

**Prognoza oddziaływania na środowisko
ustaleń projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Mszczonów
obejmującego fragment miejscowości
Grabce Józefpolskie**

Opracowanie: mgr inż. 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>	13
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>	22
4.1.2	<i>Oddziaływanie na ludzi</i>	23
4.1.3	<i>Oddziaływanie na wodę</i>	23
4.1.4	<i>Oddziaływanie na powietrze</i>	24
4.1.5	<i>Oddziaływanie na powierzchnię ziemi</i>	25
4.1.6	<i>Oddziaływanie na krajobraz</i>	26
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>	27
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	29
5	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko	29
6	Rozwiązania alternatywne do zawartych w projektowanym MPZP	31
7	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu MPZP oraz częstotliwość jej przeprowadzania	31
8	Streszczenie prognozy	32
9	Literatura	34

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 gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie, sporządzonego na podstawie oraz Uchwały Nr XXII/174/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie.

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 OOS”. Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, jako elementu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 ustawy OOS. 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 OOS, 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 OOS oraz odpowiadają uzgodnieniom dokonany w tym zakresie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Żyrardowie.

W niniejszym 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. Zidentyfikowano 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 m.in.: 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/174/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie. Obszar objęty opracowaniem wyznaczają granice działek ewidencyjnych o numerach: 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 64/1,

64/4, 67/6, 67/8 położone w miejscowości Grabce Józefpolskie. Łączna powierzchnia obszaru to ok. 1,87 ha.

Teren ten objęty jest obecnie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XLIII/300/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości Marków-Towarzystwo – Obszar I. Projektowany MPZP stanowi zmianę do obowiązujących ustaleń w zakresie klasy terenów i zasad zagospodarowania, z terenów obiektów produkcyjnych, składowych i gospodarowania odpadami (P/O) na tereny usług i produkcji (U-P).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obszar objęty projektowanym planem wskazany jest jako teren rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej (G1). Projekt analizowanego MPZP pozostaje zgodny z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium. Projekt MPZP ustala przeznaczenie terenu jako:

- 1U-P – teren usług lub produkcji, określając jednocześnie szczegółowe zasady zagospodarowania, parametry zabudowy oraz katalog inwestycji, których realizacja na tym terenie jest niedopuszczalna;
- 1L – teren lasu, ustalając jednocześnie zakaz zabudowy na tym obszarze.

Szczegółowe ustalenia zawarte są w części tekstowej uchwały oraz w rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym jej załącznik graficzny.

Celem sporządzenia MPZP 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 oraz tereny leśne.

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.

➤ Szczebel 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.

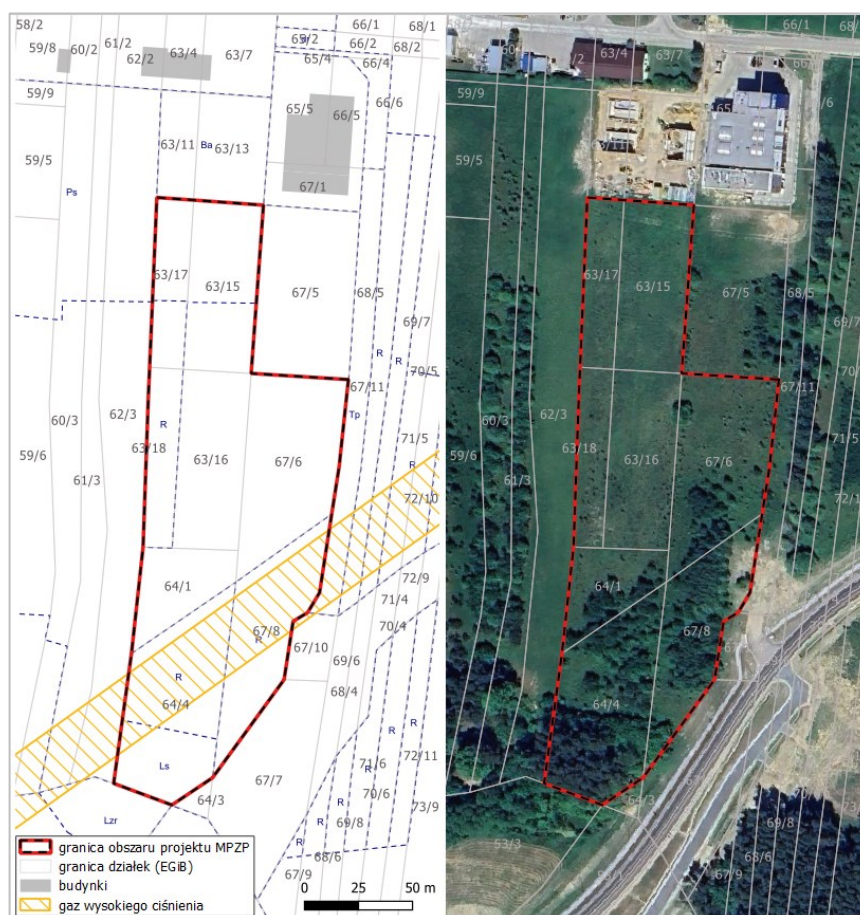
Należy mieć na uwadze, że ze względu na skalę opracowania (obszar kilku działek o łącznej powierzchni ok. 1,87 ha) oraz lokalny charakter planowanych funkcji, realizacja ustaleń planu nie stanowi zagrożenia dla utrzymania celów ochrony środowiska określonych w dokumentach strategicznych wyższego rzędu. 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 działki ewidencyjne o numerach: 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 64/1, 64/4, 67/6, 67/8 o łącznej powierzchni 1,87 ha. Położony jest w miejscowości Grabce Józefpolskie, w granicach administracyjnych gminy Mszczonów (Mszczonów – obszar wiejski, obręb ewidencyjny 019), powiecie żyrardowskim, województwie mazowieckim.

