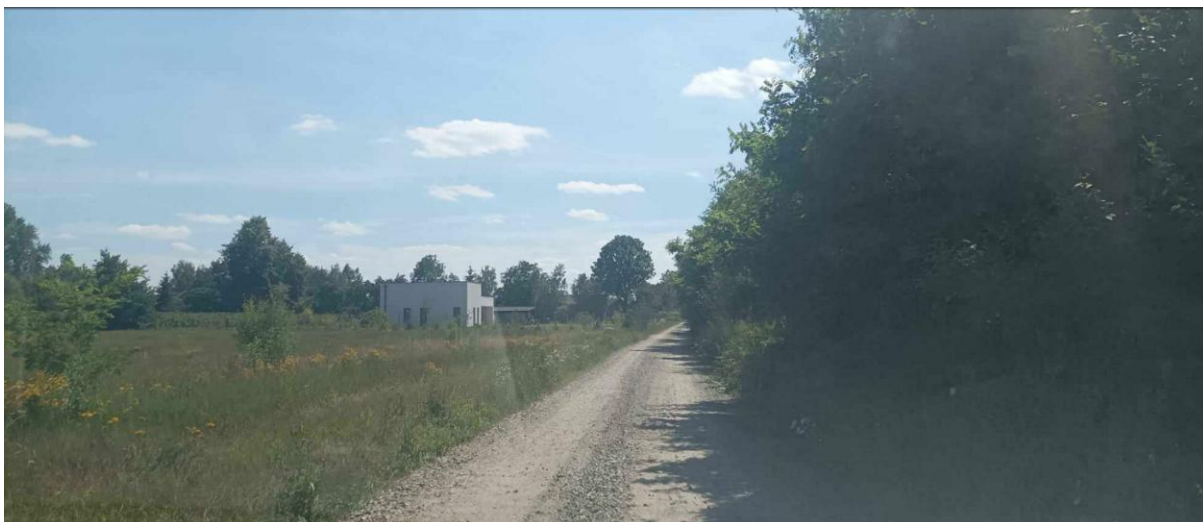
Fot.13,14,15. Widok na ul. Trakt Królewski.





Fot. 16,17. Widok na ul. Brzozową w kierunku ul. Myśliwskiej w Redlance.

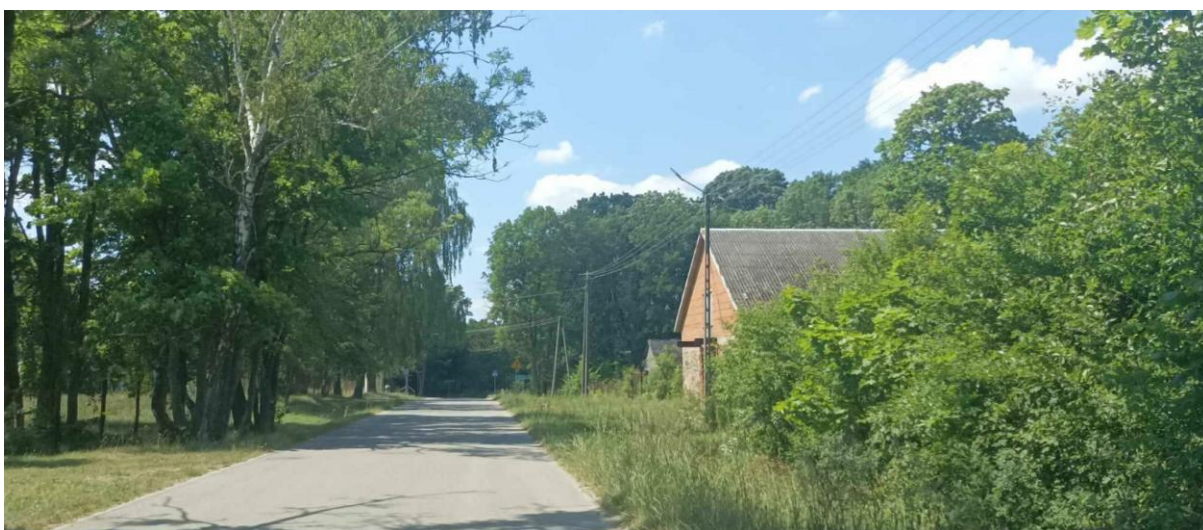




Fot.18,19,20. Widok na ul. Daglezii.

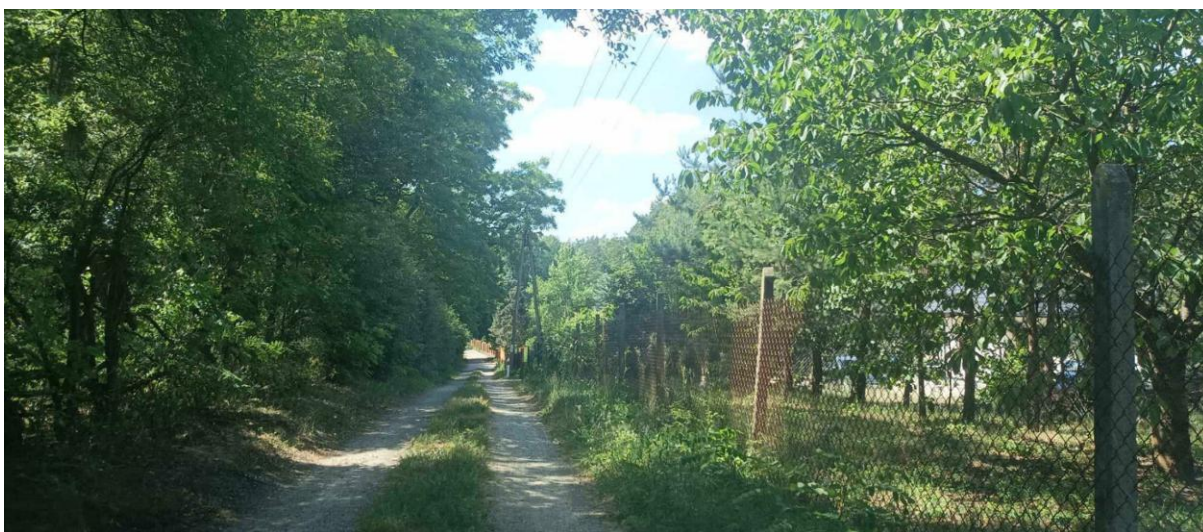


Fot.21. Widok na ul. Główną od wjazdu z ul. Mszczonowskiej.





Fot.22,23. Widok na ul. Główną od strony Natalina.





Fot.24, 25, 26. Widok na ul. Źródlaną.

Znaczące jest położenie obszaru opracowania w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych. Przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy Planu droga wojewódzka nr 876 relacji Chudolipie – Piotrkowice – Many - Tarczyn, łączy się w południowo – zachodniej części Planu z drogą krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew. Droga krajowa ze względu na znaczną odległość od wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie stanowi źródła uciążliwości akustycznej dla terenu objętego opracowaniem.

Najbliższe większe jednostki osadnicze oddalone są o ok. 6km na zachód – Mszczonów, ok. 15km na wschód – Tarczyn i ok. 14km na północny - zachód – Żyrardów.

