

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT
MIEJSCOWŚCI BADOWO MŚCISKA**

Opracowanie:
mgr inż. Iwona Niewińska, Aleksandra Miastowska

Żyrardów, Marzec 2008r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA
 2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANIA PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY
 3. LOKALIZACJA TERENU, ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPDOAROWANIA
 4. USYTUWANIE TERENU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
 5. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO
 - 5.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna
 - 5.2. Wody powierzchniowe i podziemne
 - 5.3. Warunki glebowe
 - 5.4. Surowce mineralne
 - 5.5. Warunki klimatyczne
 - 5.6. Fauna i flora
 - 5.7. Środowisko kulturowe
 - 5.8. Oddziaływanie elektroenergetyczne
 - 5.9. Obiekty uciążliwe wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu
 6. OPIS USTALEŃ PROJEKTU PLANU
 - 6.1. Ogólna charakterystyka ustaleń planu
 - 6.2. Ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu
 7. OCENA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO W PRZYPADKU BRAKU PROJEKTOWANEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRENNEGO
 8. OCENA INWESTYCJI W FAZIE BUDOWY
 9. KOMPLEKSOWA OCENA SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU NA ŚRODOWISKO I FORMY OCHRONY PRZYRODY
 10. OCENA ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PLANU
 11. ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANYCH FUNKCJI Z PRZEPISAMI PRAWA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA
 12. WNIOSKI KOŃCOWE
- ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO PROGNOZY

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska (wykonanej na podstawie Uchwały Nr IX/44/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 3 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska oraz do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska w gminie Mszczonów uchwalonego Uchwałą Nr XI/103/99 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 sierpnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 95, poz. 2457) nazwanego dalej „Planem”, na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń Planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki życia mieszkańców.

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

Prognoza obejmuje teren objęty Planem oraz tereny, na które będą miały wpływ ustalenia sporządzanego Planu.

Niniejszy dokument jest realizacją obowiązku ustawowego zawartego w:

- Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) art. 17, ust.4.
- Ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. (tekst jedn. Dz.U. Nr 129 z 2006r., poz. 902 z późn. zm.) art. 41, ust.1.

Prognoza składa się z części tekstowej oraz części graficznej – „Załącznika graficznego do prognozy oddziaływania na środowisko Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska”

2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Opracowanie zostało wykonane na podstawie badań i pomiarów terenowych, danych literaturowych, archiwalnych materiałów kartograficznych i inwentaryzacyjnych oraz aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska (Uchwała Nr XI/103/99 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 sierpnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 95, poz. 2457). Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego. Wizja terenowa analizowanego fragmentu miasta Mszczonów została przeprowadzona w marcu 2008 r.

W prognozie zostały uwzględnione następujące dokumenty i opracowania:

- 1 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Badowo Mściska.
- 2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 95, poz. 2457)
- 3 Prognoza skutków oddziaływania na środowisko ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów na środowisko przyrodnicze, dot. wsi Badowo-Mściska, Badowo-Dańki, Zimna Woda. 1999r.
- 4 Kondracki Jerzy „Geografia regionalna Polski”, PWN, Warszawa 2002r.
- 5 Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Mszczonów, czerwiec 2004r.
- 6 Program ochrony środowiska dla powiatu żyrardowskiego, czerwiec 2004r.
- 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Mszczonów z 2006r.
- 8 Mapa topograficzna w skali 1:10 000
- 9 Mapa hydrogeologiczna Polski – Arkusz Mszczonów, skala 1:50 000

Obowiązujące akty prawne:

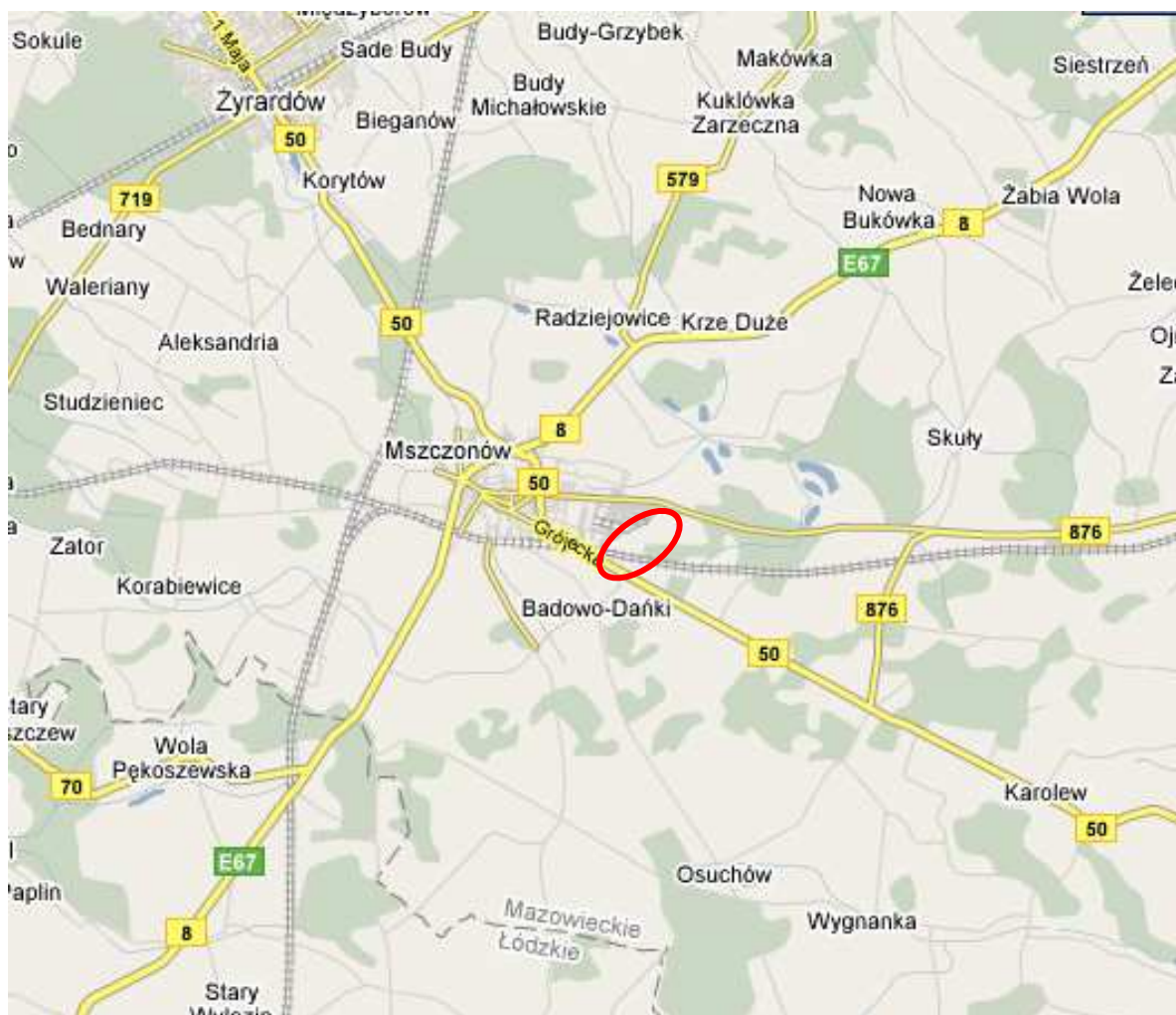
1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 „Prawo ochrony środowiska”. (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 „o ochronie przyrody”. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” z dnia 3 lutego 1995 (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004 r. z późniejszymi zmianami),
4. Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji 20 października 2000r. (Dz.U. z 2006 r. Nr 14, poz.98).