Teren opracowania zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg gminnych: ul. Żyrardowskiej, ul. Bocianiej i Alei Unii Europejskiej, z zapewnionym powiązaniem komunikacyjnym z drogą krajową nr 50 relacji Grójec-Sochaczew oraz drogą ekspresową S8 relacji Warszawa-Wrocław). Jest to teren niezabudowany, głównie porośnięty roślinnością trawiastą o charakterze ruderalnym i segetalnym, miejscowo występują niewielkie zakrzaczenia. W południowej części obszaru, na działce o nr ew. 64/4 zlokalizowany jest las. W granicach terenu objętego MPZP przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400.



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

W otoczeniu analizowanego obszaru dominują tereny o funkcji produkcyjno-usługowej oraz komunikacyjnej. Ponadto, na północ od granic obszaru objętego przedmiotowym planem zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków. W bezpośrednim sąsiedztwie

występują również grunty rolne i leśne, a także tereny zabudowane obejmujące zabudowę przemysłowo-składową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Struktura funkcjonalno-przestrzenna otoczenia wskazuje na postępujący proces przekształceń terenów rolnych w kierunku funkcji gospodarczych.

2.2 Charakterystyka środowiska

2.2.1 Klimat

Gmina Mszczonów położona jest 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.

Obszar opracowania projektu MPZP charakteryzuje się dobrymi warunkami klimatycznymi. Położony jest poza zasięgiem okresowego zalegania zimnego i wilgotnego powietrza, dobre są też warunki solarne, wietrzne oraz wilgotnościowe.

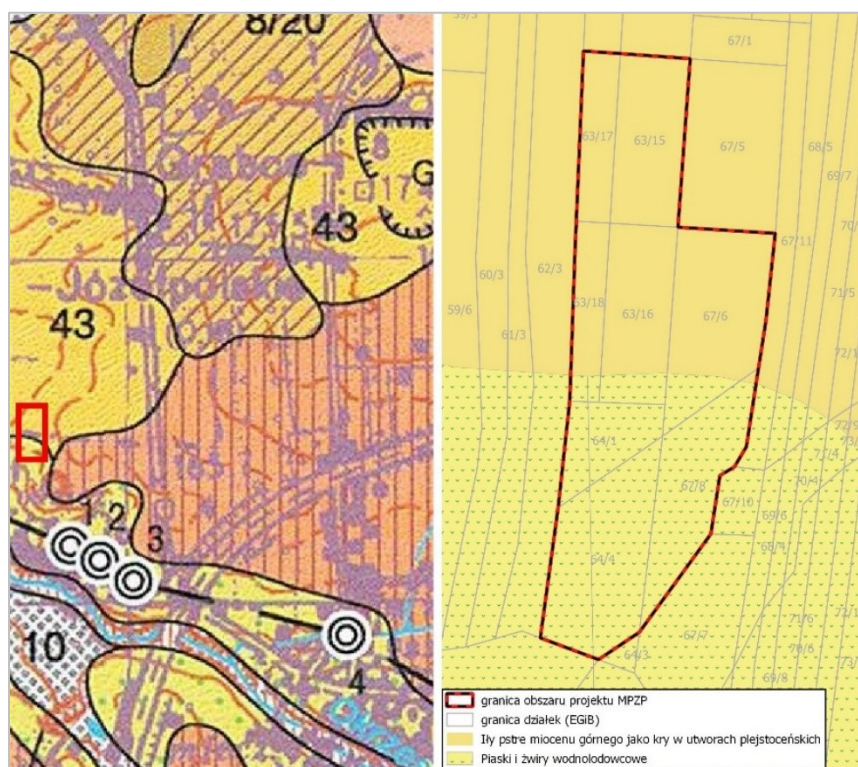
2.2.2 Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowe

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski według J. Kondrackiego (1994), obszar 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 plejstoceńskie związane ze zlodowaceniem środkowopolskim, w tym gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz lokalnie piaski fluwioglacjalne. 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 holocenijskie 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. ropy 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. Żadne z powyższych nie występują jednak na obszarze objętym projektem MPZP.

