

**Prognoza oddziaływania na środowisko
ustaleń projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta Mszczonowa
obejmującego działkę o nr ew. 90/13**

Opracowanie: mgr inż. Katarzyna Szyc

Katarzyna Szyc

Warszawa, 2026

Spis treści:

1	Informacje ogólne	5
1.1	Podstawa prawna, cel i zakres opracowania	5
1.2	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	6
1.3	Zawartość i główne cele MPZP	6
1.4	Powiązania projektowanego MPZP z innymi dokumentami, w tym dokumentami, dla których sporządzono strategiczną ocenę oddziaływania	7
1.5	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotne z punktu widzenia MPZP	8
2	Charakterystyka i ocena stanu środowiska	10
2.1	Położenie i ogólna charakterystyka obszaru objętego projektowanym MPZP	10
2.2	Charakterystyka środowiska	11
2.2.1	<i>Klimat</i>	11
2.2.2	<i>Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowe</i>	11
2.2.3	<i>Gleby</i>	12
2.2.4	<i>Wody powierzchniowe i podziemne</i>	14
2.2.5	<i>Jakość powietrza atmosferycznego</i>	14
2.2.6	<i>Klimat akustyczny</i>	15
2.2.7	<i>Pola elektromagnetyczne</i>	15
2.2.8	<i>Środowisko biotyczne</i>	15
2.3	Ochrona przyrody	16
2.4	Walory kulturowe	17
2.5	Problemy ochrony przyrody i środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji projektu MPZP	17
2.6	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu Planu	18
3	Ustalenia projektu MPZP	19
4	Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko	21
4.1	Przewidywane oddziaływanie MPZP na poszczególne elementy środowiska	21
4.1.1	<i>Oddziaływanie na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta</i>	21
4.1.2	<i>Oddziaływanie na ludzi</i>	22
4.1.3	<i>Oddziaływanie na wodę</i>	23
4.1.4	<i>Oddziaływanie na powietrze</i>	23
4.1.5	<i>Oddziaływanie na powierzchnię ziemi</i>	24
4.1.6	<i>Oddziaływanie na krajobraz</i>	25
4.1.7	<i>Oddziaływanie na klimat, w tym klimat akustyczny</i>	26
4.1.8	<i>Oddziaływanie na zasoby naturalne, w tym złoża kopalin</i>	26
4.1.9	<i>Oddziaływanie na zabytki i dobra kultury materialnej</i>	27
4.2	Przewidywane oddziaływanie MPZP na formy ochrony przyrody, w tym cele i przedmioty ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000	27
4.3	Przewidywane skumulowane oddziaływanie MPZP na środowisko	28
4.4	Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	28
5	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko	29
6	Rozwiązania alternatywne do zawartych w projektowanym MPZP	30
7	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu MPZP oraz częstotliwość jej przeprowadzania	31
8	Streszczenie prognozy	31
9	Literatura	33

1 Informacje ogólne

1.1 Podstawa prawna, cel i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działkę o nr ew. 90/13, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XXII/175/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa.

Podstawę prawną przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ) dla dokumentów planistycznych, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP), stanowi ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), zwana dalej „ustawą OOŚ”. Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, jako elementu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 ustawy OOŚ. Szczegółowy zakres merytoryczny prognozy określają art. 51 oraz art. 52 tej ustawy. Natomiast oświadczenie autora o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy OOŚ, stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Celem sporządzenia prognozy jest identyfikacja, analiza oraz ocena potencjalnych skutków realizacji ustaleń projektu MPZP dla środowiska, w szczególności w odniesieniu do: różnorodności biologicznej, ludzi, zwierząt, roślin, wód, powietrza, powierzchni ziemi, krajobrazu, klimatu, zasobów naturalnych oraz zabytków, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań i zależności pomiędzy tymi elementami.

Zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszej prognozie wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy OOŚ oraz odpowiadają uzgodnieniom dokonany w tym zakresie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Żyrardowie.

W opracowaniu przedstawiono analizę aktualnego stanu środowiska oraz jego funkcjonowania na obszarze objętym projektem planu i w jego otoczeniu, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i ekofizjograficznych. Ocenie poddano rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz pozostałe ustalenia projektu MPZP pod kątem zgodności z uwarunkowaniami środowiskowymi, przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody oraz potencjalnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska.

Prognoza identyfikuje również możliwe zagrożenia i konflikty środowiskowe, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń planu, zarówno w granicach obszaru objętego opracowaniem, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także wskazuje rozwiązania służące zapobieganiu, ograniczaniu lub kompensacji przyrodniczej negatywnych oddziaływań, poddając jednocześnie ocenie, czy mechanizmy te zostały w sposób wystarczający uwzględnione w ustaleniach analizowanego MPZP.

1.2 Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu MPZP wykonano w oparciu o metody analogii, analizy środowiskowej i statystycznej, wizję terenową oraz prognozowania eksperckiego.

Analizy kameralne bazowały na dokumentach planistycznych i opracowaniach specjalistycznych, takich jak m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, Opracowanie ekofizjograficzne, oraz Program Ochrony Środowiska dla Gminy Mszczonów na lata 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026. Wykorzystano również dostępne dane środowiskowe i przestrzenne, w tym materiały kartograficzne oraz informacje pochodzące z publicznych rejestrów i baz danych. Analizy przestrzenne oparto na danych pozyskanych z zasobów Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Państwowego Instytutu Geologicznego, Narodowego Instytutu Dziedzictwa, serwisu dane.gov.pl oraz Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Mszczonów. Pozwoliło to na identyfikację cech przyrodniczych, stopnia przekształcenia terenu oraz istotnych uwarunkowań środowiskowych, stanowiących punkt odniesienia do oceny przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektu MPZP.

Analizie poddano rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu, w tym przeznaczenie terenu, parametry i zasady kształtowania zabudowy, zasady obsługi infrastrukturalnej oraz ustalenia odnoszące się do ochrony środowiska. Zweryfikowano, czy przewidziane w projekcie planu mechanizmy zapobiegania i ograniczania negatywnych oddziaływań są adekwatne do charakteru i skali dopuszczonych przekształceń.

Oceny dokonano także w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego i antropogenicznego, z uwzględnieniem ich wzajemnych powiązań. Oddziaływania analizowano pod względem ich charakteru, czasu trwania, zasięgu przestrzennego, intensywności i trwałości, a także możliwości wystąpienia oddziaływań pośrednich oraz skumulowanych. W analizie przyjęto założenie pełnej realizacji ustaleń planu, co umożliwiło ocenę maksymalnego potencjalnego zakresu przekształceń środowiska wynikających z dopuszczonego zagospodarowania terenu.

1.3 Zawartość i główne cele MPZP

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi akt prawa miejscowego określający przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz zasady zagospodarowania i warunki zabudowy.

Podstawą sporządzenia analizowanego projektu planu jest Uchwała Nr XXII/175/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa. Obszar objęty opracowaniem obejmuje działkę o nr ew. 90/13, położoną w granicach administracyjnych miasta Mszczonowa, o powierzchni około 2,23 ha.

Teren ten objęty jest obecnie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLVI/373/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 maja 2014 r. (Obszar IIIa). Projektowany plan stanowi zmianę obowiązujących ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obszar objęty planem wskazany jest jako teren wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej, nie wyłączając usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu pozostaje zgodny z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.

Projekt MPZP ustala przeznaczenie terenu jako U-P – teren usług lub produkcji, określając jednocześnie szczegółowe zasady zagospodarowania, parametry zabudowy oraz katalog inwestycji, których realizacja na tym terenie jest niedopuszczalna. Szczegółowe ustalenia zawarte są w części tekstowej uchwały oraz w rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym jej załącznik graficzny.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy, przy jednoczesnym określeniu zasad i ograniczeń mających zapewnić ład przestrzenny oraz uwzględnienie wymagań ochrony środowiska.

1.4 Powiązania projektowanego MPZP z innymi dokumentami, w tym dokumentami, dla których sporządzono strategiczną ocenę oddziaływania

Projekt MPZP został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, które określa politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań, celów i kierunków rozwoju określonych w dokumentach szczebla wojewódzkiego i krajowego.

W związku z powyższym projekt planu uwzględnia zapisy następujących dokumentów:

1. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów** zatwierdzone Uchwałą nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r. (ze zmianami). Dokument nadrzędny w skali gminy, określający kierunki rozwoju przestrzennego oraz funkcje terenów, w tym wskazujący dla obszaru objętego planem tereny wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej.
2. **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**, przyjęty uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 9 grudnia 2018 r.
3. **Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego**, przyjęty uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Powiązanie w zakresie identyfikacji krajobrazów oraz zasad ich ochrony i kształtowania.
4. **Program Ochrony Środowiska dla Gminy Mszczonów na lata 2019–2022 z perspektywą na lata 2023–2026**. Dokument określający cele i kierunki działań

w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, klimatu akustycznego oraz ochrony przyrody na terenie gminy.

5. **Opracowanie ekofizjograficzne** sporządzone na potrzeby dokumentów planistycznych gminy, jako materiał określający uwarunkowania przyrodnicze, ograniczenia środowiskowe oraz predyspozycje terenu do zagospodarowania.

Projekt planu pozostaje w zgodności z ww. dokumentami oraz uwzględnia wynikające z nich uwarunkowania środowiskowe i przestrzenne.

1.5 Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotne z punktu widzenia MPZP

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego respektuje cele i priorytety w zakresie ochrony środowiska wynikające z dokumentów ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, Unii Europejskiej, krajowym oraz regionalnym.

Z uwagi na członkostwo Polski w Unii Europejskiej, krajowe regulacje prawne oraz dokumenty strategiczne pozostają w zgodności z prawem wspólnotowym, w szczególności z dyrektywami dotyczącymi ochrony wód, powietrza, gleby, klimatu, gospodarki odpadami oraz ochrony przyrody.

➤ Szczebel międzynarodowy i unijny:

Do najistotniejszych dokumentów i regulacji należą w szczególności:

- Dyrektywa 2001/42/WE w sprawie oceny skutków niektórych planów i programów na środowisko (SEA),
- Dyrektywa 2000/60/WE (Ramowa Dyrektywa Wodna),
- Dyrektywy UE (siedliskowa i ptasia), stanowiące podstawę funkcjonowania sieci Natura 2000,
- Unijna polityka klimatyczna oraz działania w zakresie przeciwdziałania zmianom klimatu i adaptacji do ich skutków.