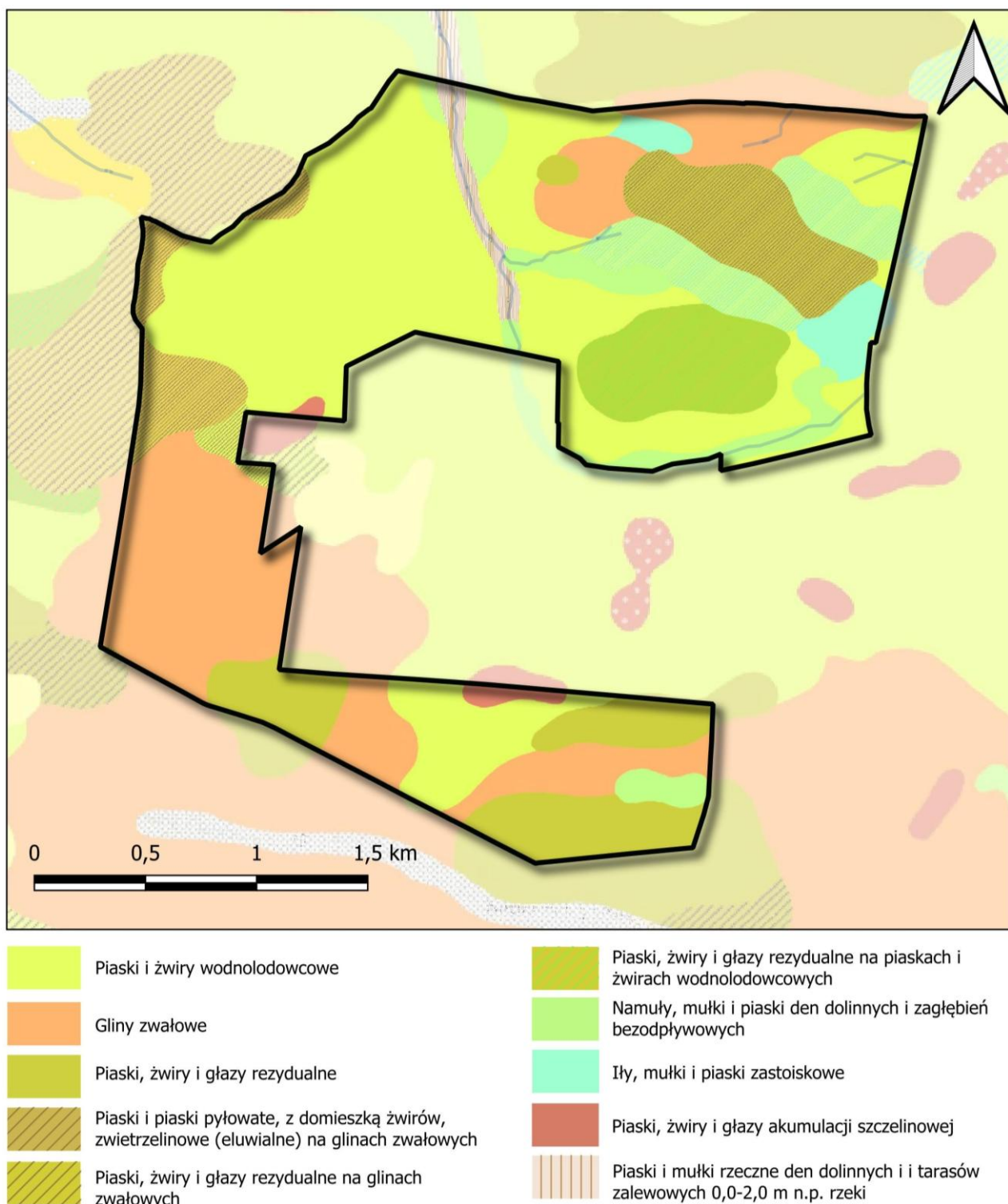
Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych

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. Według regionalizacji geologicznej, opartej na budowie podłoża kenozoiku, badany obszar znajduje się w 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 peryglacialnych). Miąższość utworów czwartorzędowych jest stosunkowo znaczna i waha się od kilkudziesięciu do stu kilkudziesięciu metrów.

Obszar opracowania, zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną Polski Arkusz Mszczonów (595), znajduje się w zasięgu rozległego profilu czwartorzędu wypełnionego głównie osadami wodnolodowcowymi i lodowcowymi Zlodowacenia Warty deponowanymi podczas zlodowacenia Warty. Na przedmiotowym obszarze w dominującej części podłoże budują piaski i żwiry wodnolodowcowe, gliny zwałowe oraz piaski, żwiry i głązy rezydualne na zróżnicowanym podłożu. Lokalnie na fragmentach miejscowości, wzdłuż dolin i w zagłębieniach zlokalizowane są piaski i żwiry wodnolodowcowe na łąkach, mułkach i piaskach zastoiskowych, łąki, mułki i piaski zastoiskowe, piaski, żwiry i głązy akumulacji szczelinowej, namuły, mułki i piaski den dolinnych i zagłębień bezodpływowych.

Szczegółową lokalizację poszczególnych wydzieli geologicznych prezentuje **Rycina nr 5**.



Rycina nr 5. Lokalizacja i charakterystyka utworów przypowierzchniowych

Źródło: Szczegółowa mapa geologiczna Polski Arkusz Mszczonów (595)

Budowa geologiczna i warunki gruntowo-wodne determinują warunki inżynierskie na omawianym terenie. Zgodnie z Przeglądową mapą geologiczno-inżynierską Polski w skali 1:300 000 Arkusz D4- Radom na przeważającej części miejscowości Petrykozy występują grunty piaszczysto-żwirowe akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3%.

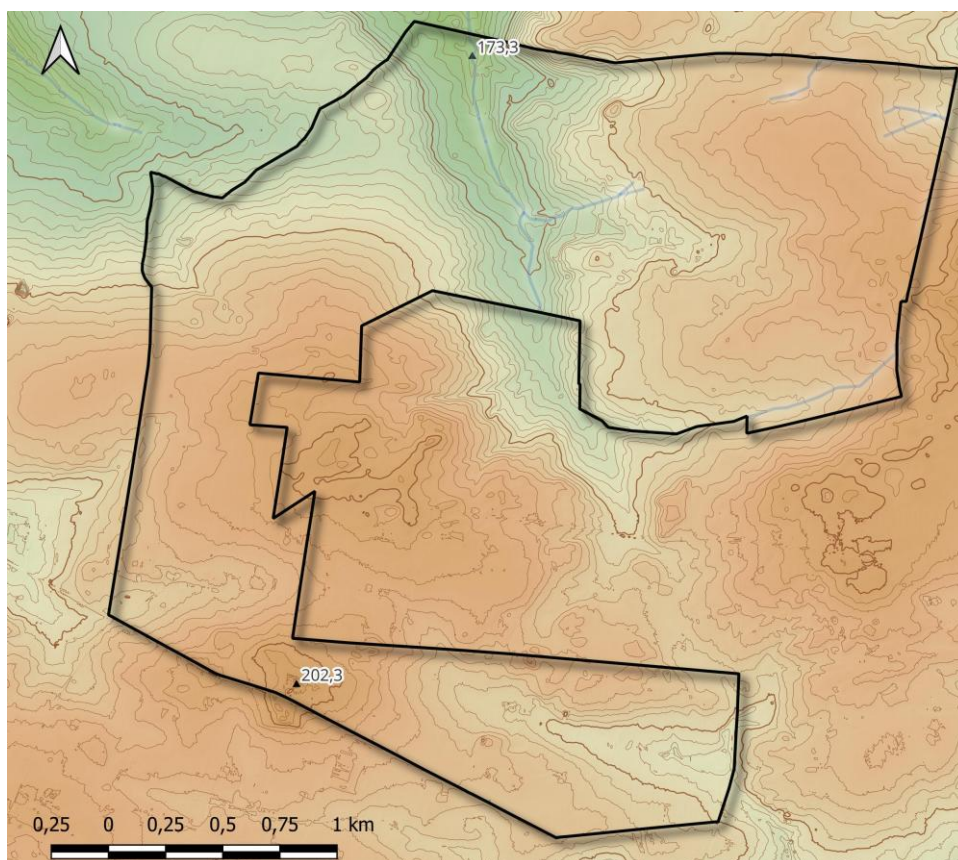
Warunki budowlane dla tych terenów ocenia się jako dostateczne lub dobre, które polepszają się ze wzrostem średnicy ziarna i obniżaniem się zwierciadła wody gruntowej.

Rzeźba terenu

Według klasyfikacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego (2009) obszar gminy Żabia Wola położony jest 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.

Teren opracowania znajduje się w centralnej części Wysoczyzny Rawskiej, w obrębie wysoczyzny polodowcowej o zróżnicowanym ukształtowaniu i jest urozmaicony pod względem morfologicznym. Wschodnią i północno-zachodnią część miejscowości stanowi równina sandrowa i wodnolodowcowa na powierzchni której wykształciły się niewielkie równiny piasków przewianych. Centralna i zachodnia część opracowania w pobliżu stoków dolin to równiny denudacyjne o powierzchni przemytej, często pomieszczone z brukiem. Południową część miejscowości stanowi wysoczyzna morenowa falista, na powierzchni której obserwuje się pojedyncze pagórki i wzgórza form akumulacji szczelinowej rozwiniętych częściowo w martwym lodzie. Obszar opracowania rozcinają krawędzie erozyjne i długie stoki fragmentów dolin rzek Pisi Tuczej oraz Jeziorki. W dnach dolin rzecznych występują tarasy erozyjno-akumulacyjne.

Rzeźba obszaru opracowania nawiązuje do morfologii terenu. Teren w tym rejonie opracowania położony jest na rzędnych pomiędzy 173 a 202 m. n.p.m – **Rycina nr 6**. Nachylenie w kierunku północno-zachodnim, w kierunku rzeki Pisi Tuczej.