3. LOKALIZACJA TERENU, ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA

Teren objęty opracowaniem położony jest w województwie mazowieckim, w północnej części gminy Mszczonów. Plan obejmuje północno-zachodni fragment miejscowości Badowo Mściska, znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Mszczonów i przylegający zachodnią granicą Planu do tzw. dzielnicy przemysłowej Mszczonowa, którą zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego również częściowo tworzy. Obszar planu położony jest wzdłuż drogi gminnej nr 470177W klasy dojazdowej, o nawierzchni gruntowej, która posiada bezpośrednie włączenie w drogę krajową nr 50 Sochaczew – Grójec.

Lokalizację obszaru opracowania – fragmentu miejscowości Badowo Mściska przedstawiono na poniższym rysunku.

Rys.1. Orientacyjna lokalizacja terenu objętego Planem



Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą.

Obszar Planu obejmuje w swych granicach 39.90 ha powierzchni miejscowości Badowo Mściska, w tym ok. 29 ha przeznaczone jest pod tereny produkcji, magazynów i usług, ok. 1.2 ha stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, a ok. 6.6 ha to tereny o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zachodnia część obszaru opracowania posiada aktualny – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment wsi Badowo Mściska. Obowiązujący plan, w swych granicach, wyznacza niemal na całości obszaru, tereny przeznaczone pod przemysł, składy oraz tereny komunikacji kolejowej (KK, P, S). Przeznacza również działkę o nr ewid. 11/2 pod tereny ujęć wody (WW). Wizja terenowa wykazała że przeznaczenie działek pod tereny przemysłu i składów nie zostało jak dotąd zrealizowane. W chwili obecnej zachodnia część obszaru Planu jest nieużytkowana, i częściowo porasta ją młody nalot brzozy. Natomiast na działce nr ewid. 10/4 przeznaczonej zgodnie z obowiązującym planem pod przemysł i składy znajduje zabudowa zagrodowa. Analizowany projekt Planu chroni istniejącą zabudowę, wskazując dla niej bardziej zgodne ze stanem rzeczywistym, przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Wschodnia część Planu nadal uprawiana jest rolniczo, a wzdłuż drogi gminnej znajdują się pojedyncze zabudowania zagrodowe. Wzdłuż północnej granicy Planu znajduje się bocznica kolejowa, wbudowana na potrzeby przyszłego zainwestowania tych terenów.

Tereny otaczające analizowany obszar od strony wschodniej, zachodniej i południowej to głównie tereny o charakterze rolno-leśnym. Po przeciwnej stronie drogi gminnej, będącej południową granicą Planu, znajduje się kilka zabudowań o charakterze zagrodowym, wśród których znajduje się dwór i park dworski wpisane do rejestru zabytków. Natomiast od północy obszar Planu graniczy z miastem Mszczonów, a jego przyległe tereny, obecnie nieużytkowane, posiadają przeznaczenie przemysłowo – usługowo – komunikacyjne. Zachodnią granicę Planu stanowi linia kolei towarowej Skierniewice – Łuków.



Zdj.1. Widok z drogi gminnej nr 470177W na zachodni obszar Planu



Zdj. 2. Linia kolei towarowej Skierniewice - Łuków - zachodnia granica obszaru objętego Planem



Zdj. 3 i 4. Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej Badowo Mściska – Ciemno Gnojna - południowej części obszaru objętego Planem



Zdj.5. Droga gminna i aleja lipowo – kasztanowcowa wzdłuż niej.

Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości Badowo Mściska (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 95, poz. 2457) przewiduje w swych granicach zachodnią część obszaru pod zabudowę przemysłowo-składową oraz jako tereny komunikacji kolejowej. Wg założeń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska utrzymane zostaje w znacznej części przeznaczenie w/w terenów. Z terenów przemysłowych wyodrębnione zostaje istniejące siedlisko rolnicze, a tereny z nim sąsiadujące wzdłuż drogi gminnej uzyskują funkcję usługową. Zmianie ulegają również wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla tych terenów. W części wschodniej projekt Planu przewiduje zmiany funkcji. Dotychczasowe użytkowanie rolnicze ma być zastąpione przeznaczeniem terenów pod produkcję, magazyny oraz usługi, natomiast tereny zabudowy zagrodowej położone wzdłuż drogi gminnej przeznaczone zostają pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Projektowane w granicach Planu przeznaczenie terenów:

1P – 2P	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej
1MN,U – 4MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych
1U, 2U	tereny usług biurowych
1KD, 2KD	tereny dróg klasy dojazdowej
1KDp, 2KDp	teren poszerzenia drogi gminnej klasy dojazdowej
1K, 2K	tereny komunikacji
1WS, 2WS	tereny wód powierzchniowych

4. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

W graniach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Najbliższy obszar chroniony, wyznaczony i ustanowiony w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880), położony jest na wschód od terenu Planu w odległości ok. 1,2 km i jest to Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu. Znajdują się tu jednak obiekty które na ochronę zasługują. Należą do nich zadrzewienia przydrożne – aleja starych lip i okazałych, starych kasztanowców. Projekt Planu wprowadza ochronę drzew w ciągu alei.

5. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

5.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Według podziału J. Kondrackiego i A. Richlinga teren objęty opracowaniem leży w podprowincji Niziny Środkowopolskiej w makroregionie Wzniesień Południowomazowieckich, w mezoregionie Wysoczyzny Rawskiej. Teren opracowania położony jest w obszarze równinnym, przy czym w granicach Planu jest on łagodnie falisty, w części wschodniej obszaru zauważalny jest spadek terenu w kierunku północnym.

Pod względem geologicznym cały obszar Planu znajduje się w obrębie Niecki Mazowieckiej, której podłoże tworzą utwory kredowe. Utwory czwartorzędowe występujące na obszarze osiągają miąższość od kilku do ponad 100m.

5.2. Wody powierzchniowe i podziemne

W granicach Planu, tuż przy drodze gminnej w części południowej, występują dwa oczka wodne o niedużej powierzchni. Teren opracowania jest w większości zdrenowany. W części północnej -wzdłuż bocznic kolejowej oraz w części centralnej Planu znajdują się rowy melioracyjne będące w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie. Rowy oraz oczka wodne stanowią układ hydrograficzny tego terenu i odprowadzają wody w kierunku północno –



Zdj.6 i 7. Oczka wodne na działce nr ewid. 15/1

wschodnim. W ten sposób w części północno – wschodniej, na granicy terenu opracowania powstał teren o nieznacznym obniżeniu, okresowo podmokły, z występującymi już poza obszarem Planu zadrzewieniami olszy.



Występujące w obszarze Planu oczka wodne należy chronić przed zniszczeniem czy zmniejszeniem, a nawet dążyć do ich powiększenia. Pełnią one ważną funkcję dla starodrzewu znajdującego się w zabytkowym parku. Stare drzewa są niezwykle wrażliwe na zmiany warunków siedliskowych, zwłaszcza na obniżanie poziomu wód gruntowych. Zmiana stosunków wodnych bardzo negatywnie może wpłynąć na rosnące w parku sędziwe drzewa, a nawet doprowadzić do ich obumierania. Utrzymanie oczek wodnych, a tym bardziej ich powiększenie zapewni prawidłowe warunki wodne dla obszaru parku.



W granicach opracowania w części centralno-południowej znajduje się studnia wiercona ujęcia komunalnego wody dla zaopatrzenia ludności wraz ze strefą ochronną. Wody w strefie tego dużego ujęcia komunalnego powinny podlegać ochronie. Podobna studnia znajdowała się również w części północnej obszaru, ale ze względów technicznych oraz z powodu

przeznaczenia terenu w obowiązującym planie pod zabudowę magazynowo-przemysłową oraz kolej została zlikwidowana.

Obszar opracowania należy do IV jednostki hydrogeologicznej arkusza mapy hydrogeologicznej „Mszczonów” (skala 1:50000). Obejmuje ona północno-wschodnią część gminy Mszczonów i charakteryzuje się występowaniem głównego poziomu wodonośnego w utworach czwartorzędowych, na ogół na głębokościach od kilkudziesięciu 15 - 50 m. Miąższość wodonośna najczęściej mieści się w granicach 20 – 40 m. Wydajność potencjalna studni wynosi ponad 70 m³/h. Występuje tu dobra izolacja w postaci łąw, w związku z czym niski jest stopień zagrożenia wód podziemnych.

Obszar Planu występuje poza zasięgiem obszarów najwyższej ochrony GZWP.

5.3. Warunki glebowe

Gleby w granicach Planu to głównie wciąż użytkowane rolniczo gleby klasy IV i V oraz VI, a lokalnie w części zachodniej również i gleby klasy III. Gleby rolniczo lepsze, znajdują się w zachodniej części obszaru, jednak na podstawie uchwały nr XI/103/99 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 sierpnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 95, poz. 2457) przeznaczenie terenu uległo zmianie z rolniczego na nierolnicze, i występujące tu gleby klasy III i IV uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej. Pozostałe tereny w granicach Planu posiadają w większości gleby klasy V i VI, w części centralnej na niewielkim obszarze występują gleby klasy IV. Ze względu na łączną powierzchnię gleb klasy IV wynoszącą ok. 1,4 ha, podlegają one ochronie ustawowej i wymagają zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na wyłączenie z produkcji rolniczej. W części północno-wschodniej obszaru znajdują się również gleby pochodzenia organicznego o nieznacznej powierzchni ok. 0.8 ha.



Zdj.9, 10, 11. Tereny użytkowane rolniczo w części centralnej oraz południowej Planu.

5.4. Surowce mineralne

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

5.5. Warunki klimatyczne

Wg regionalizacji klimatycznej (A. Wosia – Atlas RP, 1993) teren opracowania położony jest w północno-wschodniej części XVII regionu klimatycznego zwanego Regionem Środkowopolskim. Charakteryzuje się on jedną z najwyższych rocznych sum całkowitego promieniowania słonecznego oraz jednymi z mniejszych w Polsce sumami rocznymi opadów atmosferycznych. Wartości średnich rocznych opadów atmosferycznych z wielolecia (1955 - 1995) kształtują się w przedziale od 514 mm/rok (stacja meteorologiczna Brwinów), do 580 mm/rok (posterunek opadowy – Mszczonów).