Cele wynikające z powyższych dokumentów obejmują przede wszystkim ochronę różnorodności biologicznej i siedlisk przyrodniczych, zapobieganie pogarszaniu stanu wód powierzchniowych i podziemnych, ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz racjonalne gospodarowanie zasobami oraz minimalizowanie presji antropogenicznej.

➤ Szczebel krajowy:

Na poziomie krajowym cele ochrony środowiska określone zostały m.in. w:

- Polityce ekologicznej państwa 2030,
- Ustawie Prawo ochrony środowiska,
- Ustawie o ochronie przyrody,
- Ustawie Prawo wodne,
- krajowych programach ochrony powietrza i gospodarowania odpadami.

Dokumenty te wskazują jako nadrzędne cele m.in. zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego społeczeństwa, poprawę jakości powietrza i wód, ochronę powierzchni

ziemi i gleb, racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi, ograniczanie hałasu i promieniowania elektromagnetycznego oraz przeciwdziałanie zmianom klimatu.

➤ Szczegół regionalny i lokalny:

Na poziomie wojewódzkim cele ochrony środowiska zostały określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. Dokumenty te koncentrują się m.in. na ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych regionu, zachowaniu ładu przestrzennego, racjonalnym kształtowaniu struktur funkcjonalno-przestrzennych, poprawie stanu środowiska i jakości życia mieszkańców.

Na poziomie lokalnym cele ochrony środowiska zostały sformułowane w szczególności w Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Mszczonów na lata 2019–2022 z perspektywą na lata 2023–2026 oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

Dokumenty te wskazują jako podstawowe kierunki działań m.in. poprawę jakości powietrza, ochronę zasobów wodnych, racjonalne gospodarowanie odpadami, ochronę gleb oraz zachowanie walorów krajobrazowych.

Projekt MPZP uwzględnia wskazane powyżej cele ochrony środowiska poprzez podporządkowanie ustaleń planu zasadzie zrównoważonego rozwoju, określenie przeznaczenia terenu zgodnego z kierunkami polityki przestrzennej gminy, wprowadzenie regulacji dotyczących zasad zagospodarowania i obsługi infrastrukturalnej, a także respektowanie przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód, powietrza, gleby, klimatu akustycznego oraz przyrody.

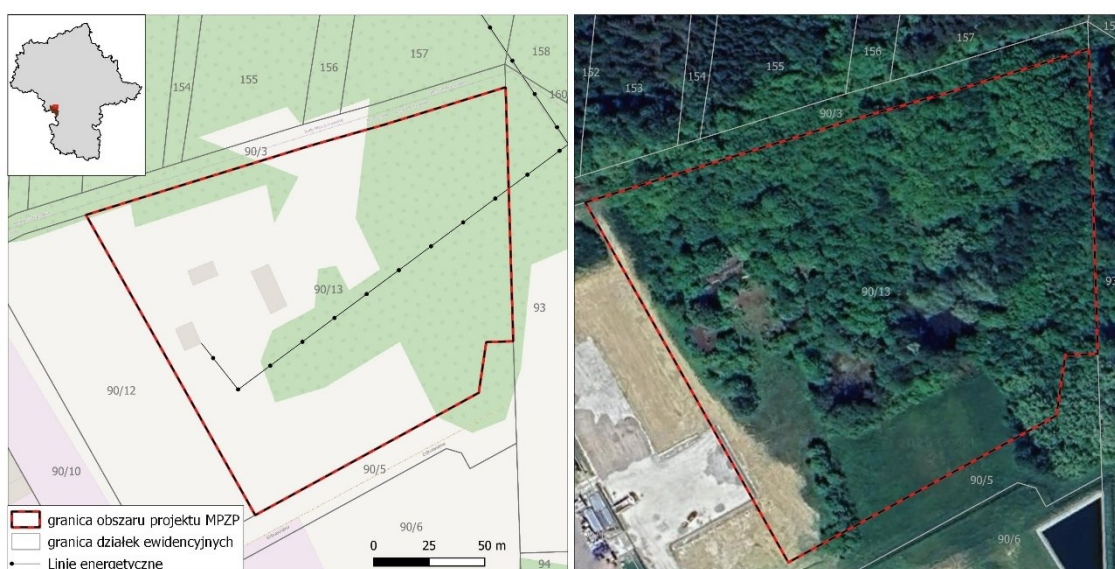
Należy mieć na uwadze, że ze względu na skalę opracowania (obszar jednej działki o powierzchni ok. 2,23 ha) oraz lokalny charakter planowanych funkcji, realizacja ustaleń planu nie stanowi zagrożenia dla utrzymania celów ochrony środowiska określonych w dokumentach strategicznych wyższego rzędu. Potencjalne oddziaływania mają bowiem charakter lokalny i mogą być skutecznie ograniczane poprzez stosowanie obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in. konieczność uzyskania Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2 Charakterystyka i ocena stanu środowiska

2.1 Położenie i ogólna charakterystyka obszaru objętego projektowanym MPZP

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę ewidencyjną nr 90/13 o powierzchni ok. 2,23 ha, położoną w granicach administracyjnych miasta Mszczonów (obręb ewidencyjny 001), w powiecie żyrardowskim, województwie mazowieckim. Nieruchomość stanowi własność gminy. Teren opracowania zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg gminnych: ul. Przemysłowej oraz ul. Odnowialnej, z zapewnionym powiązaniem komunikacyjnym z drogą krajową nr 50 oraz drogą ekspresową S8.

Teren w granicach działki nr 90/13 jest częściowo zakrzewiony i zadrzewiony (w tym na użytkach leśnych), miejscami porośnięty roślinnością trawiastą o charakterze ruderalnym. W zachodniej części zlokalizowane są jednokondygnacyjne budynki gospodarcze, przez działkę przebiega również sieć elektroenergetyczna (linia niskiego napięcia). W części centralnej występują niewielkie zagłębienia terenu okresowo wypełnione wodą, mogące pełnić okresowo funkcję małej retencji.



Ryc. 1 Lokalizacja obszaru objętego projektowanym MPZP (źródło: opracowanie własne).

W otoczeniu analizowanej działki dominują tereny o funkcji produkcyjno-usługowej oraz komunikacyjnej. W bezpośrednim sąsiedztwie występują również grunty rolne i leśne, a także tereny zabudowane obejmujące zabudowę przemysłowo-składową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Struktura funkcjonalno-przestrzenna otoczenia wskazuje na postępujący proces przekształceń terenów rolnych w kierunku funkcji gospodarczych. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu strefy wyłączonej wokół turbin wiatrowych, co stanowi istotne uwarunkowanie planistyczne.

W niewielkiej odległości od zachodniej granicy działki zlokalizowany jest ponadto teren objęty oddziaływaniem kopalni zarządzanej przez Przedsiębiorstwo Kruszyw Lekkich „Keramzyt” Sp. z o.o.

2.2 Charakterystyka środowiska

2.2.1 Klimat

Miasto i gmina Mszczonów położone są w strefie przejściowej między klimatem morskim Europy Zachodniej a kontynentalnym Europy Wschodniej. Zgodnie z regionalizacją klimatyczną A. Wosia obszar ten znajduje się w północno-wschodniej części XVII Regionu Środkowopolskiego, charakteryzującego się wysoką roczną sumą promieniowania słonecznego oraz relatywnie niskimi sumami opadów atmosferycznych w skali kraju. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 9,1°C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (ok. 19,7°C), a najchłodniejszym styczeń (ok. -1,9°C). Roczna suma opadów kształtuje się na poziomie ok. 690 mm, z maksimum w lipcu (ok. 89 mm) i minimum w lutym (ok. 43 mm), co wskazuje na przewagę opadów w półroczu ciepłym. Dominują wiatry zachodnie i południowo-zachodnie; najmniejszy udział mają wiatry północno-wschodnie.

Działka ew. nr 90/13 charakteryzuje się dobrymi warunkami klimatycznymi. Obszar ten położony jest poza zasięgiem okresowego zalegania zimnego i wilgotnego powietrza, dobre są też warunki solarne, wietrzne oraz wilgotnościowe.

2.2.2 Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowe

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski według J. Kondrackiego (1994), obszar miasta i gminy Mszczonów położony jest w obrębie podprowincji Nizin Środkowopolskich (318), makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich (318.8), mezoregionu Wysoczyzny Rawskiej (318.83) oraz mikroregionu Wysoczyzny Mszczonowskiej (318.831). Jednostka ta reprezentuje krajobraz falistej wysoczyzny morenowej, ukształtowanej w trakcie zlodowacenia środkowopolskiego, zbudowanej głównie z glin morenowych oraz utworów piaszczysto-żwirowych.

Rzeźba terenu gminy ma charakter umiarkowanie zróżnicowany wysokościowo (ok. 152–211 m n.p.m.) i lokalnie urozmaicony dolinami rzek Okrzeszy, Pisi-Gągoliny oraz górnej Jeziorki. W budowie geologicznej podłoża występują utwory mezozoiczne przykryte osadami trzeciorzędowymi oraz serią utworów czwartorzędowych. W północnej części Wysoczyzny Rawskiej dominują osady plejstoceny związane ze zlodowaceniem środkowopolskim, w tym gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz lokalnie piaski fluwiogłacjalne. Utwory czwartorzędowe stanowią w przeważającej części grunty o korzystnych parametrach nośności, potencjalnie sprzyjające posadowieniu obiektów budowlanych. W obniżeniach terenowych i dolinach cieków mogą jednak występować holoceny osady akumulacji rzecznej (piaski drobne, namuły, lokalnie torfy), charakteryzujące się obniżonymi parametrami geotechnicznymi.

