

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MSZCZONÓW  
OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ WŁADYSŁAWÓW I  
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BADOWO-DAŃKI**

Opracowanie:  
mgr inż. Iwona Niewińska, Aleksandra Miastowska

**Żyrardów, Czerwiec 2008r.**

## SPIS TREŚCI:

---

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA
  2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANIA PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY
  3. LOKALIZACJA TERENU, ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY STAN ZAGOSPODAROWANIA
  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 gruntowo-wodne
    - 5.4. Warunki glebowe
    - 5.5. Surowce mineralne
    - 5.6. Warunki klimatyczne
    - 5.7. Fauna i flora
    - 5.8. Środowisko kulturowe
    - 5.9. Oddziaływanie elektroenergetyczne
    - 5.10. 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 POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA 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 miejscowość Władysławów oraz fragment miejscowości Badowo - Dańki (wykonanego na podstawie Uchwały Nr VI/25/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Władysławów oraz fragment miejscowości Badowo - Dańki) 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 ocena ewentualnych skutków wpływu realizacji ustaleń Planu na środowisko i weryfikacja rozwiązań planistycznych z punktu widzenia zasad ochrony środowiska i zdrowia ludzi, jak również pomoc w formułowaniu warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, ograniczających ewentualne niekorzystne oddziaływania.

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 Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Władysławów oraz fragment miejscowości Badowo - Dańki” w skali 1:2000.

## 2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

---

Opracowanie zostało wykonane na podstawie badań i pomiarów terenowych, danych literaturowych oraz archiwalnych materiałów kartograficznych, inwentaryzacyjnych i studialnych. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego. Do wykonania opracowania posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą. Wizja terenowa analizowanego terenu miejscowości Władysławów oraz fragmentu miejscowości Badowo – Dańki w gminie Mszczonów została przeprowadzona w maju 2008 r.

W pierwszym etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Drugim etapem była analiza i ocena ustaleń Planu, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko. W prognozie przyjęto założenie, że zostanie zrealizowany wariant maksymalnego zagospodarowania terenu Planu wg reguł określonych w Planie.

W prognozie zostały uwzględnione następujące dokumenty i opracowania:

- 1 Kondracki Jerzy „Geografia regionalna Polski”, PWN, Warszawa 2002r.
- 2 Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Mszczonów, czerwiec 2004r.
- 3 Program ochrony środowiska dla powiatu żyrardowskiego, czerwiec 2004r.
- 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagosp. przestrzennego gminy Mszczonów z 2006r.
- 5 Mapa topograficzna w skali 1:25 000
- 6 Mapa topograficzna w skali 1:10 000
- 7 Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:5 000 dla wsi Władysławów i wsi Badowo – Dańki,
- 8 Mapa hydrogeologiczna Polski – Arkusze Mszczonów,  
skala 1:50 000
- 9 Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Władysławów oraz fragment miejscowości Badowo - Dańki, Żyrardów 2008r.
- 10 Kondracki Jerzy – „Mezoregiony fizyczno – geograficzne” PWN Warszawa 1994 r.
- 11 Kondracki Jerzy – „Środowisko przyrodnicze” PWN Warszawa 1999r.

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. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09.07.2004 r. „w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną” (Dz.U.Nr 168 poz.1764),
5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28.09.2004 r. „w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną” (Dz.U.Nr 220 poz.2237),
6. 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 centralnej części gminy Mszczonów, i obejmuje w swych granicach grunty miejscowość Władysławów oraz fragment miejscowości Badowo – Dańki. Obszar Planu położony jest wzdłuż dwóch dróg gminnych nr 470124W i 470125W, w odległości ok. 3.5 km od miasta Mszczonów .

Lokalizację obszaru opracowania przedstawiono na poniższym rysunku (rys. 1).

Rys.1. Orientacyjna lokalizacja terenu objętego Planem, mapa topograficzna część gminy Mszczonów



 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą.