Analizowany fragment miejscowości Grabce Józefpolskie zlokalizowany jest w obrębie opisanej wyżej jednostki geomorfologicznej, zachowując jej podstawowe cechy litologiczne oraz morfologiczne. Rzeźba terenu w granicach projektowanego MPZP jest słabo zróżnicowana; 90% powierzchni stanowią tereny o nachyleniu do 5° (z czego ponad połowa to tereny płaskie, o nachyleniu do 2°), co wskazuje na brak istotnych ograniczeń topograficznych dla potencjalnego zagospodarowania. Rzędne wysokości mieszczą się w przedziale ok. 155 – 164 m n.p.m.. Podłoże budują głównie grunty piaszczysto-żwirowe akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej oraz ropy pstry miocenu górnego jako kry w utworach plejstoceniowych.



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

2.2.3 Gleby

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

oraz żytniego 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 północnej jego części oraz gleby brunatne wyługowane i kwaśne w części południowej. Przeważają gleby o umiarkowanej przydatności rolniczej. W strukturze klas bonitacyjnych występują użytki rolne klasy IVb, V, VI, VIz, pastwiska na glebach klasy IV oraz użytki leśne na glebach klasy VI.



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

2.2.4 Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar 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 Mszczonów.

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).

Obszar objęty opracowaniem projektu MPZP zlokalizowany 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 65 (stan wód dobry), co wymaga zachowania szczególnej ostrożności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, teren ten zlokalizowany jest w zasięgu obszaru 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. Dodatkowo, na obszarze objętym przedmiotowym planem występuje teren zdrenowany, zatem przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych w jego granicach należy bezwzględnie przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.

W granicach analizowanego obszaru nie występują ciekі wodne ani ujęcia wód podziemnych oraz ich strefy ochronne. Teren objęty projektem MPZP nie znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, lokalne ukształtowanie powierzchni nie stanowi też ryzyka wystąpienia obszarów zagrożonych stagnacją wody.

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 analizowanego obszaru, jakość powietrza kształtowana jest głównie przez emisję komunikacyjną oraz istniejące obiekty produkcyjno-usługowe w sąsiedztwie. W granicach projektowanego MPZP i jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują punktowe źródła emisji zanieczyszczeń powietrza przekraczające dopuszczalne wartości.

2.2.6 Klimat akustyczny

Analizowany obszar 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 okolicy.

Na podstawie obowiązujących przepisów oraz analizy charakteru zagospodarowania terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem MPZP nie występują obszary szczególnie chronione pod względem akustycznym. 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 analizowanego obszaru nie występują linie elektroenergetyczne, natomiast w nieznaczącej odległości od jego granic zlokalizowane są linie średniego oraz niskiego napięcia, stanowiące potencjalne źródło pól elektromagnetycznych. W granicach projektowanego MPZP oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest stacji bazowych telefonii komórkowej (GSM) oraz 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 znacznej części w strefie produkcyjno-usługowej, w sąsiedztwie gruntów rolnych. Aktualna szata roślinna ma tu charakter wtórny i została ukształtowana w wyniku przekształceń antropogenicznych. Dominują zbiorowiska ruderalne oraz roślinność segetalna, z występującymi punktowo zakrzewieniami. Skład gatunkowy jest uproszczony i odbiega od potencjalnej roślinności naturalnej właściwej dla tego obszaru.

Południowa część analizowanego obszaru pozostaje w strefie produkcji leśnej, obszarze lasu. Las (na użytku Ls), zlokalizowany na działce o nr ew. 64/4 zajmuje powierzchnię 0,13 ha. Zgodnie z danymi Banku Danych o Lasach, fragment ten stanowi część niewielkiego kompleksu leśnego lasów własności prywatnej, tworzonego przez średniowiekowe drzewostany sosnowe na siedlisku boru 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