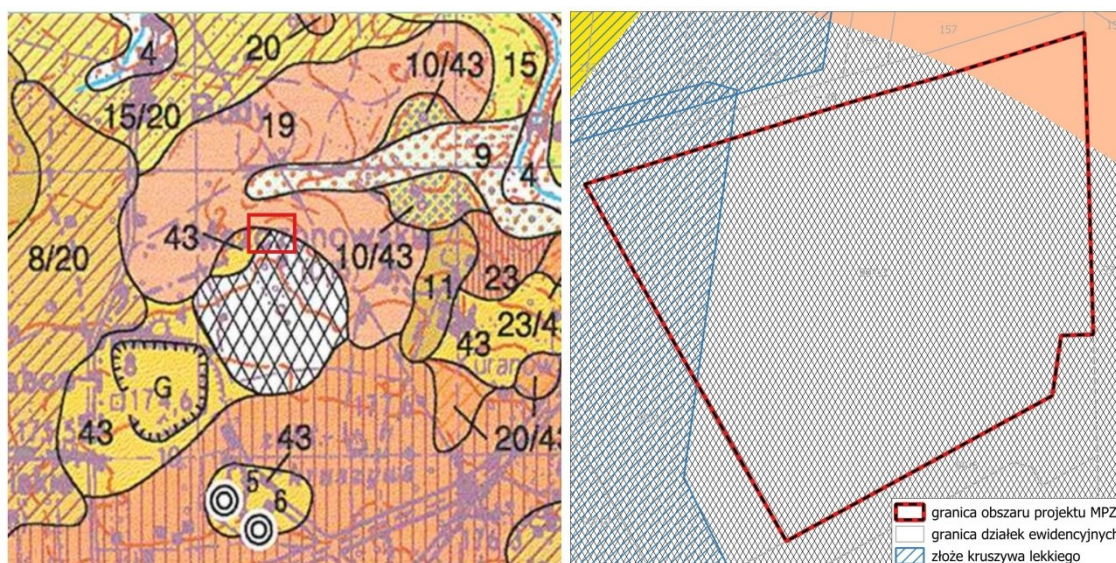
Gmina Mszczonów jest ponadto obszarem zasobnym w surowce mineralne związane z utworami czwartorzędowymi oraz osadami trzeciorzędowymi (m.in. ility poznańskie). Prowadzone jest tu wydobywanie surowców ilastych oraz kruszyw naturalnych wykorzystywanych w budownictwie i drogownictwie. Obszar ten charakteryzuje się

również obecnością zasobów wód geotermalnych wykorzystywanych do celów grzewczych i komunalnych.

Analizowana działka ewidencyjna nr 90/13 zlokalizowana jest w obrębie opisanej wyżej jednostki geomorfologicznej, zachowując jej podstawowe cechy litologiczne oraz morfologiczne. Rzeźba terenu w granicach działki jest słabo zróżnicowana; ponad 80% powierzchni stanowią tereny o nachyleniu do 5°, co wskazuje na brak istotnych ograniczeń topograficznych dla potencjalnego zagospodarowania. Rzędne wysokości mieszczą się w przedziale ok. 164–171 m n.p.m., przy czym obserwuje się nieznaczne wyniesienie w części południowo-zachodniej.

Podłoże budują głównie grunty piaszczysto-żwirowe akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej. Utwory te wstępnie można zaliczyć do gruntów o dostatecznych lub dobrych parametrach nośności, jednak szczegółowa ocena warunków gruntowo-wodnych wymaga potwierdzenia badaniami geotechnicznymi na etapie projektowym.

W północno-zachodniej części działki zlokalizowane jest udokumentowane złożo surowców ilastych do produkcji kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie – Pole A” (Baza MIDAS). W granicach analizowanego terenu nie prowadzi się obecnie jego eksploatacji. Występowanie złoża stanowi jednak istotne uwarunkowanie środowiskowe i planistyczne, które może mieć znaczenie w przypadku przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.



Ryc. 2 Budowa geologiczna na obszarze projektowanego MPZP (źródło: opracowanie własne na podstawie danych SMGP).

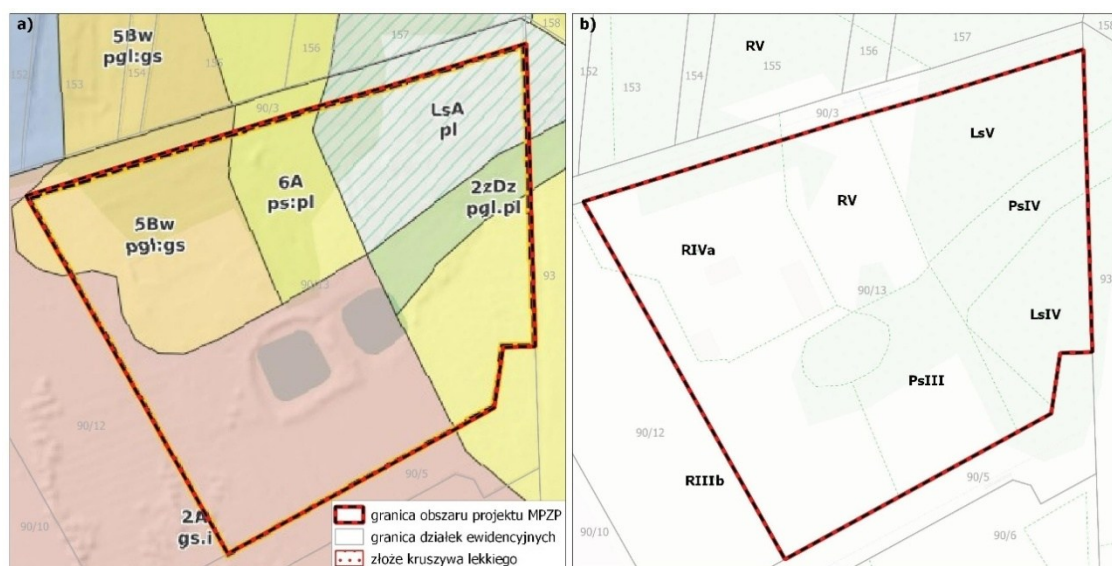
2.2.3 Gleby

Gleby na terenie miasta i gminy Mszczonów wykształciły się na utworach czwartorzędowych, przede wszystkim na glinach zwałowych oraz piaskach słabogliniastych. W strukturze typologicznej dominują gleby płowe (pseudobielicowe) oraz gleby brunatne wyługowane, zaliczane w większości do gleb o średniej i niskiej klasie bonitacyjnej. Odpowiadają one rolniczemu kompleksom przydatności gleb: żytniego

bardzo dobrego oraz żytznego dobrego. Pomimo potencjału produkcyjnego znaczna część tych terenów obecnie nie jest użytkowana rolniczo.

W granicach obszaru objętego projektem MPZP występują głównie gleby biellicowe i pseudobiellicowe. W północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej części działki zidentyfikowano płaty gleb brunatnych wyługowanych i kwaśnych, natomiast w obrębie użytku oznaczonego jako pastwisko występują czarne ziemie zdegradowane. Przewaga gleb piaszczystych i słabogliniastych warunkuje umiarkowaną przepuszczalność podłoża oraz przeciętną odporność na zagęszczenie mechaniczne, co należy uwzględnić przy planowanych przekształceniach terenu. Pod względem przydatności rolniczej gleby w południowo-zachodniej części działki cechują się wyższą produktywnością, natomiast w pozostałej części terenu przeważają gleby o umiarkowanej przydatności rolniczej. W strukturze klas bonitacyjnych występują użytki rolne klasy IIIb, IVa oraz V, pastwiska na glebach klasy III i IV, łąki na glebie klasy III oraz użytki leśne na glebach klasy IV i V.

Uwzględniając potencjalne zamierzenia inwestycyjne na analizowanym obszarze, należy wskazać, że zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki klas I–III może wymagać uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Jednocześnie, aktualnie, zgodnie z art. 10a ww. ustawy, przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.



Ryc. 3 Obszar projektowanego MPZP na tle a) danych mapy glebowo-rolniczej, b) kategorii użytkowania terenu (źródło: opracowanie własne na podstawie danych CODGiK).

2.2.4 Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar miasta i gminy Mszczonów położony jest w dorzeczu Wisły, w granicach zlewni Bzury oraz częściowo Jeziorki i Pilicy. Sieć hydrograficzna ma charakter słabo rozwinięty i obejmuje głównie niewielkie ciek i lokalne zbiorniki wodne. Największe znaczenie w skali lokalnej posiada rzeka Okrzesza, pełniąc funkcję odbiornika wód powierzchniowych oraz ścieków komunalnych z terenu miasta.

Gmina znajduje się w granicach siedmiu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP), dla których określono cele środowiskowe w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Ponadto teren gminy położony jest w zasięgu trzech jednolitych części wód podziemnych (JCWPd nr 63, 65 i 73), których stan oceniono jako dobry (PGW WP).

Działka nr 90/13 zlokalizowana jest w zasięgu JCWP RW2000102727619 „Pisia Gągolina do Okrzeszy”. Zgodnie z oceną GIOŚ za lata 2014–2019 (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.), stan/potencjał ekologiczny tej JCWP określono jako umiarkowany, natomiast ogólny stan wód jako zły. Obszar opracowania znajduje się również w granicach JCWPd nr 73, co wymaga zachowania szczególnej ostrożności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. W granicach działki nie występują ciek i wodne ani ujęcia wód podziemnych oraz ich strefy ochronne. W części centralnej zlokalizowane są dwa niewielkie obniżenia terenowe sezonowo wypełnione wodą.

Teren objęty projektem MPZP nie znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jednak lokalne ukształtowanie powierzchni sprzyja okresowej stagnacji wód w obniżeniach terenu. Należy mieć również na uwadze, że działka nr 90/13 zlokalizowana jest w obszarze wysokiego zagrożenia suszą rolniczą oraz umiarkowanego zagrożenia suszą atmosferyczną, hydrologiczną i hydrogeologiczną, co wskazuje na potrzebę racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

Stan środowiska wodnego w obrębie analizowanego terenu ocenia się jako typowy dla obszarów częściowo przekształconych, bez stwierdzonych istotnych lokalnych zagrożeń hydrologicznych.