Rycina nr 6. Ukształtowanie terenu opracowania – mapa hipsometryczna

Źródło: Opracowano na podstawie Numerycznego Modelu Terenu w układzie PL-EVRF2007-NH

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. JST znajduje się w jej południowo-zachodniej części. 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 przez rzeki, małe ciek 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 i jej dopływów: Pisi i Utraty. Wysoczyzna Rawska stanowi swoisty węzeł hydrograficzny, z którego biorą początek liczne rzeki i spływają promieniście we wszystkich kierunkach. Na terenie gminy znajdują się obszary źródliskowe rzek: Mrowni, Pisi Tucznnej, Utraty i Rokitnicy. Głównymi ciekami wodnymi gminy Żabia Wola są: Utrata, Pisia Tucznna, Pisia Gągolina, Mrowna oraz Rokitnica. Oprócz wymienionych rzek, na terenie Gminy Żabia Wola płynie tutaj wiele małych rzeczek i strumieni np.: Karczunek czy Wężyk.

Gmina Żabia Wola położona jest w zlewni Wisły strefie wododziałowej, w obrębie dwóch zasadniczych zlewni rzecznych Jeziorki i Bzury. Zlewnię Bzury stanowią górne części zlewni następujących rzek: Utraty, Pisi Tucznnej, Pisi Gągoliny, Rokitnicy, Rokicianki, Zimnej Wody.

Strefa źródliskowa rzeki Pisi Gągoliny, zlokalizowana na granicy gminy Żabia Wola z gminą Mszczonów, natomiast strefa źródliskowa rzeki Pisi Tucznnej (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 Tucznna, 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 nizinnym 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 Mrownę (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 Mrowni 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.

W granicy planu przepływa rzeka Dopływ z Petrykoz, której strefa źródliskowa znajduje się w granicy planu.

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. **W granicy planu również znajdują się zbiorniki wodne:** 5 stawów (powierzchnia lustra wody 4,0ha, średnia głębokość 1,3m, wys. spiętrzenia 1,5m a retencja 50 tys m³), 3 stawy (powierzchnia lustra wody 1,0ha, średnia głębokość 1,0m, wys. spiętrzenia 1,3m a retencja 13 tys m³), 1 staw (powierzchnia lustra wody 0,6ha, średnia głębokość 1,0m, a retencja 8 tys m³), 1 staw.

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.

- ✓RW2000192728699 Rokitnica do Zimnej Wody,
- ✓RW2000102727689 Pisia Tuczna,
- ✓RW200017272834 Utrata do Żbikówki,
- ✓RW2000172727631 Pisia Gągolina do Okrzeszy
- ✓RW200017258299 Jeziorka do Kraski.

Obszar opracowania leży w obrębie trzech zlewni JCWP: w przeważającej części w zlewni Pisi Tucznnej oraz w pozostałych częściach w zlewni Pisi Gągoliny od źródeł do Okrzeszy oraz Jeziorki od źródeł do Kraski.

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 ww. JCWP charakteryzuje umiarkowany stan ekologiczny (oraz zły dla JCWP Jeziorka) i zły stan ogólny wód. Wobec powyższego wszystkie JCWP na obszarze opracowania zagrożone są ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

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). 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.

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

Warunki glebowe

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: Grzmiąca, 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 użytki rolne klasy od III do VI, pojedyncze pastwiska słabszych klas bonitacyjnych oraz łąki V i VI klasy zlokalizowane w dolinie rzeki. W przypadku zmiany przeznaczenia gleb klasy III konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia cele nierolnicze i nieleśne w świetle *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Obszar opracowania cechują korzystne warunki do produkcji rolniczej - większość gleb na terenie miejscowości, według mapy glebowo-rolniczej, została zaliczona do kompleksu przydatności rolniczej między żytym bardzo dobrym a słabym.

Zasoby naturalne

Na terenie objętym projektem Planu i w najbliższym jego otoczeniu nie występują zarejestrowane, bilansowe złoża surowców mineralnych. Najbliższe pokłady kopalin pospolitych (pisaki i żwiry) znajdują się w odległości ok. 650 m od północnej granicy miejscowości Petrykozy – w miejscowości Piotrkowice.

Warunki klimatyczne

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. 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.

W przypadku obszaru opracowania zróżnicowanie morfologiczne terenu związane z doliną Pisi Tuczej, duża powierzchnia obszarów otwartych, w tym występowanie lasów i zbiorników wodnych w dużym stopniu decydują o lokalnym zróżnicowaniu warunków klimatycznych. Są to

tereny, które charakteryzują się dobrymi warunkami do przewietrzania, a jednocześnie notuje się tam wzrost wilgotności powietrza, co może wpływać na częstsze występowanie mgieł i ich dłuższe zaleganie.

Szczególnie obszary usytuowane w bliskim sąsiedztwie większych kompleksów leśnych odznaczają się bardzo korzystnymi warunkami topoklimatu. Charakterystyczne dla tego obszaru są: mniejsza prędkość wiatrów, większa wilgotność powietrza oraz mniejsze temperatury ekstremalne.

Tereny dolinne, ze względu na okresowe zaleganie wychłodzonego, zawilgoconego powietrza i występowanie lokalnych zmian w temperaturze, pełnią istotną funkcję w systemie przyrodniczo-klimatycznym gminy i znaczną rolę w jej przewietrzaniu, działając łagodząco na klimat lokalny.

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 rejon charakteryzujący 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, NO₂, CO, 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 fermy drobiarskie oraz trzody chlewnej (m. in. z budynków inwentarskich). Grupa ta może emitować następujące zanieczyszczenia: amoniak, metan, podtlenek azotu, pył PM₁₀ oraz siarkowodór. Źródłem zanieczyszczeń wielkoprzestrzennych 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 PI1404. Ocenę tą prowadzi się pod kątem ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony roślin, uwzględniając zawartość benzenu, tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, pyłu zawieszonego, benzo(a)pirenu, ołowiu, niklu, kadmu, arsenu i ozonu w powietrzu. W zależności od stężenia poszczególnych związków w powietrzu oraz liczby przekroczeń poziomu dopuszczalnego określa się klasę jakości powietrza:

- klasa A (D1)– stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych;
- klasa B - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy przekraczają poziomy 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 3:

Tab.3. 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⁾	PM10	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.4. 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 oraz poziomu długoterminowego ozonu ze względu na ochronę roślin na obszarze całej gminy.

Tab. 4. 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	PM10 średnia roczna			PM2,5 średnia roczna			BaP średnia roczna		
	[µg/m³]			[µg/m³]			[ng/m³]		
	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 PM2,5 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 PM2,5 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.

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, natomiast nie wykonywał badań hałasu komunikacyjnego na terenie gminy Żabia Wola. Najbliżej zlokalizowany punkt pomiarowy znajdował się w gminie Leszno (powiat warszawski zachodni), co oznacza, że jego wyniki nie mogą być reprezentatywne dla obszaru gminy Żabia Wola.

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 50 i drogę ekspresową nr S8. Obszary zagrożone hałasem, w których odnotowane przekroczenia długookresowego średniego poziom dźwięku, dotyczyły takich miejscowości jak: Grzymek, Huta Żabiowska, Józefina, Nowa Bukówka, Oddział, Przeszkoda, Siestrzeń, Słubica A, Słubica B, Żabia Wola oraz Petrykozy.

Dla miejscowości Petrykozy w roku 2022 wyniki dla drogi krajowej nr 50 przedstawiały się następująco:

✓przekroczenia L_{DWN} :

- w zakresie od 1 dB do 5 dB sięgają 2 budynków chronionych.
- w zakresie od 5 dB do 10 dB sięgają 1 budynku chronionego.
- w zakresie od 10 dB do 15 dB nie sięgają zabudowy chronionej.
- powyżej 15 dB nie sięgają zabudowy chronionej.

✓przekroczenia L_N :

- w zakresie od 1 dB do 5 dB sięgają 1 budynku chronionego.
- w zakresie od 5 dB do 10 dB nie sięgają zabudowy chronionej.
- w zakresie od 10 dB do 15 dB nie sięgają zabudowy chronionej.
- powyżej 15 dB nie sięgają zabudowy chronionej.

Od strony zachodniej miejscowości przebiega droga wojewódzka DW 876, która jest alternatywą dla DK 50. Należy przyjąć, że natężenie ruchu a co za tym idzie emisja hałasu będzie nieco mniejsza niż na DK 50. Pozostałe drogi mają charakter lokalny w związku z czym ich wpływ na klimat akustyczny jest mniejszy.

Na terenie gminy Żabia Wola hałas kolejowy pochodzi od przebiegającej przez południową część gminy linii kolejowej nr 12. Jednakże wykonane przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. mapy akustyczne nie obejmują linii 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.