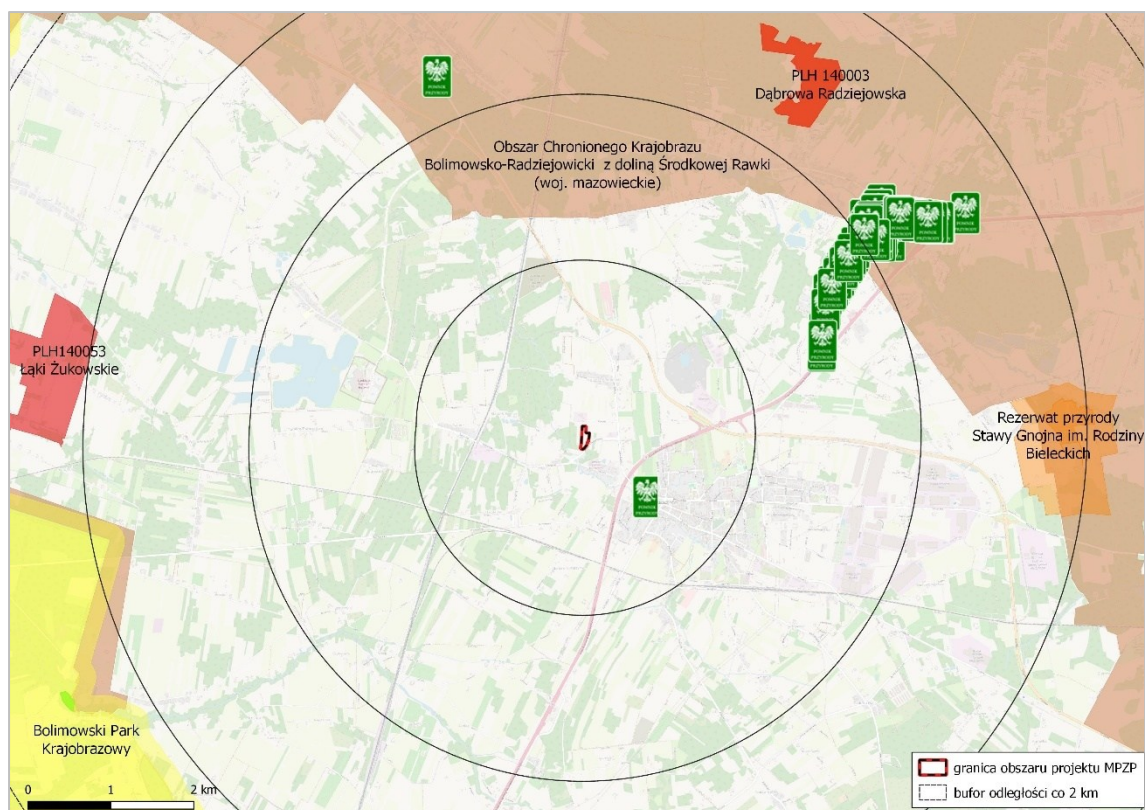
Lokalizacja w strefie aktywności gospodarczej oraz niewielka różnorodność siedlisk wpływają na ograniczone zróżnicowanie świata zwierzęcego w granicach analizowanego obszaru. Teren ten może jednak stanowić miejsce bytowania dla pospolitych gatunków związanych z krajobrazem rolniczo-leśnym i obszarami przekształconymi antropogenicznie. Potencjalnie występować mogą tu drobne ssaki (m.in. gryzonie, krety, jeże, zające) oraz 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. Należy mieć jednak na uwadze, że 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 m.in.: rezerwaty przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz „Grądy Osuchowskie”, a także Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu. W granicach gminy nie występują natomiast obszary objęte ochroną w ramach sieci Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 „Dąbrowa Radziejowska” (PLH 140003) zlokalizowany jest na terenie gminy Radziejowice, w odległości ok. 4,5 km na północ od granic obszaru objętego projektem MPZP. Drugim najbliższym obszarem Natura 2000 są „Łąki Żukowskie” (PLH140053) zlokalizowane na terenie gminy Puszcza Mariańska. Odległość tego obszaru od zachodniej granicy terenu objętego projektem MPZP wynosi ok. 6 km.

Zarówno w granicach terenu objętego projektem MPZP jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest ustawowych form ochrony przyrody. 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 planistycznych (w tym m.in.: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów*, *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* oraz *Programu ochrony środowiska dla gminy Mszczonów*) nie wykazała występowania w granicach obszaru objętego projektem MPZP istotnych problemów ochrony przyrody ani konfliktów z obszarami objętymi ochroną prawną. Teren ten nie znajduje się w granicach ustawowych form ochrony przyrody ani w zasięgu głównych korytarzy ekologicznych. Nie jest również objęty krajobrazem priorytetowym wskazanym w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Z punktu widzenia ochrony środowiska, istotne znaczenie mogą mieć uwarunkowania związane z położeniem przedmiotowego obszaru w strefie aktywności gospodarczej a także sąsiedztwem infrastruktury komunikacyjnej oraz przebiegiem przez teren gazociągu wysokiego ciśnienia DN400. Ponadto, w najbliższym otoczeniu znajdują się drogi gminne (ul. Żyrardowska, ul. Bociania oraz Aleja Unii Europejskiej), powiązane z układem ponadlokalnym (S8 oraz droga krajowa nr 50) a także oczyszczalnia ścieków na północ od granicy obszaru oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wschodzie.

Potencjalne problemy mogą więc dotyczyć przede wszystkim wzrostu emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza i wód opadowych oraz przekształceń powierzchni terenu. Obszar położony jest również w zasięgu jednolitej części wód podziemnych, co wymaga stosowania rozwiązań ograniczających możliwość infiltracji zanieczyszczeń do gruntu, w szczególności w przypadku realizacji funkcji produkcyjnych. Teren ten 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.