Przy średnich opadach atmosferycznych w latach suchych i przeciętnych, występuje deficyt wód w glebie, gdyż część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym i wgłębnym. Temperatury wahają się od -3°C (luty) do $18,4^{\circ}\text{C}$ (sierpień) przy średniej rocznej $7,8^{\circ}\text{C}$. Najbardziej pogodnymi miesiącami są sierpień i wrzesień, natomiast najwyższe wartości średniego zachmurzenia notuje się w okresie od listopada do lutego z maksimum przypadającym w miesiącu grudniu. W związku z ogólną cyrkulacją atmosferyczną dominują wiatry o kierunku zachodnim i południowo-zachodnim, których udział jest największy w lipcu i lutym. Od listopada do stycznia trwa nieprzerwana dominacja wiatrów północno-zachodnich.

5.6. Fauna i flora

Fauna i flora obszaru związana jest w dużej mierze z obecnym użytkowaniem tego terenu, a więc z użytkowaniem rolniczym. Występuje tu głównie roślinność typowa dla pól uprawnych. W części południowej obecne są również młode sady, uprawa czarnej porzeczki czy truskawek. W granicach analizowanego obszaru (wzdłuż drogi gminnej) znajduje się kilka zabudowań zagrodowych w granicach których spotkamy również roślinność ogrodów przydomowych, zarówno ozdobną, jak drzewa iglaste, kwiaty i krzewy ozdobne, ale również liczne pojedynczo występujące drzewa owocowe.

W części północno-wschodniej, w miejscu występowania wyższego stanu wody – na granicy Planu – rosną olsze. Z kolei w części zachodniej, wzdłuż linii kolejowej – zachodniej granicy Planu, nieużytkowany rolniczo teren porasta młody nalot brzozy.

Na badanym terenie i w jego pobliżu nie ma obiektów przyrodniczych prawnie chronionych. Są tu jednak takie, które na ochronę zasługują. Należą do nich zadrzewienia przydrożne – aleja starych lip i kasztanowców. W liniach rozgraniczających drogi gminnej znajduje się aleja starych drzew,

złożona głównie z okazałych lip i kilku kasztanowców, posadzonych prawdopodobnie w drugiej dekadzie XX wieku. Jest ona ważnym elementem tutejszego krajobrazu, nadając mu rangę zarówno historyczną, estetyczną jak i przyrodniczą. Aleja wymaga ochrony, pielęgnacji oraz uzupełnienia. Zabiegi te wpłyną korzystnie na lokalny krajobraz.



Zdj.12 i 13. Malownicza aleja starych drzew: lip i kasztanowców



Zdj.14 i 15. Starodrzew w sąsiedztwie, w parku zabytkowym oraz las sosnowy.

Po przeciwnej stronie drogi gminnej znajduje się stary, obecnie przerzedzony park dworski, z pięknymi i okazałymi drzewami świerka, wiązu czy lip. Tak stary drzewostan jest szczególnie wrażliwy na zmiany poziomu wód gruntowych.

5.7. Środowisko kulturowe

Na obszarze objętym Planem występują dwa stanowiska zabytków archeologicznych. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, określonych na rysunku planu symbolem AZP 20/62-62 oraz AZP 21/62-62

Natomiast w sąsiedztwie obszaru objętego Planem, dokładnie po przeciwnej stronie drogi gminnej 470177W, stanowiącej południową granicę obszaru opracowania, znajduje się dwór oraz park dworski wpisane do rejestru zabytków. Jest to zespół dworski z pierwszej połowy XIX wieku, w którego skład wchodzi dwór drewniany modrzewiowy (nr rejestru zabytków 558-A, Dec. Woj. Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 25 marca 1981r.), który w latach 1980-1988 został całkowicie zrekonstruowany wg projektu inż. arch. Jana Polaka i pod opieką konserwatora wojewódzkiego (rozebrany i odbudowany z wykorzystaniem wszystkich zachowanych zdrowych elementów i wiernym zachowaniem ogólnego układu) oraz park dworski (nr rejestru zabytków 544-A, Dec. Woj. Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 5 maja 1980r.) – park krajobrazowy założony w 1907 roku wokół

dworu na powierzchni 2.5 ha ziemi, którego projektantem był inżynier Edward Ciszkiwicz (projektant m. in. Parku im. Paderewskiego w Warszawie oraz kustosz Ogrodu Saskiego). Park dworski razem z dworem zajmują powierzchnię ok. 3 ha i stanowią cenny element zarówno przyrodniczy jak i krajobrazowy w tej części gminy. Jak dotąd Wojewódzki Konserwator Przyrody nie wyznaczył żadnej strefy ochronnej konserwatorskiej wokół zabytków, chroniącej i pozwalającej na właściwe wyeksponowanie zabytku oraz chroniącej przed negatywnymi działaniami w ich sąsiedztwie.

Poza drogą gminną oraz omawianymi zabytkowymi obiektami, krajobraz Planu oraz jego okolicy charakteryzował się dotąd krajobrazem otwartym, charakterystycznym dla terenów wiejskich oraz rolno – leśnych. Sytuację w chwili obecnej zmieniają zabudowania produkcyjne i halowe na północ od granic Planu, zlokalizowane w granicach miasta Mszczonów oraz wsi Pogorzałki. Duże i wielko



Zdj.16 i 17. Dworek modrzewiowy oraz zabudowania w granicach parku dworskiego po przeciwnej stronie drogi gminnej 470177W

powierzchniowe szaro-niebieskie hale i magazyny stanowią wyraźną dominantę w krajobrazie wciąż rolniczym

5.8. Oddziaływanie elektroenergetyczne

Przez zachodnią część obszaru opracowania, dokładnie wzdłuż jego zachodniej granicy, a zarazem linii kolei towarowej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

5.9. Obiekty uciążliwe wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu

Obszar Planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolei towarowej Skierniewice – Łuków oraz dalszym sąsiedztwie drogi krajowej nr 50 Sochaczew – Grójec – dwiema trasami komunikacyjnymi o dużym regionalnym, a nawet krajowym. Obie trasy stanowią znaczne źródło uciążliwości akustycznych dla terenów położonych w granicy Planu.