2.2.5 Jakość powietrza atmosferycznego

Coroczną ocenę jakości powietrza w Polsce prowadzi Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. Z raportu „Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim; Raport wojewódzki za rok 2024” (GIOŚ, IOŚ-PIB, 2025) wynika, że w gminie Mszczonów, należącej do strefy mazowieckiej, nie stwierdzono przekroczeń norm imisyjnych dla kryterium ochrony zdrowia ludzi (klasa A). Wyjątkiem jest średnioroczny poziom docelowy benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 (klasa C) oraz poziom celu długoterminowego dla ozonu (klasa D2). Pod kątem ochrony roślin wszystkie monitorowane zanieczyszczenia nie przekraczały przyjętych norm (klasa A).

Na poziomie lokalnym, w obrębie działki nr 90/13, jakość powietrza kształtowana jest głównie przez emisję komunikacyjną oraz istniejące obiekty produkcyjno-usługowe w sąsiedztwie. W granicach działki i jej bezpośredniego otoczenia nie występują punktowe źródła emisji zanieczyszczeń powietrza przekraczające dopuszczalne wartości.

2.2.6 Klimat akustyczny

Analizowany obszar działki nr 90/13 położony jest w sąsiedztwie dróg gminnych oraz posiada powiązania komunikacyjne z drogą krajową nr 50 i trasą ekspresową S8. Głównymi źródłami hałasu są ruch drogowy oraz działalność terenów produkcyjno-usługowych w otoczeniu działki.

Na podstawie obowiązujących przepisów oraz analizy charakteru zagospodarowania terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nie występują obszary szczególnie chronione pod względem akustycznym (np. tereny mieszkaniowe wysokiej ochrony, szpitale, szkoły). Charakter otoczenia powoduje, że klimat akustyczny oceniany jest jako typowy dla terenów o funkcji przemysłowo-usługowej, bez występowania znaczących lokalnych źródeł hałasu przekraczających dopuszczalne poziomy.

2.2.7 Pola elektromagnetyczne

Źródłami pól elektromagnetycznych na terenie gminy są przede wszystkim napowietrzne linie elektroenergetyczne oraz infrastruktura telekomunikacyjna. Oddziaływania te mają charakter lokalny i są regulowane przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

W granicach działki nr 90/13 przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. W jej sąsiedztwie zlokalizowane są również linie wysokiego napięcia, stanowiące potencjalne źródło pól elektromagnetycznych. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu nie występują natomiast stacje bazowe telefonii komórkowej (GSM), brak jest również źródeł promieniowania jonizującego.

Biorąc pod uwagę charakter i skalę istniejącej infrastruktury, nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku ani istotnego ryzyka dla zdrowia ludzi.

2.2.8 Środowisko biotyczne

Flora

Zgodnie z Mapą roślinności potencjalnej Polski (Matuszkiewicz, 1995, arkusz B3) teren opracowania położony jest w zasięgu grądu subkontynentalnego odmiany środkowopolskiej *Tilio-Carpinetum*.

Obszar objęty projektem MPZP zlokalizowany jest w strefie produkcyjno-usługowej, w sąsiedztwie gruntów rolnych, częściowo odłogowanych. Aktualna szata roślinna ma charakter wtórny i została ukształtowana w wyniku wieloletnich przekształceń antropogenicznych. Dominują zbiorowiska ruderalne oraz roślinność segetalna,

z płatowo występującymi zadrzewieniami i zakrzewieniami. Skład gatunkowy jest uproszczony i odbiega od potencjalnej roślinności naturalnej właściwej dla tego obszaru.

W granicach działki nr 90/13 występuje zadrzewienie na użytku Ls. Dla tego terenu nie obowiązuje Uproszczony Plan Urządzenia Lasu (UPUL), a w ramach sporządzania prognozy nie prowadzono szczegółowych prac taksacyjnych ani inwentaryzacji dendrologicznej. W sąsiedztwie północnej granicy działki zlokalizowany jest niewielki kompleks leśny na gruntach prywatnych, z dominacją sosny na siedlisku boru świeżego oraz boru mieszanego świeżego.

Na podstawie dostępnych danych źródłowych, analizy materiałów kartograficznych oraz wizji terenowej nie stwierdzono w granicach opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk gatunków roślin rzadkich, zagrożonych ani objętych ochroną prawną.

Fauna

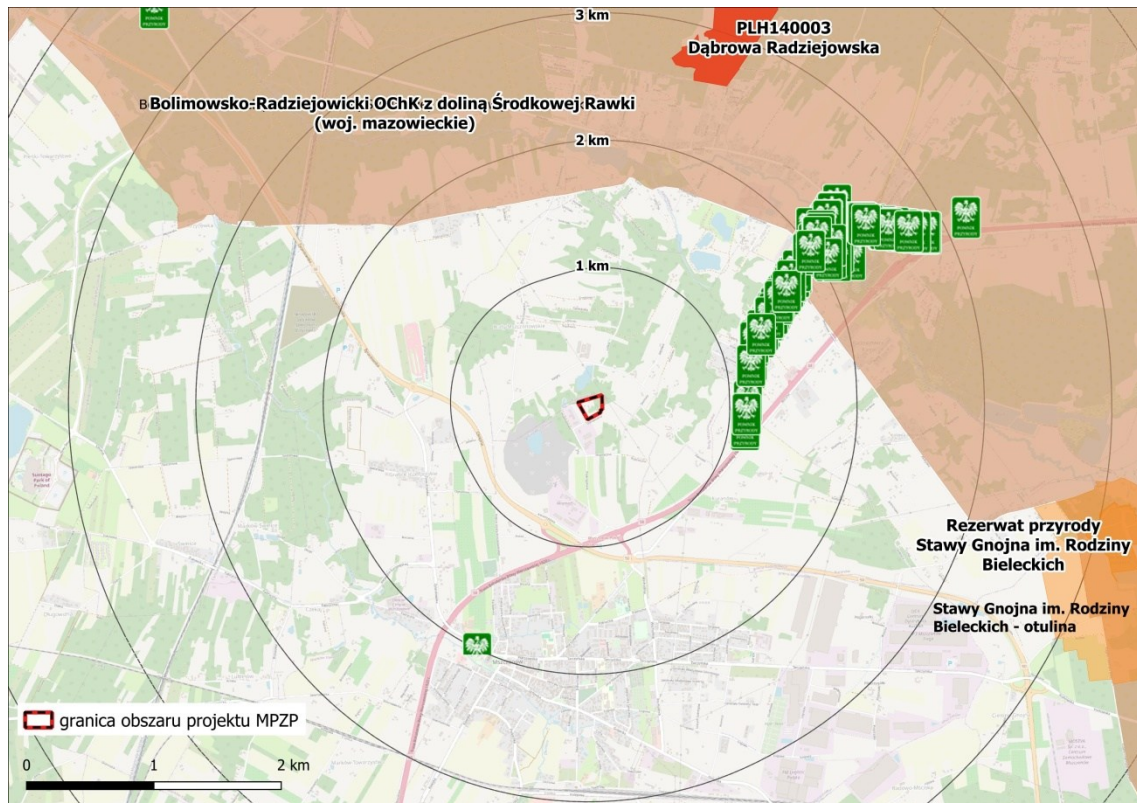
Charakter zagospodarowania terenu oraz niewielka różnorodność siedlisk przyrodniczych wpływają na ograniczone zróżnicowanie świata zwierzęcego w granicach analizowanego obszaru. Teren może stanowić siedlisko dla pospolitych gatunków związanych z krajobrazem rolniczym i obszarami przekształconymi antropogenicznie. Potencjalnie występować mogą tu drobne ssaki (m.in. gryzonie, krety, jeże, zające) oraz liczne gatunki ptaków synantropijnych. Z uwagi na sąsiedztwo niewielkich kompleksów leśnych nie można też wykluczyć okresowej obecności większych ssaków, takich jak sarna, dzik czy lis, wykorzystujących teren głównie jako obszar żerowiskowy lub migracyjny.

Na podstawie analizy dostępnych danych źródłowych oraz wizji terenowej nie stwierdzono w granicach obszaru objętego projektem MPZP stanowisk zwierząt gatunków rzadkich ani objętych ochroną prawną w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Jednocześnie brak stwierdzeń nie wyklucza możliwości okresowego występowania gatunków chronionych typowych dla terenów rolniczo-leśnych.

2.3 Ochrona przyrody

Na terenie gminy Mszczonów występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym rezerwat przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz „Grądy Osuchowskie”, a także Bolimowsko-Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu. W granicach gminy nie występują natomiast obszary objęte ochroną w ramach sieci Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 PLH 140003 „Dąbrowa Radziejowska” zlokalizowany jest na terenie gminy Radziejowice, w odległości ok. 2,6 km od analizowanego obszaru.

Obszar objęty projektem MPZP nie znajduje się w granicach żadnej z ustawowych form ochrony przyrody ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Najbliżej położona forma ochrony przyrody, zlokalizowana jest w odległości ok. 1 km od granic działki to pomnik przyrody „Aleja lipowa” (zgodnie z ryc. 4). Analizowany teren nie znajduje się również w granicach korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym ani w obszarach wskazanych do objęcia ochroną w dokumentach planistycznych szczebla regionalnego.



Ryc. 4 Lokalizacja obszaru projektu MPZP na tle form ochrony przyrody (źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów GDOŚ)

2.4 Walory kulturowe

Na terenie objętym projektem MPZP nie zidentyfikowano obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ani objętych ochroną konserwatorską, jak również innych elementów uznawanych za dobra kultury materialnej. Nie wyróżniono także stanowisk archeologicznych. W związku z tym analizowany obszar nie posiada wartości kulturowych podlegających ochronie prawnej.

2.5 Problemy ochrony przyrody i środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji projektu MPZP

Analiza stanu środowiska oraz dokumentów powiązanych z projektem MPZP (m.in. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa*, *Program ochrony środowiska gminy Mszczonów*) nie wykazała występowania w granicach obszaru objętego planem istotnych, aktualnych problemów ochrony przyrody ani konfliktów z obszarami objętymi ochroną prawną. Teren nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto, zlokalizowany jest poza zasięgiem korytarzy ekologicznych. Nie jest również objęty krajobrazem priorytetowym wskazanym w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Z punktu widzenia ochrony środowiska, mając na uwadze lokalizację przedmiotowej działki oraz jej najbliższe otoczenie, istotne mogą być jednak uwarunkowania takie jak:

presja inwestycyjna w strefie aktywności gospodarczej, ochrona wód podziemnych, przekształcenia powierzchni ziemi, klimat akustyczny oraz zagrożenia suszą.