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 hał 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 r. (znak: WOŚ.604.21 .2024) na terenie gminy nie prowadzono postępowań w sprawie wydania decyzji określającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Terenami podlegającymi ochronie przed hałasem w trybie Ustawy Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku są m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Takie tereny wyznacza swymi ustaleniami Plan.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna

Występujące w granicach miejscowości tereny leśne zajmują powierzchnię ok. 137 ha. Lasy stanowią siedlisko dla większości dzikich gatunków roślin i zwierząt. Pełnią więc funkcję krajobrazową, ekologiczną (także ze względu na ich wpływ na klimat), a także gospodarczą i społeczną. Lasy skupione w czterech większych kompleksach leśnych w północno-zachodniej, południowej części miejscowości oraz dwa kompleksy wzdłuż drogi wojewódzkiej. Pojedyncze, mniejsze powierzchnie zalesione i zadrzewione występują wyspowo na całym obszarze opracowania. Flora terenów leśnych nie przedstawia cech szczególnych – są to zbiorowiska typowe dla silnie przekształconych lasów mieszanych. Wskazane jest pozostawienie powierzchni leśnych w ich dotychczasowym użytkowaniu oraz ochrona przed ich zmniejszaniem w wyniku silnej antropopresji i intensywnego procesu budowlanego.

Rzeka Dopływ spod Petrykoz stanowi naturalny korytarz ekologiczny o randze lokalnej. W jej dolinie oraz otoczeniu kompleksu stawów charakterystyczne są zbiorowiska roślinności trawiastej i turzycowej. Roślinność ta pełni funkcję ekologiczną – jest bazą drenażu i retencji wody oraz krajobrazową – podnosi walory estetyczne krajobrazu. W związku z tym tereny te wskazane są do zachowania w aktualnym sposobie zagospodarowania oraz ochrony przed zmianą stosunków wodnych zmierzających w kierunku odwodnienia terenu.

Wśród ekosystemów nieleśnych największy udział stanowią przekształcone przez człowieka tereny upraw rolnych. W związku, z tym bogato reprezentowana jest grupa zbiorowisk chwastów pól uprawnych, okrajków, terenów wydeptywanych i ruderalnych. Część terenów na obszarze opracowania pozostaje nieużytkowana rolniczo. Na terenach porolnych – polach i łąkach ugorowanych z powodu słabej gleby coraz silniej widoczny jest proces sukcesji, szczególnie mocno zaznacza się ekspansja nawłoci. Znaczne tereny pokryte są samosiejkami drzew lekkonasiennych - brzozy oraz sosny. Występują tu także pojedyncze modrzewie, dęby, lipy, olchy i osiki, a z krzewów np. jeżyna.

Na terenie opracowania roślinność wysoka występuje najczęściej w formie zadrzewień towarzyszących ciekom wodnym i drogom, a głównie zakrzewień śródpolnych. Pozostałą część obszaru Planu pokrywają łąki i nieużytki, porośnięte licznymi gatunkami traw, koniczyny, i innych pospolitych roślin łąkowych. Miejscami liczny jest skrzyp polny, czy nawłóć.

W granicach opracowania licznie reprezentowane są również rośliny związane z obecnością człowieka – rośliny przydomowych ogrodów jak np. krzewy iglaste, kwiaty ozdobne, a także drzewa owocowe uprawiane w ogrodach oraz sadach.

Teren Planu, ze względu na duże zróżnicowanie zlokalizowanych tu siedlisk, charakteryzuje się dosyć dużym bogactwem fauny. Na części powierzchni objętej opracowaniem występują typowe gatunki terenów rolnych, przekształcanych w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej oraz użytków zielonych z licznymi zadrzewieniami, charakterystyczne dla wczesnych stadiów sukcesji, z przewagą zwierzyny drobnej. Gatunki fauny spotykane na tym terenie to gatunki związane ze środowiskiem antropogenicznym obszarów wiejskich jak np.: zając szarak, myszy, norniki, kuropatwa, wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł, etc. Gatunki ssaków związane z kompleksami leśnymi to sarna, wiewiórka, kuna leśna, drapieżne z rodziny łasicowatych, lis, zając, licznie reprezentowane są drobne ssaki owadożerne, polnikowate i gryzonie.

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, wewnątrz krajobrazowych i dominant przestrzennych. Gmina Żabia Wola posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego, które podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące w ewidencji konserwatorskiej oraz spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską.

Miejscowość Petrykozy to wioska malowniczo położona na pofałdowanym terenie, otoczona od zachodu lasem sosnowym. Ma bogatą i sięgającą dawnych wieków historię. W księgach parafialnych Mszczonowa znajduje się zapis, w którym Mikołaj bp. poznański potwierdza w 1380 r. kościołowi w Mszczonowie dziesięcinę z tej wsi. 200 lat później osiadła tutaj rodzina Potrzykowskich, a wieś nazwano „petrzykozy”. Wioska znana z XVIII wieku z hodowli owiec.

W granicach obszaru opracowania oraz w jego bliskim sąsiedztwie dominuje rolniczo – leśny krajobraz z doliną rzeki Dopływ z Petrykoz i zasilanymi przez nią stawami. Przeważają grunty rolne, częściowo użytkowane oraz służące jako pastwiska i łąki, częściowo odłogowane i podlegające naturalnej sukcesji wtórnej, jak również grunty leśne. W mozaikowym krajobrazie miejscowości w części centralnej, wzdłuż głównych dróg występuje zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

Na obszarze objętym planem występuje obiekt zabytkowy - park krajobrazowy z połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958r. pod nr rej. A-123/5/58, decyzją z dnia 16.09.1978r. pod nr rej. A-488, decyzją z dnia 8.05.1992r. pod nr rej. A-882. Park obejmuje obszar ok. 10 ha. Znajdują się tutaj cztery połączone stawy, zasilane bijącym nieopodal źródłem. Drzewostan parku zachował się tylko w niewielkim stopniu. Istniejące drzewa tworzą obrzeża stawów i głównej alei parkowej. Północną granicę parku tworzy ściana świerków. Na terenie parku zlokalizowany jest XIX-wieczny dwór wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958r., nr rej. A-123/5/58. Ponadto, na terenie działki nr ew. 39 znajdują się dwa wiatraki kozłowe z pocz. XX w wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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. Na obszarze opracowania w audycie krajobrazowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych. Obecny na obszarze opracowania krajobraz został sklasyfikowany jako wiejski krajobraz pagórkowaty z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk oraz krajobraz leśny przewagą siedlisk borowych.

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

Na przedmiotowym obszarze obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami Rady Gminy Żabia Wola nr Nr 37/2000 z dnia 27.04.2000 roku oraz Nr 57/2001 z dnia 18.10.2001 roku.

Analizowany projekt planu wprowadza zmianę przeznaczenia części obszaru opracowania – głównie uzupełnia istniejące struktury osadnicze przy drogach gminnych o funkcję mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową oraz wprowadza funkcję produkcyjno-usługową wzdłuż drogi krajowej nr 50. Porządkuje również układ komunikacyjny.

W przypadku braku realizacji analizowanego dokumentu, zagospodarowanie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie w wyniku kontynuacji funkcji leśnej lub działalności rolniczej nie należy prognozować uruchomienia procesów, zjawisk i oddziaływań innych, niż obserwowane dotychczas. Natomiast na terenach na których produkcja rolna dawno temu została zaniechana oraz na terenach niezabudowanych, gdzie nie będą odbywać się uprawy polowe, będzie postępować proces sukcesji wtórnej.

3. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM FORM OCHRONY PRZYRODY W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 ROKU O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE ZGODNIE Z PRAWEM MIĘDZYNARODOWYM

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 wielkoprzestrzennych 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