Przez obszar Planu, a dokładnie wzdłuż linii kolejowej, czyli zachodniej granicy Planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Wpływ pola elektromagnetycznego na człowieka i środowisko uzależniony jest od wysokości natężenia (lub gęstości mocy) oraz częstotliwości drgań. Źródłem promieniowania jest każde urządzenie (każda instalacja), w którym następuje przepływ prądu np. sieci energetyczne w tym linie napięcia. Dlatego wartość poziomów dopuszczalnych jest określona w pasmach częstotliwości.

6. OPIS USTALEŃ PROJEKTU PLANU

6.1. Ogólna charakterystyka ustaleń planu

Projekt Planu przewiduje wprowadzenie nowych funkcji na większości obszaru objętego Planem. Zmiany przeznaczenia polegać będą głównie na dopuszczeniu zastąpienia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo zabudową produkcyjno – magazynowo – usługową. Natomiast tereny zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi gminnej stanowiącej południową granicę Planu przekształcą się w tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Ważnym ustaleniem Planu jest wprowadzenie dwóch form ochrony – strefy ochrony konserwatorskiej wokół dworu i parku dworskiego wpisanych do rejestru zabytków oraz ochrony alei starych drzew w ciągu drogi gminnej.

Najważniejsze rozwiązania ogólne, które zostaną przyjęte w granicy omawianego terenu, a które mają na celu przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów funkcjonalno – przestrzennych, w tym ochronę środowiska i zdrowia ludzi na terenach sąsiadujących, dotyczą w szczególności:

- obowiązku realizacji infrastruktury technicznej równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji,
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej w pasie przy drodze gminnej będącej południową granicą Planu, oraz zakazu wykorzystania tejże drogi gminnej dla ruchu kołowego ciężkiego związanego z terenem P,
- ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytkowego dworu oraz otaczającego go parku dworskiego w Badowie Mściskach w odległości 80 m od granic ewidencyjnych działek nr 23.2, 23/3, 23/4, 23/6 na których znajdują się ww. zabytki oraz poprzez ustalenie w tejże strefie zasad ochrony ekspozycji zabytków
- ustalenia powierzchni biologicznie czynnej większej dla terenów zabudowy mieszkaniowo – mieszkaniowej, zwłaszcza w sąsiedztwie zabytkowego dworu i parku

Plan wyznacza dwa tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

<p>1P – 2P</p>	<p>Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej: 1P - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z istniejącą komunikacją kolejową . 2P – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej</p> <p>Działania ograniczone do budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności produkcyjnej, usług produkcyjnych, magazynowo-składowej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią.</p> <p>Zakazuje się:</p> <ol style="list-style-type: none"> gromadzenia na otwartych powierzchniach materiałów pyłących lub stanowiących zagrożenie dla środowiska wodnego lokalizowania otwartych powierzchni składowych w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających lub nie bliżej niż oznaczone linie zabudowy, spalania odpadów.
<p>1MN,U – 4MN,U</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych. <u>Warunki dopuszczenia</u>: maksymalna powierzchnia usług – 100 m².</p>
<p>1U, 2U</p>	<p>Tereny usług administracyjnych, biurowych, użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz obiekty związane z funkcjonowaniem i obsługą techniczną terenu 1P, w tym budynkami socjalnymi, infrastrukturą i zielenią. Dopuszcza się zabudowę usługową nieuciążliwą zgodnie z § 6 ust.1 pkt. 12. Planu o maksymalnej powierzchni usług – 200 m².</p>
<p>1KD, 2KD</p>	<p>2KD – teren projektowanego przedłużenia istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej 1KD – teren projektowanej drogi klasy dojazdowej</p>
<p>1KDp, 2KDp</p>	<p>Teren poszerzenia drogi gminnej nr 470177W klasy dojazdowej</p>
<p>1K, 2K</p>	<p>Tereny komunikacji – tereny funkcjonalnie związane z obsługą drogi 1KD, z dopuszczeniem lokalizacji parkingów oraz zieleni towarzyszącej i izolacyjnej</p>
<p>1WS, 2WS</p>	<p>Tereny wód powierzchniowych – teren istniejących stawów</p>

6.2. Ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W analizowanym dokumencie znalazły się następujące ustalenia, istotne dla środowiska:

Dotyczące zasad i standardów zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu:

- Wprowadza się lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej w części północnej Planu, w południowej – zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
- Wyznacza się linię zabudowy dla budynków:
 - od drogi 1KDD oraz 2KDD - 10.0 m,
 - w terenie P od linii rozgraniczającej tereny MN/U - 10.0 m,
 - od drogi 1KDp – 15.0 m
 - od drogi 2KDp oraz drogi gminnej dla terenu 2MN/U - 6.0 m,
 - ponadto, dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m.
- Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki dla:
 - terenu 1P i 2P - 15%
 - terenu 1U i 2U - 25%
 - terenu 2MN/U, 3MN/U - 70%
 - terenu 1MN/U, 4MN/U - 50%
- Ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz blachy falistej.
- W strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego dworu i parku ustala się dodatkowo stosowanie ogrodzeń z materiałów i w formie podobnej do ogrodzenia dworu i parku tzn. z elementów drewnianych o wysokości max. 1.50 m.
- Od strony rowu melioracyjnego ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej skarpy rowu;
- Plan wprowadza zakaz stosowania kolorów jaskrawych na powierzchniach elewacji i dachach
- Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wokół zabytkowego dworu oraz otaczającego go parku dworskiego w Badowie Mściskach (dwór - nr rejestru zabytków 558-A, Dec. Woj. Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 25 marca 1981r., park – nr rejestru zabytków 544-A, Dec. Woj. Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 5 maja 1980r.) w odległości 80 m od granic ewidencyjnych działek nr 23.2, 23/3, 23/4, 23/6 na których znajdują się ww. zabytki oraz poprzez ustalenie w tejże strefie zasad ochrony ekspozycji zabytków zgodnie z ustaleniami Planu w §13 pkt 1 ppkt 6 oraz §26.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono m.in.:

- Zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
- Na terenach o symbolu P dopuszcza się realizację przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane
- Prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.
- Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.
- Wprowadzenie ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.
- Zakaz na terenie P odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających.
- Ustalenie, że wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenów zmeliorowanych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
- Ustala się zachowanie i ekspozycję istniejących stawów w południowej części obszaru planu. Zaleca się ich właściwą obudowę biologiczną.
- Prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- Ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
- Nakaz wprowadzania na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach usługowych i przemysłowych zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
- Ustala się zachowanie i ochronę alei lipowej wzdłuż drogi gminnej nr 470177W poprzez obowiązek wykonania inwentaryzacji dendrochronologicznej oraz niezbędnych analiz. Ustala się również uzupełnienie oraz pielęgnację szpaleru drzew oraz wyznaczenie linii zabudowy od północnej linii rozgraniczających drogę 1KDp w odległości 15.0 m od tej linii.