Obszar objęty projektem MPZP zlokalizowany jest w strefie rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych, co może wiązać się z potencjalnym wzrostem emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz zanieczyszczeń wód opadowych. W konsekwencji możliwa jest kumulacja oddziaływań wynikająca z intensyfikacji zabudowy w tej części miasta Mszczonów.

Teren położony jest w zasięgu jednolitej części wód podziemnych, co wymaga stosowania rozwiązań zabezpieczających przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych, w szczególności w przypadku realizacji funkcji produkcyjnych.

Działka nr 90/13 znajduje się ponadto w obszarze wysokiego zagrożenia suszą rolniczą oraz umiarkowanego zagrożenia suszą atmosferyczną, hydrologiczną i hydrogeologiczną. Uwarunkowanie to wskazuje na potrzebę racjonalnego gospodarowania wodami opadowymi oraz zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W północno-zachodniej części działki zlokalizowane jest udokumentowane złożo kruszywa „Budy Mszczonowskie – Pole A”. Choć obecnie nie jest eksploatowane, stanowi istotne uwarunkowanie środowiskowe i surowcowe. Realizacja dopuszczonej zabudowy może również prowadzić do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej oraz przekształceń powierzchni ziemi, dlatego istotne znaczenie będzie miało zachowanie parametrów zagospodarowania terenu określonych w projektowanym MPZP, w szczególności w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko może generować dodatkowe oddziaływania, które jednak podlegać będą ocenie i kontroli w ramach odrębnych procedur administracyjnych.

W granicach obszaru objętego projektem MPZP nie stwierdza się obecnie problemów ochrony środowiska o charakterze krytycznym. Zidentyfikowane uwarunkowania mają charakter typowy dla terenów aktywności gospodarczej i mogą być ograniczane poprzez stosowanie ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Na etapie sporządzania niniejszej prognozy brak jest informacji o konkretnych przedsięwzięciach planowanych do realizacji. Przy zachowaniu ustaleń projektowanego planu oraz obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska nie przewiduje się, aby realizacja MPZP prowadziła do pogłębienia istniejących problemów środowiskowych ani powstania nowych zagrożeń o istotnym charakterze.

2.6 Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu Planu

Brak uchwalenia projektowanego MPZP oznaczałoby pozostawienie w mocy obowiązującego planu miejscowego z 2014 r., który również dopuszcza zagospodarowanie terenu w kierunku funkcji produkcyjno-usługowych. Wariant ten nie

oznaczałby zatem rezygnacji z możliwości inwestycyjnych ani utrzymania terenu w stanie niezmienionym. Z uwagi na położenie obszaru w strefie aktywności gospodarczej należy przyjąć, że teren wciąż pozostawałby pod presją inwestycyjną, a potencjalne oddziaływania środowiskowe miałyby charakter zbliżony do przewidywanych w projekcie planu.

Brak realizacji nowego MPZP nie skutkowałby istotną poprawą stanu środowiska, gdyż teren ma charakter przekształcony i nie wykazuje szczególnych walorów przyrodniczych. Jednocześnie projektowany MPZP doprecyzowuje zasady ochrony środowiska, wprowadzając bardziej aktualne i uporządkowane regulacje w zakresie zagospodarowania terenu.

3 Ustalenia projektu MPZP

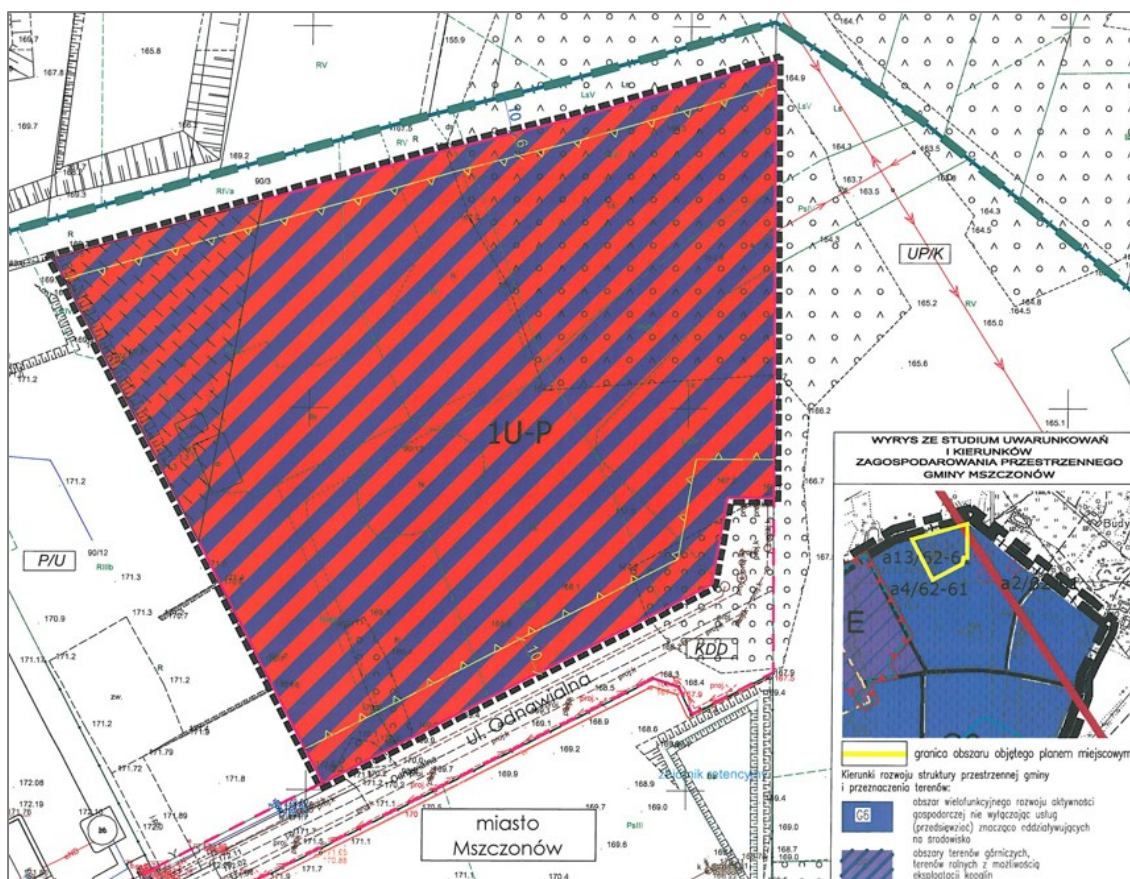
Projekt MPZP obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,23 ha, stanowiący działkę ewidencyjną nr 90/13 położoną w Mszczonowie. Plan ustala przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także regulacje w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

W granicach opracowania wyznaczono jeden teren oznaczony symbolem **1U-P – teren usług lub produkcji**. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i produkcyjnej wraz z obiektami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, miejscami parkingowymi oraz zielenią urządzoną. Plan określa jednocześnie katalog przeznaczeń wykluczonych, obejmujący: usługi handlu wielkopowierzchniowego (UW), usługi zdrowia i pomocy społecznej (UZ), edukacji (UE), kultury i rozrywki (UK), sportu i rekreacji (US), turystyki (UT), kultu religijnego (UR), przemysłu portowego (PR) oraz elektrownie wiatrowe (PEW).

Plan określa podstawowe parametry kształtowania zabudowy, w tym: maksymalny udział powierzchni zabudowy (60% powierzchni działki budowlanej), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (15%), maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (2,5), maksymalną wysokość zabudowy (25 m) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rysunku planu (m.in. 10 m od drogi gminnej - ul. Odnowialnej). Ustalono również minimalne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zasady scalania i podziału nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna obszaru zapewniona jest poprzez istniejące drogi gminne (ul. Przemysłową i ul. Odnowialną, ul. Keramzytową), powiązane z drogą krajową nr 50 oraz drogą ekspresową S8. Plan dopuszcza realizację dróg wewnętrznych oraz określa minimalne szerokości i warunki ich powiązania z układem zewnętrznym.

W obszarze planu nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani krajobrazy priorytetowe wskazane w audycie krajobrazowym. W północno-zachodniej części działki nr 90/13 znajduje się udokumentowane złożo kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie Pole A”, przy czym plan nie określa szczegółowych zasad jego eksploatacji.



Ryc. 5 Rysunek projektu MPZP stanowiący załącznik nr 1 do projektu uchwały.

W obszarze planu nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani krajobrazu priorytetowe wskazane w audycie krajobrazowym. W północno-zachodniej części działki nr 90/13 znajduje się udokumentowane złożo kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie Pole A”, przy czym plan nie określa szczegółowych zasad jego eksploatacji.

Plan dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ewentualne inwestycje tego rodzaju podlegać będą procedurze oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym obowiązkowi uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W zakresie ochrony środowiska plan wprowadza regulacje mające na celu ograniczenie potencjalnych oddziaływań, w szczególności:

- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących możliwość ich zanieczyszczenia,
- obowiązek prowadzenia prac ziemnych w sposób nienaruszający stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
- zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska,

- obowiązek stosowania paliw i źródeł energii o możliwie niskiej emisji zanieczyszczeń,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
- wymóg zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (15%).

4 Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko

4.1 Przewidywane oddziaływanie MPZP na poszczególne elementy środowiska

Analiza ustaleń projektu MPZP, będącego przedmiotem niniejszej prognozy, pozwala określić potencjalne zmiany w przyszłym zagospodarowaniu działki nr 90/13. Ze względu na niewielki obszar objęty planem (ok. 2,23 ha w strefie aktywności gospodarczej) przewidywane oddziaływania będą w większości lokalne i przestrzennie ograniczone. Realne skutki dla środowiska będą w dużej mierze zależały od stopnia wdrażania zapisów projektowanego MPZP oraz egzekwowania zawartych w nim ustaleń dotyczących ochrony wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Mimo że ogólne oddziaływanie prognozuje się jako minimalne, miejscowe przekształcenia terenu mogą mieć charakter istotny.