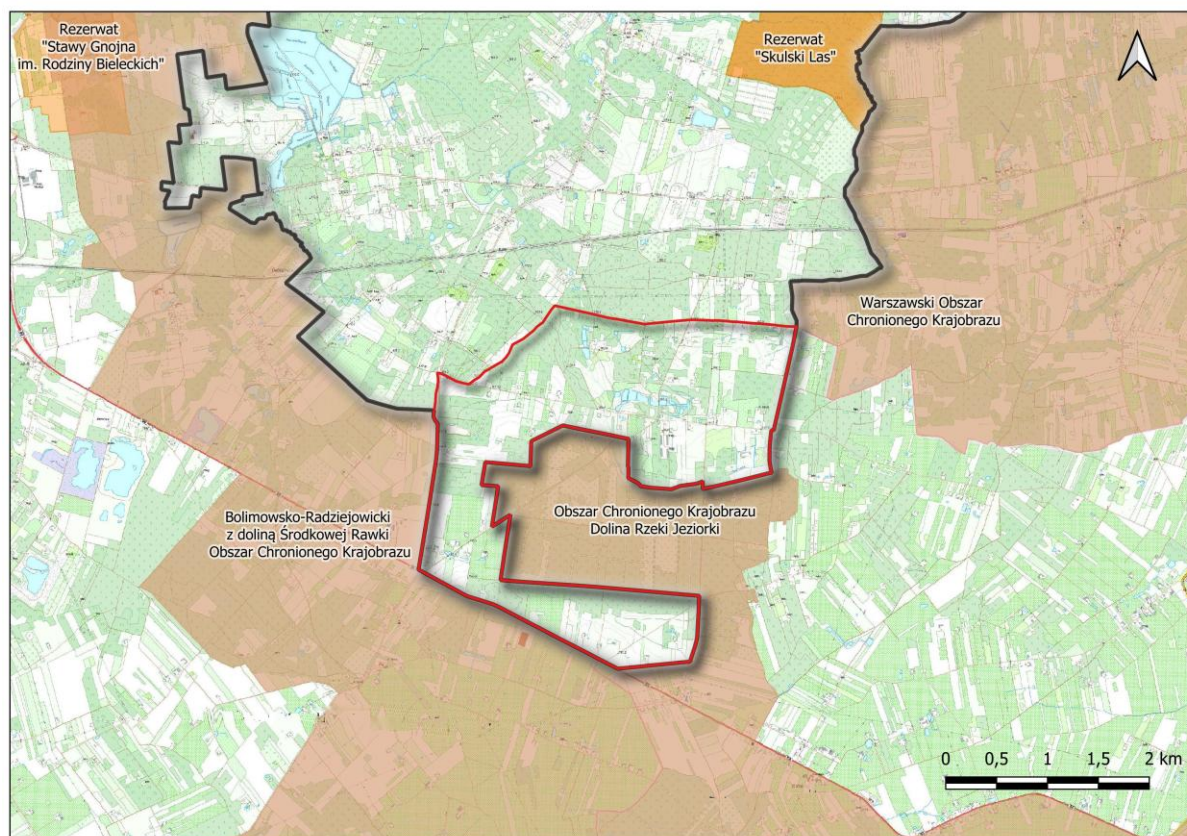
Na terenie gminy spośród obszarów i obiektów chronionych występują wyłącznie:

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

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody, takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu – **Rycina nr 7.**

Petrykozy położone są natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie trzech Obszarów Chronionego Krajobrazu, które przylegają do granic gminy, tj.: Bolimowsko – Radziejowickiego z dolina środkowej Rawki OChK, OChK Dolina Rzeki Jeziorki oraz Warszawski OChK.

W odległości 2,4 km od północnych granic Planu znajduje się rezerwat leśny „Skulskie Dęby”.



Rycina nr 7. Położenie obszaru opracowania względem obszarów chronionych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Bolimowsko- Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki (Uchwała Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach, ze zmianami w 1996 r. i 2002 r. – rozporządzenie Woj. Maz. Nr 39 z dnia 19.04.2002 r. Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 109, poz. 2368).

Obszar ten utworzony został Uchwałą nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu w woj. skierniewickim, a następnie zmieniony Rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

Główna rola, jaką odgrywa system Obszaru Chronionego Krajobrazu w całym regionie Zachodniego Mazowsza, sprowadza się przede wszystkim do ochrony unikalnych części zlewni: rzeki Rawki i jej dopływów (w tym rzeki Korabiewki, Rokity i Grabinki), rzeki Pisi - Gągoliny i Pisi - Tuczej oraz rzeki Jeziorki, jak również terenów dolinnych, kompleksów leśnych, użytków ekologicznych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk i starorzeczy, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto istotną wartość przyrodniczą stanowią zwarte kompleksy leśne, które zajmują wschodnie rejony powiatu żyrardowskiego, zróżnicowany kulturowo krajobraz rolniczy występujący w strefie krawędziowej Wysoczyzny Rawskiej, w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych, niewielkich obszarów leśnych, zagajników oraz łągów przy-strumykowych nad rzeczkami.

W obszarze tym obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych i intensywnie użytkowanych rolniczo oraz terenów użytkowanych ekstensywnie w postaci lasów, wód otwartych i trwałych użytków zielonych.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Jeziorki”

Utworzony został na podstawie Uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z 28.06.1983 r. (zaktualizowany późniejszymi rozporządzeniami Wojewody Mazowieckiego). Teren ten obejmuje obszar pradoliny rzeki Jeziorki porośniętej resztkami lasów łęgowych w dolinie oraz sadów na wysoczyźnie. Obszar ten leży na terenie powiatu grójeckiego. Całkowita jego powierzchnia wynosi 16 020 ha, w tym w zasięgu Nadleśnictwa Grójec 2 306 ha.

Obszar obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu został powołany na mocy Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007. Powstał on w miejsce obszaru chronionego krajobrazu województwa stołecznego powstałego w latach 70 – tych.

Obszar powstał ze względu na wyróżniający się krajobraz dolin rzecznych Wisły i Narwi. Ochronie podlegają również ekosystemy związane z dopływami tych rzek. W skład obszaru wchodzi również duże kompleksy leśne stanowiące niejako otulinę dla najcenniejszych przyrodniczo dolin rzecznych.

Obszar Chronionego Krajobrazu jest obszarem chronionym ze względu na: wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe w szczególności ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem oraz istniejące albo odtwarzane korytarze ekologiczne.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje swoim zasięgiem niemal 150 tysięcy hektarów. W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ochronie czynnej podlegają ekosystemy leśne, łąkowe i wodne

Rezerwat Skulskie Dęby

Rezerwat o powierzchni 30 ha powołany został Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12 listopada 1996 roku.

Rezerwat utworzono w celu ochrony, ze względów naukowych i dydaktycznych, ponad 200-letniego starodrzewu dębowego oraz zbiorowisk roślin bagiennych. Oprócz dębów w domieszcze rosną sędziwe wiązy górskie i jawory.

Florę rezerwatu reprezentuje około 180 gatunków, w tym bluszcz pospolity, kopytnik pospolity, kruszczyk szerokolistny, konwalia majowa, storczyk szerokolistny.

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

Środowisko na terenie obszaru Planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie posiada cechy środowiska rolno-leśnego, nieobciążonego oddziaływaniem przemysłu, częściowo przeobrażonego działalnością antropogeniczną. Najistotniejsze problemy ochrony środowiska związane są z:

- zanieczyszczeniem pyłem zawieszonym (PM10) powietrza atmosferycznego, związanym z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych, zanieczyszczeń transportowych (droga powiatowa nr 1527W relacji Piotrkowice – Grzegorzewice);
- zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i płytkich wód gruntowych związanym z brakiem skanalizowania obszaru.
- presją urbanizacyjną na tereny atrakcyjne krajobrazowo i rekreacyjnie, będące jednocześnie wartościowymi pod kątem przyrodniczym w skali gminy.

IV. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO PLANU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy o ochronie przyrody takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Dąbrowa Radziejowicka PLH140003, położona w odległości ok. 10 km na północny-zachód od granicy Planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego Planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar Planu, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia Planu nie będą oddziaływać na obszar naturalny Dąbrowa Radziejowicka.

W granicach Planu nie przewiduje się celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym.

V. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący miejscowość Petrykozy, wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

P/U	Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej, z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych. Usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m ² .
1U	Teren zabudowy usługowej m.in. magazyny, składy budowlane, usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m ² , stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje kontroli pojazdów, drobna wytwórczość, obiekty użyteczności publicznej (w tym zakład komunalny z zapleczem administracyjnym) i inne. Zakazuje się lokalizacji usług użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych.
2U	Tereny zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 500m ² , drobna wytwórczość.
U/MN	Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W ramach usług - usługi nieuciążliwe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 500m ² , drobna wytwórczość. Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

	W ramach usług - usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej do 300m² na działce budowlanej, z wyłączeniem usług handlu.; obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200m². Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie usług towarzyszących. Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
RM	Tereny zabudowy zagrodowej. Uzupełniająco: dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi: komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP
ZP	Teren zieleni urządzonej – parkowej (założenia dworsko – parkowego) Dwór XIX– wieczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958r., nr rej. A-123/5/58. Park krajobrazowy z połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958r. pod nr rej. A-123/5/58, decyzją z dnia 16.09.1978r. pod nr rej. A-488, decyzją z dnia 8.05.1992r. pod nr rej. A-882. Uzupełniająco: podziemna infrastruktura techniczna, ścieżki spacerowe, miejsca parkingowe. Dopuszcza się w istniejącym budynku: -usługi hotelarskie, -usługi gastronomiczne, -usługi turystyczne, kultury, -lokal mieszkalny. Ustala się zakaz budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy nieobjętych ochroną konserwatorską. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1ZP – 85%, Ustala się zachowanie cennego drzewostanu.
R	Tereny rolnicze Dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi: komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP. Dla terenu 7R ustala się zakaz budowy budynków oraz zachowanie cennego drzewostanu.
R/Z	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji komunikacji

	oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej Ustala się zakaz budowy budynków.
ZL	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. Ustala się zakaz zabudowy.
WS	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji komunikacji oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej Ustala się utrzymanie rzek, oczek wodnych i rowów melioracyjnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.
IT	Teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej. Sposób zagospodarowania terenu – lokalizacja masztów, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, do wysokości 45,0m.
E	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
O	Teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami (magazynowanie, przeładunek i sortowanie odpadów). Lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z magazynowaniem, przeładunkiem i sortowaniem odpadów – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Ustala się zakaz przetwarzania odpadów oraz termicznego przekształcania. Ustala się, iż działania związane z gospodarowaniem odpadami winny odbywać się w obiektach zamkniętych.
KD/Gp	Tereny komunikacji - teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego.
KD/G	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej
KD/L	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
KD/D	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
KDW	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg oraz terenów o symbolu 1P/U, 2P/U, 1U, 1O, 1T gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- zasadę, iż prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

- **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych** – prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie

poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego; plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód; ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem lub ciekim wodnym, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego; plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód; ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych; na terenach o symbolu P/U i U dopuszcza się ich skanalizowanie; gospodarowanie odpadami nie może powodować zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

- **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego** – ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; w celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła.