- Dla terenu P na granicy z terenami o przeznaczeniu MN/U ustala się oraz dla pozostałych terenów proponuje się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej zgodnie z definicją w § 6 pkt 1 ppkt 17, które należy lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.
- Dla terenów 1P i 2P ustala się obowiązek kształtowania ciągów zieleni wysokiej wzdłuż granic działek sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.
- Wprowadza się wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz maksymalne wielkości powierzchni zabudowanych i utwardzonej.
- W zakresie ochrony przed hałasem - wynikająca z działalności obiektów produkcyjnych i usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających takie warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnych z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004 r.) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.
- Tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono:

- Obowiązek realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych Planem.
- Zaopatrzenie w wodę – ustala się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
- Odprowadzanie ścieków sanitarnych – ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu i rowów przydrożnych. Na terenie P ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie

szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

- Zaopatrzenie w energię – ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i sieci elektroenergetycznej (SN, NN), zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego. W terenach P dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych odpowiednio do zapotrzebowania energetycznego; lokalizacja nowej stacji transformatorowej nie wymaga zmiany planu.
- Telekomunikacja – ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.
- Ciepłownictwo – zaopatrzenie w ciepło ma pochodzić z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.
- Usuwanie odpadów – usuwanie odpadów stałych i wywóz powinien odbywać się w sposób zorganizowany. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

7. OCENA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO W PRZYPADKU BRAKU PROJEKTOWANEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W przypadku braku przedmiotowego projektu planu miejscowego na części obszaru objętego Planem obowiązywać będzie dalej Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości Badowo Mściska z 1999r, który obszar ten przeznacza na cele przemysłu, magazynów i usług oraz komunikacji kolejowej, bez zapewnienia ochrony dla istniejącej zabudowy zagrodowej oraz nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie zabytkowego dworu oraz parku dworskiego i ustaleń ochrony ekspozycji i krajobrazu dla ww. parku i obiektu zabytkowego. Na pozostałym obszarze pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu nie będzie powodowało nowych zmian środowisku.

8. OCENA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI W FAZIE BUDOWY

Podczas realizacji ustaleń Planu, w fazie budowy z pewnością wystąpią okresowe oddziaływania akustyczne i wibracje spowodowane pracą maszyn budowlanych, a także pojazdów transportujących materiały budowlane. Zgodnie z obowiązującymi przepisami oddziaływania te nie podlegają regulacjom prawnym z zakresu ochrony przed hałasem i wibracjami.

Istnieje możliwość rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w środowisku wodno – gruntowym. Nastąpi również przekształcenie gleb w pasie technicznym robót budowlanych. W trakcie realizacji Planu może nastąpić emisja pyłów do atmosfery, spowodowanych składowaniem materiałów budowlanych oraz środkami ich transportu. Normy emisyjne powinny mieścić się w wyznaczonych przedziałach, a ich charakter będzie miał zasięg lokalny i zaniknie wraz z zakończeniem realizacji inwestycji.

9. KOMPLEKSOWA OCENA SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU NA ŚRODOWISKO I FORMY OCHRONY PRZYRODY

Rozpatrywany projekt jest częścią większych zamierzeń inwestycyjnych w tej części gminy Mszczonów. Formalna zmiana przeznaczenia terenu dotyczyć będzie głównie części wschodniej obszaru Planu, z uwagi na obecne przeznaczenie terenów części zachodniej pod zabudowę przemysłowo-składowo-usługową oraz tereny kolejowe. Projekt Planu w tej części wprowadza wręcz istotne rozwiązania prośrodowiskowe oraz funkcjonalnie korzystne dla południowej części obszaru objętego Planem, a zarazem tej części wsi Badowo Mściska, a mianowicie chroni istniejące zabudowania zagrodowe, przywracając im ponownie przeznaczenie mieszkaniowe, uzupełnione o możliwość zaistnienia również funkcji usługowej, a w jego sąsiedztwie, zamiast uciążliwej działalności przemysłowej dopuszcza jedynie zabudowę usługową, o określonych Planem parametrach, warunkach zabudowy i zagospodarowania. Jak również nie dopuszcza do wprowadzenia ciężkiego ruchu kołowego obsługującego tereny przemysłowo – składowe oznaczone na rysunku Planu symbolem P na drogę gminną Badowo Mściska - Ciemno Gnojna.

Całkowicie nowe przeznaczenie terenów przewidziane jest we wschodniej części Planu, gdzie poza pasem istniejącej zabudowy zagrodowej przeznaczanej w projekcie Planu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, wprowadzana jest funkcja produkcyjna, magazynowa i usługowa. Przewidywana zmiana funkcji tych terenów przeobrazi środowisko przyrodnicze we wszystkich jego elementach. Ponieważ na obecnym etapie nie są określone rodzaje i rozmiary inwestycji jakie