Ocenę potencjalnych skutków ustaleń projektowanego MPZP przeprowadzono przy założeniu pełnej realizacji zapisów planu, w tym maksymalnych dopuszczalnych parametrów zabudowy. Analizie poddano oddziaływania bezpośrednie i pośrednie, krótkoterminowe i długoterminowe, stałe, okresowe oraz potencjalnie skumulowane. Na tej podstawie zidentyfikowano relacje między przewidywanymi skutkami realizacji MPZP a obowiązującym stanem prawnym w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na brak ujednoczonych metod oceny wpływu MPZP na środowisko wykorzystano metodę waloryzacji bez zastosowania metod matematycznych, których użycie w tym przypadku było ograniczone z powodu dużej liczby zmiennych i niepewności. Należy pamiętać, że MPZP określa ramy zagospodarowania terenu, a nie lokalizuje konkretnych inwestycji.

4.1.1 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta

Obszar objęty projektem MPZP jest częściowo przekształcony antropogenicznie i zlokalizowany jest w obrębie istniejącej strefy aktywności gospodarczej. W jego granicach występują fragmenty roślinności ruderalnej i trawiastej oraz tereny zadrzewione i zakrzewione, w tym zadrzewienia na użytku Ls. Nie stwierdzono tu gatunków chronionych roślin, zwierząt ani ich siedlisk, niemniej, zadrzewienia na działce nr 90/13 mogą potencjalnie stanowić lokalne miejsca bytowania lub żerowania dla pospolitych gatunków ptaków, drobnych ssaków i bezkręgowców. Zadrzewienia te nie tworzą jednak zwartego kompleksu leśnego ani elementu ponadlokalnych korytarzy ekologicznych.

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP wiązać się będzie z przekształceniem analizowanego terenu na cele usługowo-produkcyjne. Może to skutkować ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz częściową ingerencją w istniejące zadrzewienia. Oddziaływanie to będzie bezpośrednie i trwałe jednak jego skala będzie lokalna, bowiem ograniczona przestrzennie jedynie do obszaru objętego projektowanym MPZP (ok. 2,23 ha). Nie przewiduje się wpływu na funkcjonowanie systemu przyrodniczego w skali gminnej lub regionalnej, ze względu na brak powiązań z korytarzami ekologicznymi i niewielką powierzchnią działki.

Projekt MPZP ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej, co stwarza możliwość zachowania części istniejących zadrzewień oraz wprowadzenia zieleni urządzonej. Ustalenie to może częściowo ograniczyć skalę przekształceń siedliskowych i złagodzić oddziaływanie na bioróżnorodność, w tym lokalną faunę i florę. Zachowanie fragmentów zieleni i wprowadzenie nasadzeń kompensacyjnych może zatem zminimalizować potencjalnie negatywne oddziaływanie planowanych przekształceń na lokalną faunę i florę.

Wpływ realizacji ustaleń projektowanego MPZP na bioróżnorodność, florę i faunę można ocenić jako lokalnie znaczący, potencjalnie negatywny oraz bezpośredni i długoterminowy. Jednocześnie, biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię obszaru, jego istniejące przekształcenie oraz brak powiązań z systemem przyrodniczym o znaczeniu ponadlokalnym, nie przewiduje się wystąpienia istotnego negatywnego oddziaływania na różnorodność biologiczną, florę i faunę w skali gminnej lub regionalnej.

4.1.2 Oddziaływanie na ludzi

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP, w tym prowadzenie działalności usługowo-produkcyjnej na obszarze działki nr 90/13, może potencjalnie powodować lokalne oddziaływanie w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz zwiększonego ruchu pojazdów, w tym ciężkich. Ze względu na charakter otoczenia oraz obowiązujące przepisy środowiskowe, ryzyko istotnego negatywnego wpływu na zdrowie ludzi jest niskie, a wszelkie skutki oceniane są jako lokalne i odwracalne.

Przewidziane w MPZP przeznaczenie i funkcje terenów wykluczają inwestycje, które mogłyby jednoznacznie negatywnie wpływać na zdrowie lub warunki życia mieszkańców. Plan wprowadza również szereg zapisów minimalizujących potencjalne negatywne skutki, w tym: zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku awarii przemysłowych, obowiązek stosowania standardów środowiskowych i rozwiązań akustycznych, ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć w zakresie emisji odorów oraz regulacje dotyczące gabarytów i charakteru nowej zabudowy.

Dzięki tym zapisom przewiduje się poprawę warunków życia mieszkańców sąsiednich terenów, zwiększenie komfortu użytkowników usług oraz utrzymanie walorów estetycznych i akustycznych obszaru.

4.1.3 Oddziaływanie na wodę

Działka nr 90/13 znajduje się w zasięgu JCWP RW2000102727619 „Pisia Gągolina do Okrzeszy”, o umiarkowanym stanie/potencjale ekologicznym i złym ogólnym stanie wód, oraz w granicach JCWPd nr 73, gdzie stan wód podziemnych oceniono jako dobry. Na terenie działki nie występują ciekłe wodne ani ujęcia wód podziemnych, a lokalne obniżenia terenu wypełnione wodą mają charakter sezonowy.

Realizacja ustaleń MPZP, w tym przewidzianych funkcji zabudowy i przedsięwzięć produkcyjno-usługowych, może potencjalnie wpłynąć na lokalny bilans wodny, głównie poprzez zwiększenie powierzchni utwardzonej, co ogranicza infiltrację wód opadowych i roztopowych oraz sprzyja okresowej stagnacji wody w obniżeniach terenu. W przypadku niewłaściwego zagospodarowania istnieje też potencjalne ryzyko spływu zanieczyszczeń powierzchniowych ze stref komunikacyjnych i terenów usługowo-produkcyjnych.

Projektowany MPZP przewiduje jednak rozwiązania minimalizujące potencjalne negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe oraz gospodarkę ściekową. Zawiera on regulacje dotyczące m.in.: stosowania rozwiązań technicznych eliminujących pogorszenie stosunków wodnych i spływu wód, prowadzenia prac ziemnych w sposób niezakłócający bilansu wodnego działki i terenów sąsiednich, odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej lub szczelnych lokalnych systemów oczyszczania, oczyszczania ścieków przemysłowych przed zrzutem do sieci, a także zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki z zachowaniem wymogów Prawa Wodnego oraz redukcję poziomu zanieczyszczeń w odprowadzanych wodach.

Dzięki tym rozwiązaniom prognozuje się, że potencjalne oddziaływanie MPZP na wody podziemne i powierzchniowe będzie nieznaczne, lokalne i odwracalne, a ewentualne skutki w zakresie ograniczenia infiltracji i spływów powierzchniowych będą możliwe do skutecznego zarządzania w ramach obowiązujących przepisów Prawa Wodnego i wymogów planistycznych.

4.1.4 Oddziaływanie na powietrze

Analiza stanu istniejącego wykazała, że jakość powietrza w gminie Mszczonów w dużej mierze spełnia obowiązujące normy imisyjne dla ochrony zdrowia ludzi, z wyjątkiem średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 oraz poziomu celu długoterminowego dla ozonu. W odniesieniu do ochrony roślin wszystkie monitorowane zanieczyszczenia utrzymują się w granicach dopuszczalnych wartości (GIOŚ, IOŚ-PIB, 2025). Na poziomie lokalnym, obejmującym działkę nr 90/13, jakość powietrza kształtowana jest głównie przez emisję pochodzącą z ruchu drogowego oraz istniejące obiekty produkcyjno-usługowe w sąsiedztwie. Nie zidentyfikowano punktowych źródeł emisji, które przekraczałyby dopuszczalne wartości w granicach działki i jej najbliższego otoczenia.

Realizacja ustaleń projektu MPZP, w tym dopuszczenie niektórych funkcji zabudowy, potencjalnie może spowodować wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza, głównie w zakresie pyłu zawieszonego PM10 oraz związków chemicznych związanych z działalnością transportową i usługową. Przewiduje się zatem potencjalne oddziaływanie lokalne, krótkoterminowe oraz odwracalne. Szacuje się, że potencjalny wpływ ustaleń projektu MPZP na poziom lokalnych zanieczyszczeń powietrza będzie niewielki i nie spowoduje istotnego pogorszenia jakości powietrza, pod warunkiem stosowania obowiązujących norm emisji oraz właściwej organizacji ruchu i stref zieleni redukujących zapylenie.

Należy mieć jednak na uwadze, że projektowany MPZP dopuszcza także przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku awarii przemysłowych), co potencjalnie oznacza możliwość pojawienia się w przyszłości na analizowanym terenie również emisji przemysłowych. Jednocześnie, przedmiotowy plan zawiera szereg zapisów minimalizujących potencjalnie negatywny wpływ realizacji jego zapisów na jakość powietrza atmosferycznego. Przede wszystkim, wprowadza on zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska), nakazuje również stosowanie paliw i źródeł energii o możliwie niskiej emisji. Ponadto, co ważne szczególnie w kontekście dopuszczenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakłada się, że wszystkie inwestycje kwalifikowane będą podlegały procedurze OOS, zgodnie z ustawą OOS.

W związku z powyższym, przewidywane oddziaływanie projektu MPZP na powietrze oceniono jako lokalne, krótkotrwałe i odwracalne, z możliwością minimalnego zwiększenia koncentracji pyłu zawieszonego w okresach zwiększonego natężenia ruchu drogowego lub w sąsiedztwie nowych obiektów produkcyjno-usługowych. Skala i stopień oddziaływania będą zależne od rodzaju prowadzonej na analizowanym terenie działalności, niemniej dzięki odpowiednim instrumentom prawnym i zapisom w projektowanym MPZP, potencjalne zanieczyszczenia powietrza będą możliwe do ograniczenia do poziomów dopuszczalnych. Z tego powodu prognozuje się, że ogólne oddziaływanie na powietrze będzie nieznaczne i odwracalne.