- **w zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych** – zachowanie istniejących rowów melioracyjnych; od strony terenów o symbolu R/Z i ZL ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

- **w zakresie ochrony przed hałasem** – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej natomiast tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN, MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach o symbolu RM i R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej; wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

- **w zakresie gospodarki odpadami** – zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

- **w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** - obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- ochronę parku krajobrazowego z połowy XIX w. wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958r. pod nr rej. A-123/5/58, decyzją z dnia 16.09.1978r. pod nr rej. A-488, decyzją z dnia 8.05.1992r. pod nr rej. A-882;
- ochronę dworu XIX-wiecznego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.01.1958r., nr rej. A-123/5/58
- ochronę dwóch wiatraków kozłowych z pocz. XXw wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- zasady ustalania położenia linii rozgraniczających;
- zasady ustalania linii zabudowy;

- zasady kształtowania zabudowy, w tym kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości oraz ustalenie, że na jednej działce może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny;
- dla terenów zabudowy określono parametry i wskaźniki m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wysokość zabudowy;
- zasady sytuowania ogrodzeń, w tym zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych oraz od strony terenów o symbolu R/Z i ZL ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

Przewidywane skutki realizacji ustaleń Planu na środowisko

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

- funkcji produkcyjno-usługowej o symbolu P/U w pasie przy drodze krajowej nr 50,
- zaistnienia gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (symbol w Planie O) o znaczeniu lokalnym;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo - usługowej na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami MN, U, MN/U, U/MN,
- dróg publicznych i wewnętrznych, na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami KD/G, KD/L, KD/D, KDW,
- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenów rolniczych (R), istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych (R/Z), lasów (ZL) oraz terenów wód powierzchniowych (WS).

Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację dużych inwestycji o skali regionalnej ani inwestycji wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących skutkować dużym i zwiększonym ryzykiem występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Etap inwestycyjny

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

- z naruszeniem przypowierzchniowej warstwy gruntowej, spowodowanym makroniwelacją terenu, robotami fundamentowymi, zakładaniem sieci infrastruktury podziemnej, częściowym demontażem istniejącego uzbrojenia terenu,
- z okresowym wzrostem hałasu, związanym z prowadzonymi pracami budowlanymi (w tym modernizacyjnymi) oraz pochodzącym od środków transportu obsługujących budowy,
- z okresowym wzrostem zawartości zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w powietrzu,
- z okresowym wzrostem natężenia ruchu pojazdów samochodowych na przyległych ulicach (obsługa budowy),
- z wytwarzaniem odpadów, głównie innych niż niebezpieczne.

Biorąc pod uwagę charakter i małą skalę przedsięwzięć inwestycyjnych (budowa budynków mieszkalnych i usługowych oraz infrastruktury) oraz ich rozłożenie w czasie (realizacja planu następować będzie sukcesywnie w długim okresie czasu), niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym na etapie ich realizacji będą krótkotrwałe i okresowe, ograniczone w zasadzie do terenu inwestycji a ich natężenie umiarkowane.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Petrykozy zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny o funkcji rolniczej, a wzdłuż istniejących i projektowanych dróg tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej. Wzdłuż drogi krajowej nr 50 wskazane zostały również tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. W dwóch miejscach wskazano również tereny usługowe.

Wprowadzana zmiana przeznaczenie stanowi odpowiedź na dzisiejszy popyt na tereny budowlane, wnioski mieszkańców, potrzebę stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy i odzwierciedla rozwój przestrzenny gminy Żabia Wola przyjęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmiany zagospodarowania dotyczyć będą przekształcenia terenów zabudowy zagrodowej w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wyznaczeniu w ich zasięgu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej na terenach dotychczas rolniczo użytkowanych. Pozytywnie na rozwój gminy wpłynie ponadto aktywizacja terenów inwestycyjnych wyznaczonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 50 relacji Sochaczew – Grójec. Plan wyznacza układ komunikacyjny, oparty o drogę krajową i wojewódzką oraz siatkę dróg gminnych, w większości już istniejących, a także projektowanych. Pozostałe tereny podlegają w większości przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny lasów, łąk, pastwisk, zadrzewień oraz wód powierzchniowych. Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dopuszcza natomiast, w granicach terenów 1P/U, 2P/U, 1U, 1O, 1T, realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wielkość, natężenie oraz charakter oddziaływań proponowanych zmian w środowisko będzie dla każdego z komponentów środowiska inne.

Ustalenia planu dopuszczają w granicach jednostki planistycznej 1O umożliwiają realizację Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, utworzenie którego wynika ze zmiany *Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*. Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy gminy „tworzą w sposób umożliwiający łatwy dostęp wszystkim mieszkańcom gminy punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych, które zapewniają przyjmowanie co najmniej odpadów komunalnych wymienionych w pkt 5, odpadów niebezpiecznych, przeterminowanych leków i chemikaliów, odpadów niekwalifikujących się do odpadów medycznych, które powstały w gospodarstwie domowym w wyniku przyjmowania produktów leczniczych w formie iniekcji i prowadzenia monitoringu poziomu substancji we krwi, w szczególności igieł i strzykawek, zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, mebli i innych odpadów wielkogabarytowych, zużytych opon oraz odpadów tekstyliów i odzieży, a także odpadów budowlanych i rozbiórkowych z gospodarstw domowych”.

Lokalizując PSZOK uwzględnia się następujące aspekty: odpowiednia powierzchnia działki (w zależności od liczby mieszkańców gminy, konieczna przestrzeń do zapewnienia wjazdu i wyjazdu samochodów oraz odbioru kontenerów, usytuowania budynków magazynów i wiat itp.), dogodny dostęp dla użytkowników, dostęp do infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna i teletechniczna).

Zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znaczących oddziaływać na środowisko - § 3 ust. 1 pkt 83 ww. rozporządzenia.

Szczegółowy sposób świadczenia usług przez PSZOK określa rada gminy w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego.

Prognozowanie ewentualnych negatywnych skutków dla środowiska (w wyniku realizacji omawianych funkcji) może dotyczyć:

Oddziaływania inwestycji na ukształtowanie powierzchni terenu

W wyniku realizacji ustaleń Planu nie przewiduje się deformacji rzeźby terenu prowadzącej do niekorzystnych zmian dla krajobrazu i funkcjonowania środowiska. Wynikające z projektu Planu zmiany ukształtowania terenu będą miały dwojaki charakter: czasowy i trwały. Zasadniczo Plan generuje zmiany czasowe związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz zabudowy. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie obszarów już zurbanizowanych znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg oraz terenów obecnie otwartych.

Plan zakłada wprowadzenie nowych obszarów zabudowy. Na tych terenach mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstawania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu.

W okresie budowy należy zadbać o zabezpieczenie gleb przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy, m.in. przez stosowanie w pełni sprawnych maszyn i prowadzenie ich ewentualnej konserwacji na terenach o powierzchni utwardzonej i uregulowanej kwestii odprowadzania wód opadowych. Przy przekształceniach gleb będą stosowane przepisy szczególne. Wyznaczone obszary usług i produkcji mogą negatywnie wpływać na jakość gleb głównie poprzez emisję i przenikanie do gruntu zanieczyszczeń oraz możliwości wystąpienia awarii. Dokładne oddziaływanie obszarów zależy od rodzaju prowadzonej produkcji i stosowanych technologii. Przeciwdziałać temu mają prowadzone kontrole stanu technicznego obiektów. 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.