Obszar Planu obejmuje w swych granicach 85 ha powierzchni miejscowości Władysławów oraz Badowo – Dańki, w tym ok. 56,16 ha przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz 9,51 ha pod mieszkaniowo-usługową, 1,40 ha stanowi teren zabudowy zagrodowej. 10,18 ha stanowią tereny o przeznaczeniu leśnym. Tereny rolne z możliwością zalesień



obejmują obszar 0,33 ha. Pozostałą powierzchnię Planu stanowią istniejące i projektowane ciągi komunikacyjne.

Granice terenu od strony północno – wschodniej wyznacza droga gminna nr 470125W, od strony północnej jest to granica administracyjna miejscowości Władysławów z m. Badowo – Dańki. Od strony zachodniej granicę opracowania wyznacza granica administracyjna pomiędzy miejscowościami Władysławów i Badowo – Dańki oraz zachodnia granica działek ewidencyjnej nr 87 i 72 położonych we wsi Badowo – Dańków. Południową granicę opracowania stanowi droga gruntowa na granicy miejscowości Władysławów z miejscowościami Budy Strzyże i Pieńki Strzyże.



Zdj.1. Widok na drogę gminną nr 470125 oraz drogę oznaczoną w Planie symbolem 17KDD - północno – wschodnią i południowe granice obszaru opracowania



Zdj. 2. Tereny odłogowane w centralnej części obszaru opracowania



Zdj.3. Droga gminna nr 470124W wewnątrz obszaru opracowania



Zdj.4. Zabudowa letniskowa w granicach Planu obszaru opracowania

W chwili sporządzania projektu Planu w granicach obszaru opracowania znajdują się przede wszystkim nieużytkowane tereny rolne i pasmowo, zgodnie z granicami podłużnymi działek ewidencyjnych rozproszone między nimi tereny leśne. W bezpośrednim sąsiedztwie jak i na terenie opracowania występuje zabudowa zagrodowa głównie skupiona wzdłuż drogi gminnej nr 470124W oraz zabudowa letniskowa mieszkańców pobliskiego Mszczonowa.



Zdj. 5 i 6. Zabudowa zagrodowa w granicach terenu objętego Planem.

Obszar Planu niegdyś użytkowany rolniczo, ze względu na gorsze warunki do produkcji rolnej w chwili obecnej nie jest użytkowany rolniczo. Duży obszar południowej i centralnej części Planu stanowią nie użytkowane tereny rolne, łąki, liczne są zadrzewienia i zakrzewienia powstałe w wyniku naturalnej sukcesji, zwłaszcza na terenach w sąsiedztwie lasów oraz wzdłuż dróg. Przede wszystkim jednak nasila się proces stopniowej urbanizacji. W chwili obecnej zabudowywane są tereny we wschodniej części opracowania, która posiada dobre i szybkie skomunikowanie z drogą krajową nr 50 oraz miastem Mszczonów. Bliskiesąsiedztwo drogi krajowej nr 50 oraz drogi powiatowej Sosnowica - Osuchów, jak również położenie w nie dużej odległości od miasta Mszczonów oraz walory krajobrazowe spokojnej i wiejskiej okolicy w sąsiedztwie licznych mniejszych i większych kompleksów leśnych poddawać będą ten teren coraz większej presji urbanistycznej. Projektowane w granicach Planu zmiany są odpowiedzią na te tendencje, potrzeby lokalnej społeczności, a także są dostosowane do zamierzeń gminnych oraz są odpowiedzią na dominujące kierunki procesów inwestycyjnych w tej części gminy Mszczonów.