4.1.5 Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP wiązać się będzie z przekształceniem terenu, w tym gleb klasy III, na potrzeby zabudowy usługowo-produkcyjnej. Pomimo iż tereny te nie są obecnie użytkowane rolniczo, należy pamiętać, że gleby te mają wysoką wartość bonitacyjną i podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Można założyć, że w trakcie realizacji potencjalnej inwestycji prowadzone będą prace ziemne, takie jak m.in. wykopy pod fundamenty, niwelacja terenu, czasowe składowanie mas ziemnych czy usunięcie istniejącej roślinności ruderalnej. Oddziaływania te mają charakter bezpośredni, krótkoterminowy i lokalny, ograniczony do granic działki, a ich skutki w części będą odwracalne po zakończeniu budowy.

Natomiast w fazie eksploatacji trwałą zmianą będzie najprawdopodobniej zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej (jednak do poziomu nie niższego niż 15%, co gwarantują zapisy projektowanego MPZP) oraz uszczelnienie części działki. Zmiany te mają charakter długoterminowy i częściowo nieodwracalny, mieszcząc się jednak w typowych parametrach dla terenów produkcyjno-usługowych. Konsekwencją prowadzonych działań może trwale uszczelnienie znacznej części terenu, niwelacja terenu oraz przekształcenie struktury glebowej. Oddziaływania te mają charakter bezpośredni, trwałe i częściowo nieodwracalny, a ich znaczenie oceniono jako wysokie w skali lokalnej.

Analiza skutków działań wynikających z realizacji ustaleń MPZP wskazuje na przewagę oddziaływań o charakterze negatywnym, w szczególności w kontekście bezpośredniego przekształcenia powierzchni ziemi, głównie poprzez uszczelnienie terenu i zmianę struktury gleb. Z drugiej strony, działania te będą lokalne, częściowo odwracalne, a minimalna powierzchnia biologicznie czynna zapewniac będzie zachowanie podstawowych funkcji ekologicznych i retencyjnych. W związku z powyższym, prognozuje się, że oddziaływanie projektowanego MPZP na powierzchnię ziemi będzie znaczące w skali lokalnej, ale kontrolowane i typowe dla terenów usługowo-produkcyjnych, a wprowadzone w projektowanym MPZP zapisy pozwolą minimalizować jego potencjalne negatywne skutki i zachować równowagę środowiskową na terenie przedmiotowej działki.

4.1.6 Oddziaływanie na krajobraz

Obszar objęty projektem MPZP położony jest w strefie aktywności gospodarczej o umiarkowanym stopniu przekształcenia. Krajobraz tej części miasta ma charakter funkcjonalny. Obszar ten nie jest również objęty krajobrazem priorytetowym ani inną formą ochrony krajobrazu oraz nie obejmuje istotnych osi widokowych ani elementów krajobrazu o szczególnych walorach ekspozycyjnych.

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP może prowadzić do intensyfikacji zagospodarowania oraz stopniowego, trwałego przekształcenia krajobrazu w granicach działki nr 90/13 w kierunku zabudowy usługowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zmiany te będą miały charakter nieodwracalny, niemniej, zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla tego obszaru w dokumentach planistycznych miasta i gminy Mszczonów.

Ponadto, projekt MPZP jasno określa parametry ograniczające skalę ingerencji w krajobraz, w tym m.in. maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (15%). Ustalenia te zmniejszają ryzyko powstania obiektów o dominującym charakterze oraz umożliwiają wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie, minimalizując tym samym potencjalne negatywne oddziaływanie na krajobraz.

Uwzględniając zatem charakter otoczenia oraz skalę dopuszczanej zabudowy, jak również zapisy projektowanego MPZP zapewniające ochronę wartości krajobrazowych prognozuje się, że oddziaływanie ustaleń przedmiotowego planu na krajobraz będzie

miało charakter trwały, lecz ograniczony do skali lokalnej i nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania w ujęciu ponadlokalnym.

4.1.7 Oddziaływanie na klimat, w tym klimat akustyczny

Klimat

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP, w tym prowadzenie działalności usługowo-produkcyjnej na działce nr 90/13, nie spowoduje istotnego wpływu na klimat w skali regionalnej. Potencjalne oddziaływania lokalne obejmują wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza i gazów cieplarnianych związanych z ruchem pojazdów oraz eksploatacją obiektów usługowo-produkcyjnych, jednak dzięki obowiązującym normom emisji, stosowaniu paliw o niskiej emisji oraz planowaniu odpowiedniej infrastruktury transportowej ich skala będzie niewielka. Ponadto projekt MPZP przewiduje zachowanie na działce nr 90/13 powierzchni biologicznie czynnej, co wspiera lokalną retencję wód i częściowo ogranicza nagrzewanie powierzchni, przyczyniając się do łagodzenia efektu miejskiej wyspy ciepła. W związku z tym przewiduje się, że wpływ planu na klimat będzie lokalny, niewielki i kontrolowany.

Klimat akustyczny

Zgodnie z analizą stanu środowiska, w granicach analizowanego terenu nie występują obszary podlegające ochronie akustycznej, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu. Oznacza to brak funkcji wymagających szczególnej ochrony przed hałasem w obrębie projektowanego MPZP.

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP może potencjalnie powodować wzrost poziomu hałasu związany z funkcjonowaniem zabudowy usługowo-produkcyjnej, pracą urządzeń technicznych oraz ruchem pojazdów obsługujących teren. Oddziaływanie to będzie miało charakter lokalny i długoterminowy na etapie eksploatacji oraz krótkotrwały w fazie realizacji inwestycji.

Projekt MPZP wprowadza nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach oraz na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ogranicza to ryzyko przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska w zakresie hałasu.

Uwzględniając charakter otoczenia oraz brak terenów chronionych akustycznie w bezpośrednim sąsiedztwie, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na klimat akustyczny w skali ponadlokalnej.

4.1.8 Oddziaływanie na zasoby naturalne, w tym złoża kopalin

W obszarze objętym projektem MPZP oraz w najbliższym otoczeniu występują złoża surowców naturalnych, w tym „Budy Mszczonowskie Pole A”, znajdujące się częściowo na działce 90/13. Złoże zlokalizowane jest w północno-zachodniej części działki. Projektowany MPZP nie wprowadza zakazu zabudowy na obszarze zajmowanym przez fragment złoża. W konsekwencji, teoretycznie brak takiego zapisu mógłby w przyszłości ograniczyć dostępność surowca lub utrudnić jego eksploatację. Należy jednak zaznaczyć,

że wszelkie potencjalne ingerencje w złożę poza obowiązującymi przepisami prawa byłyby nielegalne. W związku z tym, w realnych warunkach, ustalenia projektu MPZP w kontekście zasobów naturalnych nie generują oddziaływań o charakterze trwałym ani nieodwracalnym.

Ponadto, teren działki 90/13 został wyróżniony w MPZP jako strefa G6 (teren rozwoju wielofunkcyjnej aktywności gospodarczej) i nie należy do strefy PE (tereny górnicze i rolne z możliwością eksploatacji kopalin), zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów. W związku z powyższym, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawnych, rzeczywisty wpływ ustaleń projektu MPZP na zasoby surowców naturalnych oceniono jako neutralny (brak wpływu).

4.1.9 Oddziaływanie na zabytki i dobra kultury materialnej

W granicach obszaru objętego projektem MPZP nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jak również stanowiska archeologiczne. Teren nie znajduje się w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej. W związku z powyższym nie przewiduje się oddziaływania ustaleń projektu planu na dobra kultury materialnej ani zabytki.

4.2 Przewidywane oddziaływanie MPZP na formy ochrony przyrody, w tym cele i przedmioty ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000

Na terenie objętym projektem MPZP nie występują ustawowe formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody. W granicach działki nie stwierdzono również występowania siedlisk o wysokich wartościach przyrodniczych ani innych elementów wskazywanych do objęcia ochroną w dokumentach planistycznych lub strategicznych. Teren ten nie znajduje się w zasięgu wyznaczonych korytarzy ekologicznych o znaczeniu regionalnym czy ponadregionalnym.

W obrębie działki nr 90/13 oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa nie występują obszary wchodzące w skład europejskiej sieci Natura 2000 ani tereny projektowane do objęcia taką ochroną. Najbliższy obszar Natura 2000, SOO Dąbrowa Radziejowska (PLH 140003), znajduje się w odległości około 2,6 km od granicy analizowanego terenu. Z uwagi na znaczną odległość od obszaru, brak powiązań funkcjonalnych oraz skalę i charakter planowanego zagospodarowania, nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń projektu MPZP mogła znacząco oddziaływać na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 ani na ich integralność.

W związku z powyższym nie przewiduje się, aby ustalenia projektu planu mogły zagrażać prawidłowemu funkcjonowaniu obszarów prawnie chronionych w otoczeniu. Ewentualne przekształcenia terenu w wyniku realizacji planu będą miały charakter lokalny, ograniczony do granic działki, oraz nie będą skutkowały istotnymi zmianami w strukturze i funkcjonowaniu ekosystemów poza jej obszarem.

4.3 Przewidywane skumulowane oddziaływanie MPZP na środowisko

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, analizowany obszar znajduje się w strefie wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej, nie wyłączając usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Oznacza to, że w tej części miasta przewiduje się koncentrację funkcji produkcyjno-usługowych, a tym samym potencjalną kumulację oddziaływań środowiskowych.

Analizując potencjalne oddziaływanie skumulowane, uwzględniono zarówno charakter samego terenu działki nr 90/13, jak i jego najbliższego otoczenia oraz realizowane w ostatnich latach przedsięwzięcia. W granicach obszaru objętego przedmiotowym MPZP powstały m.in. linia niskiego napięcia i obiekty budowlane wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Wszystkie te przedsięwzięcia poddano procedurze oceny oddziaływania na środowisko, która w przypadku inwestycji zgłoszeniowych zakończyła się brakiem sprzeciwu, natomiast dla pozostałych przedsięwzięć wydano pozytywne decyzje środowiskowe. W najbliższym otoczeniu działki pozytywne decyzje środowiskowe uzyskano również dla obiektów przemysłowo-usługowych, instalacji magazynowych, zbiorników na ścieki i wody opadowe, biofiltrów oraz infrastruktury drogowej i parkingowej. W związku z tym potencjalne skumulowane oddziaływanie nowych przedsięwzięć planowanych w ramach projektowanego MPZP, w połączeniu z istniejącą infrastrukturą, pozostaje lokalne, typowe dla terenów aktywności gospodarczej i nie wpływa znacząco negatywnie na środowisko.