zostaną zlokalizowane na tym terenie, nie można więc sprecyzować jaki będzie ich wpływ na środowisko. Będzie to przedmiotem odrębnych opracowań, których potrzebę i zakres regulują przepisy szczegółowe. Jednak już teraz szczególną uwagę należy zwrócić na ochronę wód i gleb przed zanieczyszczeniem, ochronę przed hałasem oraz ochronę powietrza. Szczególnie ważnym elementem pominiętym w ustaleniach Planu jest wydzielenie odrębnym przeznaczeniem oraz otoczenie strefą ochronną komunalnego ujęcia wody, które znajduje się w południowej części obszaru Planu. Poza tym wszystkie place składowe, manewrowe, parkingi i drogi wewnętrzne na terenie powinny być szczelne i mieć kanalizację przechwytną wody opadowe. Wody opadowe zgodnie z zaleceniem Planu przed odprowadzeniem do kanalizacji powinny być oczyszczone w separatorach, których rodzaj zależy od charakteru ścieków. Ponadto w wyniku dopuszczonej Planem dużej zabudowy otwartych terenów nieunikniona jest zmiana zwierciadła wód gruntowych, a tym samym zmiana stosunków wodnych w okolicy. Nie bez wpływu pozostanie to na znajdujący się w sąsiedztwie zabytkowy park krajobrazowy i znajdujące się tam sędziwe i okazałe drzewa. Ważne jest zatem utrzymanie dotychczasowych warunków siedliskowych, czyli niedopuszczenie do pogorszenia stosunków wodnych, m.in. przez zachowanie (co Plan realizuje), ale również i propozycję powiększenia istniejących stawów w południowej części Planu, czy utrzymanie dużej powierzchni biologicznie czynnej w sąsiedztwie parku.

Od strony linii kolejowej wyznaczona jest strefa uciążliwości wyrażona odsunięciem linii zabudowy w odległości 20.0 m od linii rozgraniczającej projekt Planu od terenów kolei. Należy także przewidzieć inne rozwiązania zmniejszające hałas i wibracje, jak ekrany tłumiące czy izolację akustyczną ścian. Ustalenia Planu biorą również pod uwagę hałas, którego źródłem będą obiekty i urządzenia funkcjonujące w terenie P. Źródłem hałasu i wibracji będzie również wzmożony ruch samochodów ciężarowych, o który będzie oparta zapewne znaczna część planowanych inwestycji w związku z przewidywanym przeznaczeniem terenów pod produkcję i magazyny oraz relatywnie bliskie położenie drogi krajowej nr 50. Plan przewiduje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej na granicy terenu P z terenami o przeznaczeniu MN/U oraz dla pozostałych terenów proponuje się ich tworzenie, a które należy lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy. Ponadto w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że wynikająca z działalności obiektów produkcyjnych i usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających takie warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnych z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004 r.) szczególnie z art. 114 ust. 2. i art. 113. Plan ustala również, że tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na obecnym etapie trudno jest przewidzieć zanieczyszczenie powietrza, jakie powstanie w wyniku ogrzewania budynków. Z punktu widzenia ochrony środowiska należy preferować nieszkodliwe, ekologiczne czynniki grzewcze, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

W stosunku do ustaleń poprzedniego planu zmiana ulega maksymalna wysokość obiektów w granicach terenu 1P. Została ona zwiększona do 40.0m, a na terenach obecnie rolnych, a przewidzianych jako tereny 2P, po raz pierwszy została wprowadzona nowa zabudowa o tak znacznej wysokości, co w sposób znaczący może oddziaływać na walory krajobrazowe tej części gminy Mszczonów, zwłaszcza w kontekście położonych obok obiektów zabytkowych. Ze względu na charakter prowadzonych w granicach obszaru inwestycji można przypuszczać, że ustalona Planem maksymalna wysokość będzie wykorzystywana nie dla budynków, które ze względów funkcjonalnych i technicznych będą zbliżone wysokością do już istniejących, lecz dla obiektów technologicznych. Zgodnie z ustaleniami Planu, dla ochrony ekspozycji dworu oraz parku wprowadzona zostaje strefa ochronna, która wprowadza odmienne ustalenia dla terenów w niej zawartych od pozostałych terenów w granicach Planu, zabezpieczając w ten sposób odpowiednią ekspozycję wizualną parku oraz harmonijne sąsiedztwo przestrzenne dla ww. zabytków. Jak również wprowadza izolację przestrzenną dworu i parku dworskiego od wielkich gabarytowo obiektów przewidywanej strefy produkcyjno – magazynowej.

10. OCENA ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCA Z REALIZACJI PLANU

Realizacja projektu Planu nie spowoduje poważnych zagrożeń środowiska. Ustalenia Planu dopuszczają co prawda w znacznej części obszaru powstanie obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych, dla których trudny jest do oszacowania wzrost zanieczyszczeń do środowiska, ponieważ nie jest znany profil i zakres nowych działalności, jednocześnie wprowadzają zapisy dotyczące:

- zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
- zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych zgodnie z

wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska” na granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny

- nakazu, że sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.
- zakazu lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych.
- zakazu na terenie P odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających.
- zakazu prowadzenia działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
- zachowania i wprowadzenia ochrony alei starych drzew – lip oraz kasztanowców w ciągu drogi gminnej Badowo Mściska – Ciemno Gnojna, łącznie ich uzupełnieniem oraz pielęgnacją.
- wprowadzenia strefy ochrony wokół zabytkowego dworu oraz parku dworskiego
- nakazu wprowadzania na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach usługowych i przemysłowych zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
- obowiązku dla terenów 1P i 2P kształtowania ciągów zieleni wysokiej wzdłuż granic działek sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.
- wprowadzenia wielkości minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach oraz maksymalnych wielkości powierzchni zabudowanych i utwardzonych.
- w zakresie ochrony przed hałasem - wynikająca z działalności obiektów produkcyjnych i usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających takie warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnych z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych

poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004 r.) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.

- oraz nakazu traktowania terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej w zakresie ochrony przed hałasem odpowiednio jako terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

11. ZGODNOŚĆ PROJEKTOWANYCH FUNKCJI Z PRZEPISAMI PRAWA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA

Nie stwierdzono sprzeczności pomiędzy obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska, a treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Badowo Mściska.