Dodatkowo należy wskazać, że w południowym krańcu obszaru objętego MPZP występuje wydzielenie leśne, które zgodnie z kierunkami *Studium* zlokalizowane jest w strefie produkcji leśnej. Potencjalne zagrożenia w tej części mogą dotyczyć przede wszystkim presji inwestycyjnej w sąsiedztwie lasu, fragmentacji siedlisk, przekształceń stosunków wodnych oraz oddziaływań związanych z emisją hałasu i zanieczyszczeń z terenów produkcyjno-usługowych.

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. Przy zachowaniu ustaleń projektu MPZP oraz obowiązujących przepisów odrębnych nie przewiduje się, aby realizacja jego zapisów prowadziła do 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 2017 r., który również dopuszcza zagospodarowanie terenu w kierunku funkcji produkcyjno-usługowych. Wariant ten nie oznaczałoby 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 zatem istotną poprawą stanu środowiska, gdyż teren ma charakter przekształcony i nie wykazuje szczególnych walorów przyrodniczych.

Jednocześnie należy wskazać, że planowana zmiana przeznaczenia terenu z terenów obiektów produkcyjnych, składów i gospodarowania odpadami (P/O) na tereny usług i produkcji (U-P) mogłaby przyczynić się do poprawy warunków środowiskowych w tym fragmencie miejscowości Grabce Józefpolskie. Realizacja nowego przeznaczenia nie zwiększy zagrożeń związanych z gospodarką odpadami, a wszelkie przedsięwzięcia będą podlegały obowiązującym przepisom ochrony środowiska. Ponadto projektowany MPZP doprecyzowuje zasady ochrony środowiska, wprowadzając aktualne i uporządkowane regulacje dotyczące zagospodarowania terenu. Tym samym uzasadnione wydaje się dążenie do uchwalenia projektu analizowanego MPZP, którego ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zwiększają poziom zabezpieczenia środowiska.

3 Ustalenia projektu MPZP

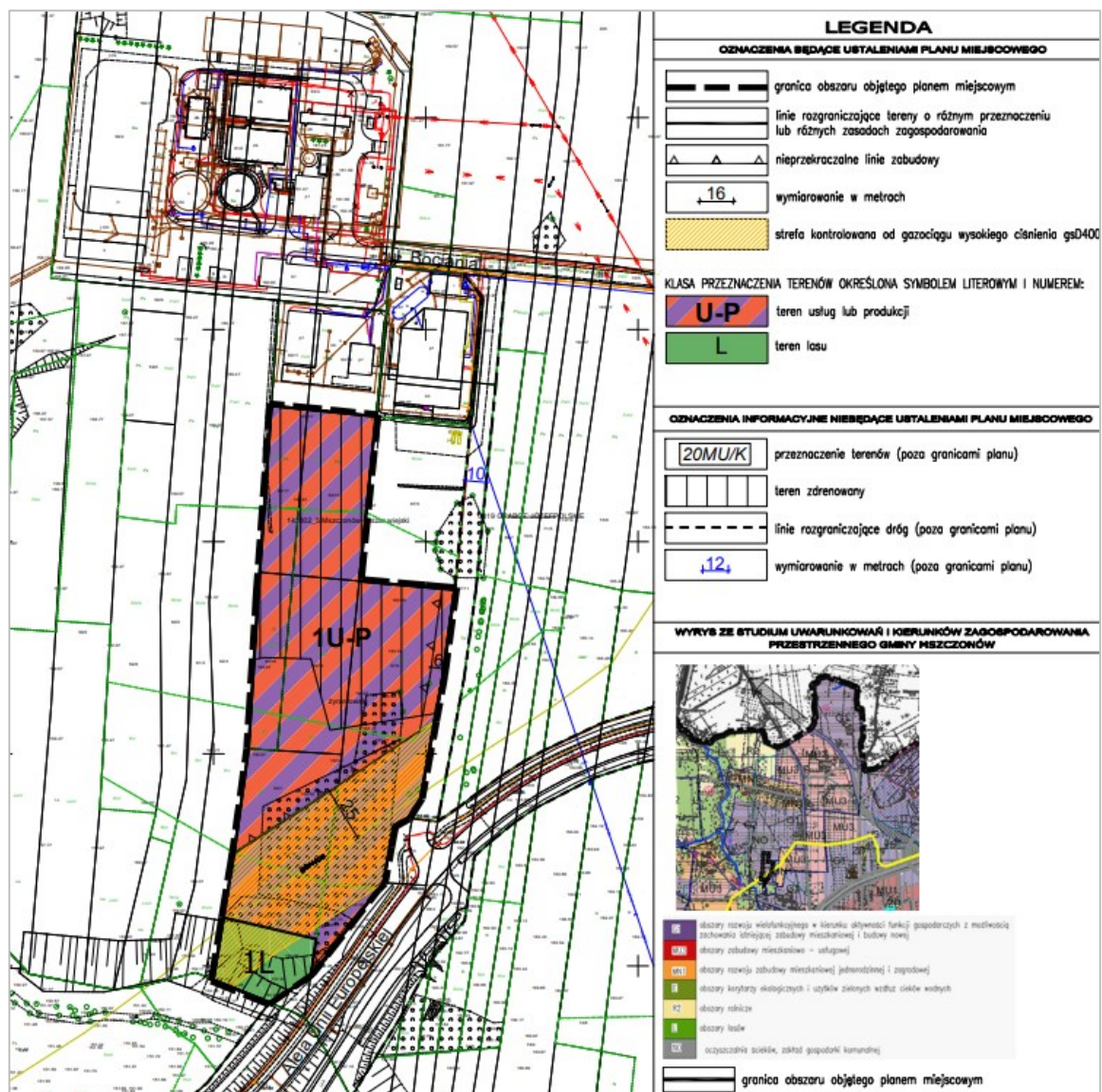
Projekt MPZP obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,87 ha, wyznaczony granicami działek ewidencyjnych o numerach: 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 64/1, 64/4, 67/6, 67/8 położonymi w miejscowości Grabce Józefpolskie. Plan ustala przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także regulacje w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