Potencjalne zagrożenia związane ze skumulowanym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wód czy gleb można uznać za nieznaczące. Można założyć, że każde planowane przedsięwzięcie kwalifikowane będzie podlegało odrębnej ocenie oddziaływania na środowisko, co pozwala minimalizować ewentualne skutki skumulowane już na etapie projektowania. W związku z powyższym oddziaływanie skumulowane, które może pojawić się punktowo lub okresowo na analizowanym obszarze, będzie miało charakter lokalny, kontrolowany i podlegający obowiązującym regulacjom prawnym dotyczącym standardów jakości środowiska.

4.4 Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ((Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć, ani nie stwarza możliwości, w wyniku których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko. W związku z tym nie przewiduje się by ustalenia projektu MPZP w jakimkolwiek stopniu skutkowały transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

5 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko

Projekt MPZP zakłada przede wszystkim kontynuowanie polityki przestrzennej występującej w jego sąsiedztwie, zgodnej z założeniami Studium . Zmiana funkcji w mikroskali nie naruszy panujących już tu zasad zagospodarowania terenu, wynikających z obowiązującego studium miasta i planu miejscowego. Dlatego nie przewiduje się w ramach ustaleń projektu planu działań, które nagle zaczęłyby negatywnie oddziaływać na środowisko i je degradować.

Celem projektu MPZP jest wspieranie dalszego rozwoju obszaru aktywności gospodarczej miasta i gminy Mszczonów. Jednocześnie projekt zakłada działania zapobiegające i ograniczające potencjalne negatywne oddziaływanie planowanego zainwestowania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia projektu MPZP mające na celu ochronę środowiska obejmują m.in.:

- Konieczność zachowania przy każdej realizowanej inwestycji minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (min. 15%).
- Konieczność komponowania zieleni urządzonej wokół budynków, miejsc parkingowych i placów manewrowych, z uwzględnieniem różnorodności gatunków i funkcji izolacyjnej (akustycznej i mikroklimatycznej).
- Lokalizowanie budynków w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu).
- Nakaz, aby prace ziemne, w tym sypanie wałów czy zmiana poziomu terenu, prowadzone były w sposób niepogarszający spływu wód powierzchniowych i podziemnych na działkach sąsiednich.
- Nakaz, aby ścieki bytowe muszą odprowadzane były do sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku sieci dopuszcza się lokalne oczyszczalnie lub szczelne zbiorniki.
- Nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki, a jeśli jest to niemożliwe – odprowadzanie ich do wód powierzchniowych, zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych, przy zachowaniu wymogów Prawa Wodnego. Dodatkowo, wszelkie prace związane z układem hydrograficznym muszą eliminować ryzyko zanieczyszczenia lub zakłócenia stosunków wodnych.
- Konieczność ogrzewania obiektów paliwami o najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy).
- Zakaz stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła.
- Nakaz stosowania rozwiązań techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach i na sąsiednich działkach.
- Zakaz lokalizacji usług szczególnie uciążliwych oraz nakaz tworzenia barier akustycznych w razie potrzeby.

- Nakaz, aby zaopatrzenie działki w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepło odbywało się z istniejących lub projektowanych sieci zgodnych z normami technicznymi i ekologicznymi. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem biogazowni i turbin wiatrowych).
- Nakaz zapewnienia w obrębie działki miejsce do czasowego magazynowania odpadów oraz postępowanie z nimi zgodnie z przepisami o gospodarce odpadami, w sposób nie zagrażający środowisku.

Dzięki tym ustaleniom projekt MPZP ogranicza ryzyko degradacji środowiska, chroni lokalne wody, powietrze i walory krajobrazowe oraz zapewnia bezpieczne warunki dla mieszkańców i użytkowników terenu.

6 Rozwiązania alternatywne do zawartych w projektowanym MPZP

Obszar objęty projektem MPZP nie obejmuje terenów Natura 2000 ani nie pozostaje w bezpośrednim powiązaniu funkcjonalnym z takimi obszarami. W związku z tym realizacja ustaleń przedmiotowego planu nie będzie oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 ani na integralność tych obszarów.

Zaproponowane w projekcie MPZP rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej zapewniają prawidłowe i racjonalne funkcjonowanie analizowanego obszaru. Przyjęte ustalenia są zgodne z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi oraz kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, a ich zakres został dostosowany do skali opracowania obejmującego jedną działkę.

W toku sporządzania prognozy przeanalizowano możliwość zastosowania rozwiązań alternatywnych. Uwzględniając istniejące uwarunkowania formalnoprawne, stan zagospodarowania terenu oraz cel sporządzenia planu, uznano, że przyjęte ustalenia w możliwie największym stopniu ograniczają potencjalne oddziaływania na środowisko. Nie stwierdzono potrzeby wskazywania wariantu alternatywnego w zakresie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu.

Rozważono również tzw. wariant zerowy, polegający na odstąpieniu od uchwalenia planu. W ocenie sporządzającego prognozę nie prowadziłby on do korzystniejszych skutków środowiskowych, a mógłby skutkować mniej kontrolowanym zagospodarowaniem terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

W wyniku przeprowadzonej oceny nie stwierdzono potrzeby wprowadzania innych rozwiązań planistycznych ani istotnych negatywnych oddziaływań na środowisko, które uzasadniałyby konieczność przyjęcia wariantów alternatywnych.

7 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu MPZP oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ wykonawczy gminy zobowiązany jest do okresowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzania wieloletnich programów ich opracowywania, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków dotyczących sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych.

W związku z powyższym rekomenduje się, aby Prezydent Miasta Mszczonów dokonywał oceny aktualności obowiązujących planów miejscowych nie rzadziej niż raz w trakcie kadencji Rady Miasta. W ramach tej procedury zaleca się każdorazowe przeprowadzenie analizy skutków środowiskowych realizacji ustaleń planu, obejmującej zarówno aspekty przestrzenne, jak i jakościowe.

Analiza powinna obejmować przede wszystkim ocenę wpływu zagospodarowania na środowisko, zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami planu, zachowania zasad ładu przestrzennego, funkcjonowania infrastruktury technicznej oraz skuteczności rozwiązań w zakresie ochrony środowiska. Wskazane jest również prowadzenie monitoringu jakości wód, gleb, powietrza oraz klimatu akustycznego, a także kontroli zachowania wymaganej powierzchni biologicznie czynnej i wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej. Z uwagi na planowany rozwój funkcji usługowych oraz możliwy wzrost natężenia ruchu pojazdów, szczególne znaczenie będzie miał również monitoring jakości powietrza i hałasu komunikacyjnego.

Monitoring powinien zostać rozpoczęty po wejściu planu w życie i być prowadzony cyklicznie, w powiązaniu z oceną aktualności planów miejscowych, z wykorzystaniem danych państwowego monitoringu środowiska.

8 Streszczenie prognozy

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 51 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami) i stanowi element procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zakres merytoryczny niniejszej prognozy wynika z art. 51 i 53 w/w ustawy oraz wytycznych Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Podstawą odniesienia w prognozie była obecna sytuacja scharakteryzowana na podstawie opracowań ekofizjograficznych gminy Mszczonów, danych Państwowego Monitoringu Środowiska, Programu ochrony środowiska gminy Mszczonów, wizji terenowej, danych

dotyczących form ochrony przyrody udostępnionych przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska, a także dane zawarte w dokumentach planistycznych gminy.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na potrzeby MPZP fragmentu miasta Mszczonów, obejmującego działkę ew. nr 90/13. Ustalenia planu miejscowego stanowią uszczegółowienie polityki przestrzennej miasta i gminy Mszczonów, zawartej w jego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie naruszając jego ustaleń.

Projekt MPZP obejmuje działkę położoną poza terenami chronionymi, w tym obszarami Natura 2000 i parkami krajobrazowymi, na której nie stwierdzono występowania gatunków chronionych ani siedlisk o znaczeniu przyrodniczym. Pod względem zasobów przyrodniczych, krajobrazowych, jak również różnorodności biologicznej obszar opracowania jest ubogi

Realizacja ustaleń planu może wywołać lokalne negatywne skutki, takie jak hałas, emisja pyłów i uciążliwości zapachowe, głównie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Plan przewiduje jednak rozwiązania ograniczające wpływ inwestycji na środowisko, w tym zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, kompozycję zieleni, stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, właściwe zagospodarowanie wód opadowych i ścieków oraz bariery akustyczne. Przy przestrzeganiu ustaleń planu oddziaływania negatywne pozostaną ograniczone do granic działki, nie zagrażając środowisku w skali ponadlokalnej i zapewniając zgodność z obowiązującymi normami i standardami ochrony środowiska.

9 Literatura

- Kistowski M., Korwel-Lejkowska B. - Problemy metodyczne i proceduralne sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko projektów planów zagospodarowania przestrzennego województw na tle dotychczasowych doświadczeń polskich,
- Kondracki J. - Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994,
- Kozłowski S. – Przyrodnicze kryteria gospodarki przestrzennej. KUL Lublin 1997.
- Rychling A., Solon J. – Ekologia krajobrazu. PWN 1998.
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA – praca zbiorowa pod redakcją A. Liro – Fundacja IUCN Poland Warszawa, 1999
- Uchwała Nr XXII/175/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzone Uchwałą nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r. (ze zmianami).
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjęty uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 9.12.2018 r.
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Mszczonów na lata 2019–2022 z perspektywą na lata 2023–2026.
- Opracowanie ekofizjograficzne gminy Mszczonów.
- Inne źródła: materiały kartograficzne oraz informacje pochodzące z publicznych rejestrów i baz danych: Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Państwowego Instytutu Geologicznego, Narodowego Instytutu Dziedzictwa, serwisu dane.gov.pl oraz Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Mszczonów.

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami art. 74a ust. 2 pkt. 1 lit. b i pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego świadectwa.

mgr inż. Katarzyna Szyc



.....
Warszawa, luty 2026 r.