Oddziaływania inwestycji na gleby

Na skutek realizacji zapisów Planu może wystąpić lokalna degradacja gleby – największa na etapie prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji. Naruszona zostanie próchnicza warstwa gleby oraz zniszczona zostanie pokrywa gleboworoślinna w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi. Część gleb zostanie odbudowana ze względu na konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej. Walory agroekologiczne gleb w sąsiedztwie, na terenach wolnych od zabudowy pozostaną niezmienione

W wyniku realizacji Planu z produkcji rolnej zostaną wyłączone grunty klas o średniej i słabej przydatności dla rolnictwa. Zgodnie z założeniami Studium właśnie te tereny o niskiej przydatności dla rolnictwa mają służyć m.in. rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i usługowego umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy. Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gleby klasy IV podobnie jak gleby klasy V i VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów z terenów rolnych na cele nierolnicze. Plan nie wyznacza nowych terenów budowlanych na glebach o IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb będzie ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan jednak w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób

nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Kopaliny

Na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, dlatego ustalenia projektu Planu nie mają na nie wpływu.

Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania. Plan ustala, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

Na wody podziemne nie przewiduje się takiego wpływu ustaleń Planu, który mógłby w efekcie oddziaływać negatywnie na środowisko. Należy jednak zaznaczyć, że teren przewidziany do zagospodarowania, będzie funkcjonował (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualny system odprowadzania i gromadzenia ścieków – zbiorniki bezodpływowe. Aby zapobiec przedostawaniu się zanieczyszczeń do gruntu, a tym samym do wód gruntowych niezbędne jest aby urządzenia te były szczelne. Pozytywnym aspektem realizacji będzie docelowe zakładanie kanalizacji sanitarnej, co wywrze w skali lokalnej pozytywny wpływ na stan środowiska, szczególnie jakość wód gruntowych i powierzchniowych.

Czynnikiem wpływającym na bilans wód przypowierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a przez to terenu spływu wód opadowych i roztopowych. Dotyczy to szczególnie terenów komunikacji, gdzie dominować będzie powierzchnia pokryta materiałami nieprzepuszczalnymi. Stabilizująco na poziom wód gruntowych powinny jednak wpływać pozostawione znaczne tereny biologicznie czynne tj. tereny rolnicze, tereny lasów oraz tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych. Korzystny jest również zapis regulujący zasady podejmowania wszelkich prac melioracyjnych oraz prac ziemnych związanych z przekształcaniem układu hydrograficznego, zapis dotyczący obowiązku ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz konieczność zachowania na terenach MN, MN/U, U/MN, RM i R dość znacznego ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

W kontekście planowanego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów nie przewiduje się na etapie funkcjonowania istotnego oddziaływania na zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych. Zagrożeniem jest ewentualna infiltracja zanieczyszczonych wód opadowych (spływy z terenów utwardzonych oraz incydentalne przecieki) ale konieczne jest ich uprzednie oczyszczenie do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Konieczny jest zatem stały monitoring składowisk odpadów oraz podejmowanie czynności przeciwdziałających.

Oddziaływania inwestycji na klimat i powietrze

Planowane zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu Planu nie spowodują zasadniczych przekształceń w jego warunkach topoklimatycznych. Niewątpliwie za pozytywne działanie należy uznać ochronę istniejących lasów i zadrzewień - naturalnego filtra zanieczyszczeń oraz stabilizatora warunków termicznych i wilgotnościowych.

W wyniku realizacji ustaleń Planu na części terenów obecnie otwartych, a planowanych do zabudowy zostanie ograniczona prędkość wiatru. Uchwalenie Planu może również

skutkować niewielkim podniesieniem się w okresie zimowym temperatury – w stosunku do temperatury na terenach zadrzewionych i otwartych, w związku z emisją ciepła w zimie przez budynki - piece opalane węglem i nieszczelne instalacje.

Głównym emitorem zanieczyszczeń do środowiska będą zanieczyszczenia pochodzące z indywidualnych źródeł. Celem uniknięcia tego rodzaju zanieczyszczeń jest ustalenie wykorzystywania proekologicznych nośników energii cieplnej. Ponadto planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej spowoduje niewielkie nasilenie ruchu pojazdów na istniejących drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych. Zasięg normatywnych stężeń zależy od natężenia ruchu, a na opracowywanym obszarze nie przewiduje się, aby był on bardzo duży i wykraczał poza granice Planu.

Działalność obiektów produkcyjno-usługowych może powodować uciążliwości w zakresie zanieczyszczeń powietrza. Ze względu na charakter zainwestowania i położenie w pobliżu drogi krajowej nr 50 o znacznym natężeniu ruchu jest on narażony na zanieczyszczenie powietrza.

Funkcjonowanie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów wiąże się z czasowym gromadzeniem i przechowywaniem odpadów komunalnych. Obecność bioodpadów może generować zapach. Odpady przechowywane będą w odpowiednio przystosowanych pojemnikach lub kontenerach, w przypadku bioodpadów powinny być to pojemniki hermetyczne, co nie będzie powodować emisji zanieczyszczeń. Ponadto na analizowanym terenie Plan zakazuje przetwarzania odpadów oraz ich termicznego przekształcania, co eliminuje ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia powietrza i wynikające z tego zagrożenia dla środowiska. Ponadto, funkcjonowaniu Punktu będzie wiązać się ze wzrostem natężenia ruchu związanym z transportem odpadów i co za tym idzie wzrostem emisji zanieczyszczeń. Emisja spalin w wyniku ruchu pojazdów oraz możliwego wzrostu ich liczby, może spowodować wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych z silników samochodowych. Możliwe jest nieznaczne lokalne pogorszenie higieny atmosfery poprzez wzrost tła zanieczyszczeń.

Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

Na badanym obszarze źródłem hałasu i wibracji jest obecnie ruch samochodowy na drodze krajowej nr 50 oraz drodze wojewódzkiej nr 876.

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.

Podczas realizacji obiektów budowlanych i dróg mogą wystąpić tymczasowe oddziaływania akustyczne oraz wibracje wytwarzane przez użyty sprzęt budowlany. Projekt Planu w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny MN/U i U/MN jako zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz siedliska rolnicze na terenach R i RM jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

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 zostały wyznaczone jedynie wzdłuż drogi krajowej nr 50. Ze względu na położenie oraz charakter oddziaływanie to nie może zostać uznane za znaczące.

Zakłócenia związane z hałasem i wibracjami będą odczuwalne również w trakcie lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów, jednak będzie to oddziaływanie krótkotrwałe i nieuciążliwe. W późniejszym okresie, od momentu uruchomienia Punktu, niewielkie zakłócenia będą miały miejsce w godzinach otwarcia i będzie to miało miejsce jedynie w porze dziennej. Hałas będzie generowany jedynie przez pojazdy mieszkańców, którzy będą oddawać w wyznaczonym miejscu odpady. Mogą wystąpić również oddziaływania chwilowe w postaci hałasu przy opróżnianiu pojemników. Sporadycznie, po placu będą poruszały się samochody ciężarowe oraz osobowe należące do pracowników obsługi.

Oddziaływania inwestycji na środowisko biotyczne

Z punktu widzenia ochrony bioróżnorodności istotna jest przede wszystkim potencjalna ekspansja terenów zabudowanych. Fakt uchwalenia planu miejscowego dla obszaru całej miejscowości pozwala liczyć na kontrolowany zasięg przestrzenny nowych inwestycji z zachowaniem spójnych zasad zagospodarowania. Rozszerzanie zabudowy w kontrolowanym kierunku zapewni ochronę najwartościowszych w skali gminy elementów przyrodniczych.

Omawiany teren ze względu na dużą powierzchnię oraz różnorodność form zagospodarowania, a co za tym idzie i szaty roślinnej charakteryzuje się dość znaczną różnorodnością gatunków roślin. Są to jednak w większości rośliny segetalne lub synantropijne – sztucznie wprowadzone w środowisko przez człowieka. W krajobrazie, a jednocześnie w strukturze gatunków, dominują te związane z obszarami rolnymi oraz terenami leśnymi, głównie monokulturowymi, z podstawowymi gatunkami lasotwórczymi – sosną i brzozą. Urozmaiceniem obszaru opracowania są tereny otwarte użytków zielonych wzdłuż rzeki Dopływ spod Petrykoz, z charakterystycznymi zakrzewieniami oraz zbiorowiskami roślinności trawiastej i turzycowej.