Projektowane w granicach planu przeznaczenie terenów:

<b>1MN – 19MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>1MN,U – 7MN,U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
<b>1RM</b>	teren zabudowy zagrodowej
<b>1ZL – 15ZL</b>	istniejące lasy
<b>1R/ZL</b>	tereny rolne przeznaczone do zalesień
<b>1WS</b>	tereny wód otwartych
<b>1KDD - 19KDD</b>	tereny dróg publicznych – istniejące drogi dojazdowe
<b>1KDDp - 7KDDp</b>	tereny dróg publicznych – projektowane drogi dojazdowe
<b>1KDW – 4KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych – istniejące drogi wewnętrzne
<b>1KDWp – 3KDWp</b>	tereny dróg wewnętrznych – projektowane drogi wewnętrzne
<b>1E</b>	tereny infrastruktury – stacja transformatorowa

#### 4. USYTUOWANIE TERENU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

---

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu. Najbliższy obszar podlegający ochronie prawnej to Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu znajdujący się w odległości ok. 1.2 km w kierunku wschodnim od obszaru opracowania.

Ochronie podlegają gleby pod użytkami rolnymi w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### 5. OCENA STANU ISTNIEĄCEGO

---

##### 5.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Podłoże geologiczne obszaru opracowania jak i gminy Mszczonów tworzą skały ery mezozoicznej przykryte utworami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi. Teren gminy Mszczonów położony jest w szczytowych partiach rozległego płata morenowego, który tworzy falistą wysoczyznę polodowcową, zwaną Wysoczyzną Rawską. Północny obszar wysoczyzny, na którym przede wszystkim centralna i północna część gminy, nacechowany jest rzeźbą fluwiogalcialno-denudacyjną oraz zaburzeniami glacitektonicznymi czwartorzędu i podłoża podczwartorzędowego.

Na powierzchni terenu występują trzy serie utworów plejstoceńskich. Najmłodsze utwory reprezentowane przez piaski fluwioglacjalne występują na dużych jednorodnych powierzchniach w centrum i północnej części gminy. Wszystkie utwory plejstoceńskie (sypkie i spoiste) oprócz utworów eolitycznych są gruntami nośnymi i stanowią nośne podłoże budowlane.

Teren objęty opracowaniem charakteryzuje się dość jednorodną rzeźbą terenu. Występująca tu falista wysoczyzna morenowa Wysoczyzny Rawskiej zaznacza jednak swą obecność różnicami rzędnych terenu, które w granicach opracowania zawierają się w przedziale od ok. 180,0m do 200,0m n.p.m. Kulminacje powierzchni terenu znajdują się w południowo – zachodniej części obszaru. Ku wschodowi powierzchnia terenu łagodnie opada. Najniżej położone fragmenty znajdują się w północno – wschodniej części Planu.