W granicach opracowania wyznaczono dwie klasy przeznaczenia terenu:

- teren oznaczony symbolem **U-P** – **teren usług lub produkcji** (1,74 ha). 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 dla tego terenu katalog przeznaczeń wykluczonych, obejmujący: usługi handlu wielkopowierzchniowego (UW), usługi zdrowia i pomocy społecznej (UZ), nauki (UN), edukacji (UE), kultury i rozrywki (UK), sportu i rekreacji (US), turystyki (UT), kultu religijnego (UR), przemysłu portowego (PR) oraz elektrownie wiatrowe (PEW).
- teren oznaczony symbolem **L** – **teren lasu** (0,13 ha). W ramach przeznaczenia ustala się zakaz zabudowy. Zagospodarowanie terenu będzie prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o lasach oraz innymi obowiązującymi regulacjami w zakresie ochrony przyrody i środowiska.

Plan określa podstawowe parametry kształtowania zabudowy, w tym: maksymalny udział powierzchni zabudowy (60% powierzchni działki budowlanej), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (10%), maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (2,5), maksymalną wysokość zabudowy (20 m) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy (6m od wschodniej granicy planu oraz 25,0m od osi gazociągu DN400) zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono również minimalne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zasady scalania i podziału nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna obszaru zapewniona jest poprzez istniejące drogi gminne (ul. Żyrardowska, ul. Bociania i Aleja Unii Europejskiej), 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.



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

Na obszarze objętym planem występuje teren zdrenowany. Przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych w jego obszarze oraz w przypadku konieczności przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych projektowany MPZP nakazuje przestrzeganie przepisów ustawy Prawo Wodne.

W obszarze planu nie występują tereny objęte formami ochrony, w tym ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani krajobrazu priorytetowe wskazane w audycie krajobrazowym.

Plan dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko), 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 m.in. 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 najniższej emisji zanieczyszczeń,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
- wymóg zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (10%).

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 obszaru objętego planem miejscowym. Ze względu na niewielki obszar (ok. 1,74 ha w strefie aktywności gospodarczej i 0,13 ha w strefie lasu) 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 projekt MPZP określa jedynie 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 las na użytku Ls. Nie stwierdzono tu gatunków chronionych roślin, zwierząt ani ich siedlisk, niemniej, las w południowej części obszaru może potencjalnie stanowić lokalne miejsca bytowania lub żerowania dla pospolitych gatunków ptaków, drobnych ssaków i bezkręgowców. Fragment lasu zlokalizowany w granicach projektu MPZP stanowi część niewielkiego kompleksu lasów własności prywatnej, nie stanowi jednak elementu ponadlokalnych korytarzy ekologicznych. Zgodnie z ustaleniami projektowanego MPZP, dla terenu leśnego ustalono zakaz zabudowy, a potencjalne użytkowanie gruntu podlegać będzie zapisom ustawy o lasach.

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP wiązać się będzie z przekształceniem analizowanego terenu na cele usługowo-produkcyjne i mieszkalne. 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. 1,74 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 10% powierzchni działki budowlanej, co stwarza możliwość zachowania części istniejących zadrzewień oraz wprowadzenia zieleni urządzonej w części obszaru w zasięgu strefy aktywności gospodarczej. 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, bezpośredni i długoterminowy, potencjalnie negatywny. Jednocześnie, biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię obszaru, jego istniejące przekształcenie, brak powiązań z systemem przyrodniczym o znaczeniu ponadlokalnym oraz zabezpieczenie trwałości istniejącego fragmentu lasu poprzez zakaz zabudowy

i przepisy prawa odrębnego, nie przewiduje się wystąpienia istotnego negatywnego oddziaływania na różnorodność biologiczną, florę i faunę w skali gminnej i regionalnej.