12. WNIOSKI KOŃCOWE

Uwzględniając analizy przeprowadzone w niniejszym opracowaniu, należy stwierdzić, iż nie istnieją istotne przeciwwskazania dla realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Badowo Mściska. Przedmiotowy teren nie należy do cennych pod względem przyrodniczym. W granicach Planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej ze względów przyrodniczych. Teren uzbrojony jest w wodociąg oraz przewiduje się w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązek uzbrojenia terenu w kanalizację. Zaproponowane nowe przeznaczenia i działania inwestycyjnej w projekcie Planu tej części wsi Badowo Mściska są wynikiem zmian inwestycyjnych kontynuowanych w tej części gminy Mszczonów, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Mszczonów oraz w związku z planowaną w niedużej odległości obwodnicą miasta w ciągu drogi krajowej nr 50 węzła łączącego ją z drogą krajową nr 8. Ponadto analizowany Plan w części zachodniej przyjmuje przeznaczenie terenów pod zabudowę przemysłowo-składowo-usługową oraz tereny kolejowe wprowadzone obowiązującym planem miejscowym. Jednocześnie projekt Planu w tej części wprowadza wręcz istotne rozwiązania prośrodowiskowe oraz funkcjonalnie korzystne dla południowej części obszaru objętego Planem, chroniąc istniejące zabudowania zagrodowe i przywracając im ponownie przeznaczenie mieszkaniowe, uzupełnione o możliwość zaistnienia również funkcji usługowej, a w jego sąsiedztwie, zamiast uciążliwej działalności przemysłowej dopuszcza jedynie zabudowę usługową, o określonych Planem warunkach zabudowy i zagospodarowania. Ustalenia Planu nie

dopuszczają również do wprowadzenia ciężkiego ruchu kołowego obsługującego tereny przemysłowe – składowe oznaczone na rysunku Planu symbolem P na drogę gminną Badowo Mściska - Ciemno Gnojna.

Całkowicie nowe przeznaczenie terenów przewidziane jest we wschodniej części Planu, gdzie poza pasem istniejącej zabudowy zagrodowej przeznaczanej w projekcie Planu pod zabudowę mieszkaniową – usługową, wprowadzana jest funkcja produkcyjna, magazynowa i usługowa. Przewidywana zmiana funkcji tych terenów przeobrazi środowisko przyrodnicze we wszystkich jego elementach. Ponieważ na obecnym etapie nie są określone rodzaje i rozmiary inwestycji jakie zostaną zlokalizowane na tym terenie, nie można więc sprecyzować jaki będzie ich wpływ na środowisko. Będzie to przedmiotem odrębnych opracowań, których potrzebę i zakres regulują przepisy szczegółowe. Plan jednak chroni analizowany teren przed inwestycjami mogącymi pogorszyć stan środowiska lub powodującymi przekroczenie dopuszczalnych standardów środowiska. W terenie MN,U dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe, a tylko na terenie P, i to z licznymi warunkami, dopuszcza się realizację przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany. W zakresie ochrony przed hałasem tereny MN,U Plan traktuje odpowiednio jako tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Taki zapis wpłynie pozytywnie na klimat akustyczny terenów z zabudową mieszkaniową. Z kolei dla terenu przeznaczonego Planem pod usługi, magazyny oraz produkcję P ograniczenia w związku z uciążliwościami akustycznymi związane są jedynie z zapisem, że wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w graniach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ustalenia Planu różnicują również tereny MN,U, U oraz P ze względu na wielkość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz wielkość powierzchni zabudowanej jak również wysokość zabudowy. Plan nakłada obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu oraz ustala nakaz wprowadzenia na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach usługowych i przemysłowych zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami. Z kolei dla terenów 1P i 2P dodatkowo wprowadzony jest obowiązek kształtowania ciągów zieleni wysokiej wzdłuż granic działek sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

Ważnymi ustaleniami Planu dla ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz charakterystycznego lokalnego krajobrazu są wprowadzone ustalenia dotyczące:

- wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytkowego dworu oraz otaczającego go parku dworskiego w Badowie Mściskach (dwór - nr rejestru zabytków 558-A, Dec. Woj. Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 25 marca 1981r., park – nr rejestru zabytków 544-A, Dec. Woj. Konserwatora Zabytków w Skierniewicach z dnia 5 maja

1980r.) w odległości 80 m od granic ewidencyjnych działek nr 23.2, 23/3, 23/4, 23/6 na których znajdują się ww. zabytki oraz poprzez ustalenie w tejże strefie zasad ochrony ekspozycji zabytków zgodnie z ustaleniami Planu w §13 pkt 1 ppkt 6 oraz §26.

- zachowanie i ekspozycji istniejących stawów w południowej części obszaru planu oraz zalecenie ich właściwej obudowy biologicznej.
- zachowania i ochrony alei lipowej wzdłuż drogi gminnej nr 470177W poprzez obowiązek wykonania inwentaryzacji dendrochronologicznej oraz niezbędnych analiz oraz ustalenie uzupełnienia oraz pielęgnacji szpaleru drzew i wyznaczenia linii zabudowy od północnej linii rozgraniczających drogę 1KDp w odległości 15.0 m od tej linii.

W wyniku wyżej przeprowadzonych analiz dla poprawy warunków środowiskowych oraz lepszej ochrony środowiska przyrodniczego i życia ludzi, jak również lepszej ochrony i ekspozycji zabytkowego dworu i parku, a jednocześnie ochrony krajobrazowej tych terenów proponuje się:

- zachowanie i ekspozycję istniejących stawów w południowej części obszaru Planu oraz zalecenie ich właściwej obudowy biologicznej
- ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach U do 12.0m
- wprowadzanie w granicach Planu tylko rodzimych gatunków zieleni
- większe wyeksponowanie istniejących stawów poprzez nie wprowadzanie zabudowy na terenie zawartym pomiędzy nimi oraz ochronę istniejących stawów przed zniszczeniem czy zmniejszeniem, a nawet dążenie do ich powiększenia, gdyż pełnią one ważną funkcję dla starodrzewu znajdującego się w zabytkowym parku
- uwzględnienie istniejącego ujęcia wód podziemnych poprzez pozostawienie terenu w dotychczasowym przeznaczeniu oraz ustalenie strefy ochronnej wokół ujęcia wody