Ustalenia Planu zachowują prawie wszystkie tereny leśne, stanowiące blisko 21% powierzchni planu. Można zatem prognozować, że nie nastąpią znaczne przekształcenia ekologiczne. Ponadto pozytywne jest pozostawienie w sąsiedztwie rzeki i zlokalizowanych na niej stawach terenów rolnych – łąk, pastwisk i zadrzewień. Zachowane w ten sposób strefy ekotonowe stanowią naturalne siedlisko bytowania wielu gatunków roślin i zwierząt. Tego typu strefy dolinne stanowią naturalne ciągi ekologiczne o cennych wartościach przyrodniczych.

W projekcie Planu ustala się zmianę zagospodarowania głównie terenów nieużytkowanych, otwartych i w małym stopniu zadrzewionych gruntów rolnych na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych. W Planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na części obszaru, lecz z określoną intensywnością. Dla poszczególnych terenów określono standardy zagospodarowania w postaci wskaźników pozwalających ocenić środowiskowe skutki zagospodarowania m.in. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (najmniejszej nieprzekraczalnej wartości procentowej w stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu)).

Z wprowadzeniem nowych obszarów zabudowy związany będzie wzrost ilości gatunków synantropijnych. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem ogrodów przydomowych. Jednocześnie zwiększy się ilość roślinności obcej. Zaleca się wprowadzenie ustalenia dotyczącego kształtowania zieleni o doborze gatunków rodzimych i typowych dla siedlisk występujących w sąsiedztwie. Na terenach zainwestowanych, na których nie proponuje się zmian w formie zagospodarowania, nie nastąpią istotne przekształcenia

środowiska przyrodniczego. Zostanie zachowany dotychczasowy stopień różnorodności biologicznej oraz zbliżony skład gatunkowy flory i fauny.

Realizacja nowej zabudowy, w tym ogrodzeń poszczególnych działek oraz zwiększenie natężenia ruchu samochodów spowodują powstanie barier utrudniających przemieszczanie się zwierząt. Zostaną zlikwidowane miejsca bytowania lokalnej fauny, w większości zwierzęta zamieszkujące ten rejon zmuszone będą do przeniesienia się na inne tereny.

Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

W wyniku realizacji Planu częściowej zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący układ zabudowy zagrodowej zostanie uzupełniony, zintensyfikowany i przekształcony w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a na części terenów obecnie rolniczych – w części odłogowanych – zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej i terenów komunikacji. Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym Planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

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

Również wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (zieleni na niezabudowanej powierzchni działki) będzie wpływać harmonizująco na krajobraz. Ponadto, w Planie nie zakłada się wprowadzania dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni.

Ponadto na obszarze opracowania znajduje się park krajobrazowy z połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków, natomiast na terenie 1ZP występuje dwór XIX-wieczny wpisany do rejestru zabytków. Plan ustala, iż w tym terenie wszelkie działania należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie o symbolu 6R (działka nr ew. 39) znajdują się dwa wiatraki kozłowe z pocz. XX w. wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których plan ustala się zachowanie historycznego wzorca. Zapisy te ocenia się jako korzystne dla ochrony najwartościowszych pod względem kulturowym obiektów na obszarze opracowania.

Pozytywnym elementem projektu planu jest zachowanie większości lasów, jak również zadrzewień wzdłuż rzeki Dopływ spod Petrykoz oraz zlokalizowanych na niej stawów, które podnoszą walory krajobrazowe miejscowości.

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

Na terenie objętym Planem nie występują obiekty podlegające ochronie w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Petrykozy położone są natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie trzech Obszarów Chronionego Krajobrazu, które przylegają do granic gminy, tj.: Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki OChK, OChK Dolina Rzeki Jezioriki oraz Warszawski OChK. W odległości 2,4 km od północnych granic Planu znajduje się rezerwat leśny „Skulskie Dęby”.

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. Dla WOCHK obowiązują przepisy ww. ustawy oraz przepisy stanowiące przyjęte w formie Rozporządzeń Wojewody Warszawskiego wraz z aktami szczegółowo precyzującymi zasady ochrony.

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, odpowiednio:

- z uwagi na skrajne położenie i oddzielenie od obszaru opracowania drogą krajową nr 50 oraz drogą wojewódzką nr 876 należy przyjąć, iż brak jest związków funkcjonalno-przestrzennych z Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarem Chronionego Krajobrazu;
- na granicy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki projekt Planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie, tj. tereny leśne i rolnicze, w tym tereny łąk, pastwisk i zadrzewień, na niewielkich fragmentach wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej po północnej stronie Traktu Królewskiego, które wpisują się w istniejące zagospodarowanie wzdłuż tej drogi w gminie. W związku z czym nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na ww. przedmiot ochrony;
- na granicy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu projekt Planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie - tereny rolnicze, w związku z czym nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na ww. przedmiot ochrony.

Ponadto projekt planu wskazuje zachowanie lasów oraz wód powierzchniowych w dotychczasowym użytkowaniu. Dopuszczony w planie przyrost zabudowy, w formie uzupełnienia istniejących struktur, nie wpłynie na cele krajowego systemu obszarów chronionych, zlokalizowanych na terenie gmin ościennych. Ewentualny negatywny wpływ na środowisko ograniczał się będzie do omawianego obszaru i związany będzie ze zmniejszeniem terenów otwartych na rzecz zabudowanych.

Z uwagi na znaczną odległość (ok. 2,4km) nie przewiduje się oddziaływania na Rezerwat „Skulskie Dęby”.

W kontekście obszarów 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 zlokalizowanym obszarem ochrony jest położony 10 km na północny-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.

VI. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. 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.

VII. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI MPZP

Plan realizuje zaplanowane w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola kierunki zagospodarowania. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przewidywanej w Planie zmiany sposobu użytkowania terenów można podzielić na dwie przedstawione poniżej grupy:

- rozwiązania ogólne – zapisane bezpośrednio w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające lub wykluczające możliwość realizacji pewnych kategorii inwestycji z ustaleniem ogólnych warunków ich realizacji.
- rozwiązania szczegółowe – konkretnych inwestycji formułowane na etapie ich projektowania z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w Planie miejscowym.

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

VIII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO REALIZACJI MPZP

Skutki realizacji ustaleń Planu będą monitorowane przez organy ochrony środowiska. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, monitoring (w tym metody monitoringu) jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia (w obrębie zakładu/instalacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/instalacji). Instytucje organów specjalnych, w dyspozycji których znajdują się instrumenty monitoringu (stanu środowiska, wód) oraz instrumenty kontroli przeprowadzają również problemowe bądź interwencyjne kontrole podmiotów gospodarczych, które korzystając ze środowiska są zobowiązane m.in. do wypełniania wymagań stawianych przez przepisy prawa, modernizacji stosowanych technologii, eliminowania technologii uciążliwych dla środowiska, instalowania urządzeń ochrony środowiska oraz są zobowiązane do w/w stałej kontroli emisji zanieczyszczeń.

Metody dokonywania oceny jakości powietrza, gleb i ziemi, jakości i ilości wód oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych zostały określone w drodze rozporządzeń określonych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy Prawo wodne. Wpływ ustaleń Planu będzie analizowany zatem na różnych poziomach realizacji tego dokumentu. Skutki realizacji postanowień projektu planu będą w związku z tym podlegały pomiarom i ocenom prowadzonym w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Częstotliwość przeprowadzanych analiz będzie zależna od rodzajów przedsięwzięć, które zostaną zrealizowane.

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

IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU SPECJALISTYCZNYM

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujące miejscowość Petrykozy położoną w południowej części gminy Żabia Wola przy drodze krajowej nr 50 o łącznej powierzchni około 641ha.

2. W planie miejscowym obszar opracowania przeznaczono pod:

P/U	tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej lub usługowej,
U	tereny zabudowy usługowej,
U/MN	tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM	teren zabudowy zagrodowej,
ZP	teren zieleni urządzonej – parkowej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
T	teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
O	teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami,
KD/Gp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
KD/G	teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej,
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

3. Szczegółowa analiza ustaleń projektu Planu wskazuje na zgodność z ustaleniami Uchwały Nr 8/XVIII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.

4. Projekt Planu nie zawiera ustaleń dopuszczających realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

5. Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Petrykozy, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

6. Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe, w tym położone w sąsiedztwie Obszary Chronionego Krajobrazu: Bolimowsko-Radziejowski z doliną środkowej Rawki, Dolina Rzeki Jeziorki oraz Warszawski.

7. Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia analizowanego Planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko. 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.

8. W związku z założeniami Prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.

9. Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.

Żabia Wola, 22.04.2026r.- aktualizacja 16.07.2026 r.

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) jako kierownik zespołu opracowania pt. **„Prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Petrykozy”** oświadczam, że spełniam wymagania dla wykonywania ww. dokumentów, zgodnie z art. 74a ust. 2 pkt 1 lit b oraz pkt 2 ww. ustawy.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.