4.1.2 Oddziaływanie na ludzi

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP, w tym prowadzenie działalności usługowo-produkcyjnej na analizowanym obszarze, 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.

Ponadto, mając na uwadze potencjalne zagrożenia, w tym również dla zdrowia i życia ludzi, związane z lokalizacją na analizowanym terenie gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, projektowany MPZP nakazuje, aby w strefie kontrolowanej gazociągu (po 25m od osi gazociągu) zagospodarowanie oraz wszelkie prace prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

4.1.3 Oddziaływanie na wodę

Obszar objęty projektem MPZP 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 65, gdzie stan wód podziemnych oceniono jako dobry. Na terenie działki nie występują ciekłe wodne ani ujęcia wód podziemnych.

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. Dodatkowo, projektowany MPZP zabezpiecza również występujące obszary częściowo zdrenowane, poprzez konieczność prowadzenia wszelkich działań związanych z likwidacją lub przebudową urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

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 analizowany obszar, 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 najniższej 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, na potrzeby zabudowy (usługowo-produkcyjnej lub mieszkaniowej). 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, na której będą realizowane, 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 10%, 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 trwać uszczelnienie znacznej części terenu, niwelacja terenu oraz przekształcenie struktury glebowej. Oddziaływania te mają charakter bezpośredni, trwałe i częściowo nieodwracalne, 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 zapewnić 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. 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 działek objętych planem w kierunku zabudowy usługowo-produkcyjnej i mieszkalnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zmiany te będą miały charakter nieodwracalny, niemniej, zgodny z kierunkami rozwoju określonymi dla tego obszaru w dokumentach planistycznych 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 (10%). Ustalenia te zmniejszają ryzyko powstania obiektów o dominującym charakterze oraz umożliwiają wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie, minimalizując tym samym potencjalne negatywne oddziaływanie na krajobraz.

Należy też podkreślić, że południowa część obszaru objętego projektem MPZP, stanowiąca fragment okolicznych lasów i terenów zielonych, zgodnie z kierunkami Studium jak i ustaleniami przedmiotowego planu, nie będzie podlegać zmianom i przekształceniom, czego gwarantem jest zapis projektu planu o zakazie zabudowy oraz przepisy prawa odrębnego, w tym przypadku – ustawy o lasach.

Uwzględniając zatem charakter otoczenia oraz skalę dopuszczonej 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 nie spowoduje istotnego wpływu na klimat w skali regionalnej. Potencjalne oddziaływania lokalne mogą obejmować 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 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 projektowanego MPZP 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 związane z funkcjonowaniem zabudowy usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowej, 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 bezpośrednim sąsiedztwie nie występują złoża surowców naturalnych. W związku z powyższym 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 analizowanego terenu 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 obszaru projektu MPZP oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa nie występują obszary wchodzące w skład europejskiej sieci Natura 2000 ani tereny projektowane do objęcia taką ochroną. Najbliższe obszary Natura 2000, SOO Dąbrowa Radziejowska (PLH 140003) oraz SOO Łąki Żukowskie (PLH140053), znajduje się w odległości odpowiednio: około 4,5 km oraz ok. 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 w przeważającej części znajduje się w strefie wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej. Oznacza to, że w tej części gminy przewiduje się koncentrację funkcji produkcyjno-usługowych oraz mieszkaniowych (strefa G1), a tym samym potencjalną kumulację oddziaływań środowiskowych.

Analizując potencjalne oddziaływanie skumulowane, uwzględniono zarówno charakter samego obszaru projektowanego MPZP, jak i jego najbliższego otoczenia oraz realizowane w ostatnich latach przedsięwzięcia. W bliskim sąsiedztwie obszaru objętego przedmiotowym MPZP powstały m.in. zbiornik retencyjny, hale magazynowe, wiaty centrum badawczo-rozwojowego, hala wysokiego składowania. Zrealizowano również przebudowę technologii przepływu ścieków surowych w oczyszczalni ścieków. Przedsięwzięcia te, zgodnie z obowiązującym prawem, poddano procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Co ważne, dla wszystkich wymienionych inwestycji uzyskano pozytywne decyzje środowiskowe.

Można zatem przyjąć, że potencjalne skumulowane oddziaływanie nowych przedsięwzięć, które powstaną na tym terenie w ramach realizacji ustaleń projektowanego MPZP, w połączeniu z istniejącą infrastrukturą, pozostanie lokalne, typowe dla terenów aktywności gospodarczej i nie wpłynie 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 mogłyby 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. Proponowana w projekcie planu miejscowego zmiana klasy przeznaczenia terenu nie naruszy panujących tu zasad zagospodarowania terenu, wynikających z obowiązującego Studium. Co więcej, istnieje szansa, że planowana zmiana przeznaczenia terenu z terenów obiektów produkcyjnych, składów i gospodarowania odpadami (P/O) na tereny usług i produkcji (U-P) przyczyni się do poprawy warunków środowiskowych w tym fragmencie miejscowości Grabce Józefpolskie. Realizacja nowego przeznaczenia nie zwiększy zagrożeń związanych z gospodarką odpadami, a wszelkie przedsięwzięcia będą podlegały obowiązującym przepisom ochrony środowiska. Ponadto projektowany MPZP doprecyzowuje zasady ochrony środowiska, wprowadzając aktualne i uporządkowane regulacje dotyczące zagospodarowania terenu. 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 gminy Mszczonów oraz zachowanie trwałości obszarów leśnych. 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. 10%).
- Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

- Nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody powierzchniowe i podziemne.
- Nakaz, aby prace ziemne, w tym sypanie wałów czy zmiana poziomu terenu, prowadzone były w sposób nie pogarszający spływu wód powierzchniowych i podziemnych na działkach sąsiednich.
- Zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- Nakaz ogrzewania obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.
- Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich.
- Konieczność komponowania zieleni urządzonej wokół budynków, miejsc parkingowych i placów manewrowych.
- Zakaz zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1L.
- Lokalizowanie budynków w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu).
- Nakaz, aby ścieki bytowe odprowadzane były do sieci kanalizacji sanitarnej;
- Nakaz, by ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 zapewnienia na działce miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.
- 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 obszar o łącznej powierzchni 1,87 ha.

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 prowadziłyby on do korzystniejszych skutków środowiskowych, a mogłyby 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 tej ustawy oraz wytycznych Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

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 danych zawartych w dokumentach planistycznych gminy.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na potrzeby MPZP fragmentu miejscowości Grabce Józefpolskie, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 63/15, 63/16, 63/17, 63/18, 64/1, 64/4, 67/6, 67/8. Ustalenia planu miejscowego stanowią uszczegółowienie polityki przestrzennej gminy Mszczonów, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie naruszając jego ustaleń.

Projekt MPZP obejmuje teren położony poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarami Natura 2000 i parkami krajobrazowymi. Na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania gatunków chronionych ani siedlisk o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, a jego zasoby przyrodnicze i krajobrazowe są ograniczone. Nie przewiduje się, aby ustalenia projektu planu mogły zagrażać prawidłowemu funkcjonowaniu obszarów prawnie chronionych w otoczeniu. Ewentualne przekształcenia terenu w wyniku realizacji ustaleń planu będą miały charakter lokalny, ograniczony do granic działek, oraz nie będą skutkowały istotnymi zmianami w strukturze i funkcjonowaniu ekosystemów poza jego obszarem.

Z uwagi na znaczną odległość od obszarów Natura 2000, brak powiązań funkcjonalnych oraz skalę i charakter planowanego zagospodarowania, nie przewiduje się również znaczącego oddziaływania na cele i przedmioty ochrony tych obszarów ani na ich integralność.

W zakresie analizy oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, w tym na ludzi, stwierdzono, że realizacja ustaleń planu może wywołać lokalne negatywne skutki, takie jak hałas, emisja pyłów czy uciążliwości zapachowe, głównie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Plan przewiduje jednak rozwiązania ograniczające wpływ inwestycji na środowisko, w tym zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, odpowiednie kształtowanie zieleni, stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, właściwe zagospodarowanie wód opadowych i ścieków oraz możliwość stosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu.

Przy przestrzeganiu ustaleń planu potencjalne oddziaływania negatywne pozostaną ograniczone do granic obszaru MPZP, nie zagrażając środowisku w skali ponadlokalnej i zapewniając zgodność z obowiązującymi normami i standardami ochrony środowiska. W przypadku oddziaływania skumulowanego, które może pojawić się punktowo lub okresowo na analizowanym obszarze, uznano, że będzie miało ono charakter lokalny, kontrolowany i podlegający obowiązującym regulacjom prawnym dotyczącym standardów jakości środowiska.

W wyniku przeprowadzonej oceny nie stwierdzono potrzeby wprowadzania innych rozwiązań planistycznych ani istotnych negatywnych oddziaływań na środowisko, które uzasadniałyby konieczność przyjęcia wariantów alternatywnych. Projekt MPZP ogranicza ryzyko degradacji środowiska, chroni lokalne wody, powietrze i gleby, a także walory przyrodnicze i krajobrazowe, zapewniając jednocześnie bezpieczne warunki dla mieszkańców i użytkowników terenu.

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.
- Matuszkiewicz W., Faliński J.B., Kostrowicki A.S., Matuszkiewicz J.M., Olaczek R., Wojterski T., 1995, Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300 000. Arkusze 1-12, IGiPZ PAN, Warszawa.
- 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/174/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie.
- 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.