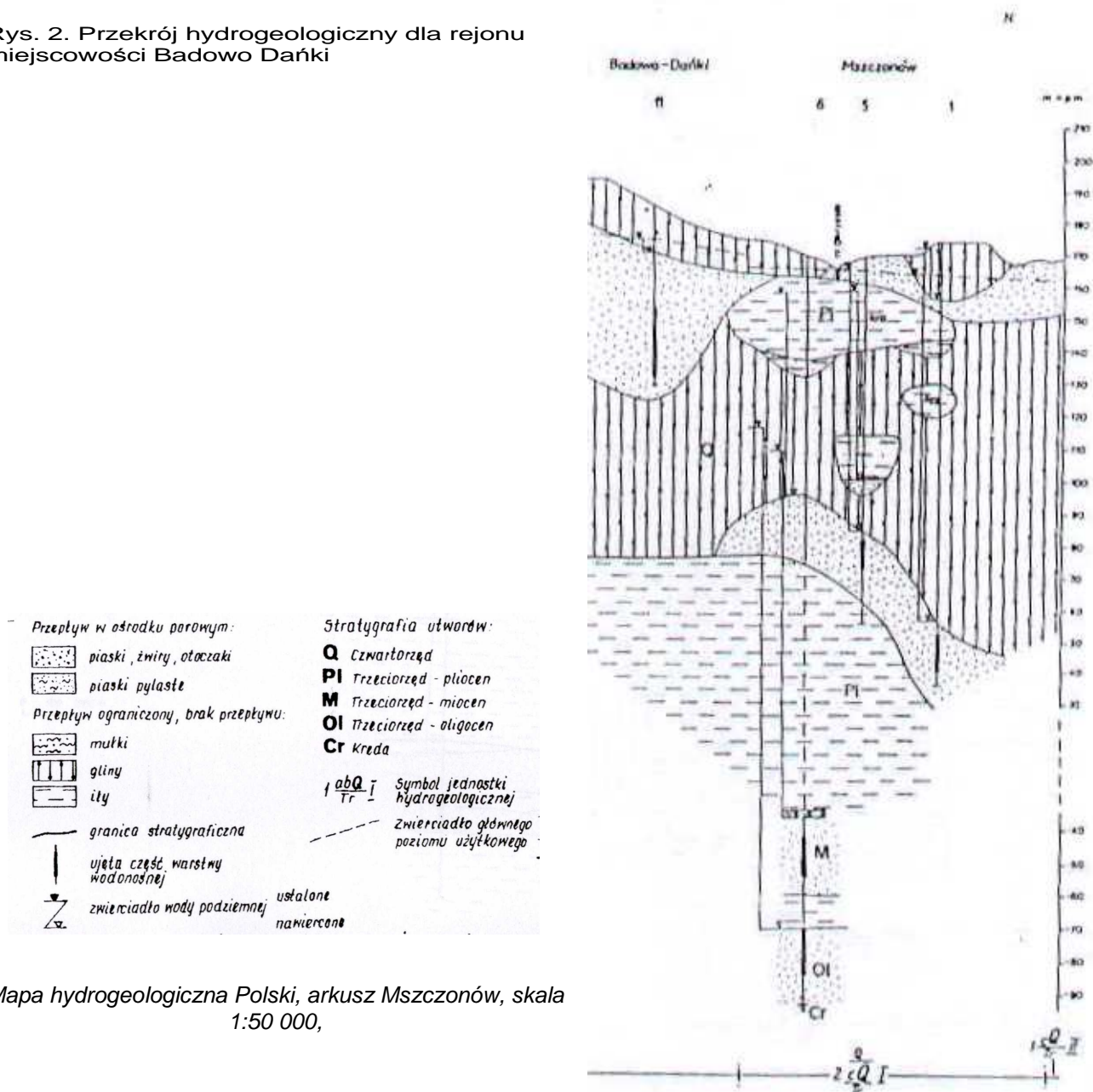


## 5.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Teren opracowania położony jest w dorzeczu trzeciego rzędu rzeki Okrzeszy. W granicach Planu w części północno – wschodniej występuje niewielki zbiornik wodny. Nie występują rowy melioracyjne itp. Główny kierunek spływu powierzchniowego to północno - wschodni.

Obszar Planu położony jest na arkuszu mapy hydrogeologicznej „Mszczonów” (skala 1:50000), zgodnie z którym należy do VIII jednostki hydrogeologicznej. Charakteryzuje się ona występowaniem głównego poziomu wodonośnego w utworach czwartorzędowych górnych, na ogół na głębokości 15-20m, którego izolację na ogół stanowi kilkunastometrowa glina zwałowa, a jego miąższości mieszczą się w granicach 20 - 40 m. Przewodność na ogół zawiera się w przedziale od 200 do 500 m<sup>2</sup>/24h. W rejonie tym wydajność potencjalna wynosi ponad 70 m<sup>3</sup>/h. Moduł zasobów odnawialnych wynosi tu 150 m<sup>3</sup>/24h km<sup>2</sup>, a dyspozycyjnych 100 m<sup>3</sup>/24h km<sup>2</sup>.

Rys. 2. Przekrój hydrogeologiczny dla rejonu miejscowości Badowo Dańki



### 5.3. Warunki gruntowo-wodne

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Teren opracowania charakteryzuje się występowaniem ciągłej warstwy wód gruntowych. Poziom występowania wód gruntowych jest dość głęboki. Głębokość występowania pierwszego zwierciadła wody na tym terenie wynosi 2,0 m ppt. i powyżej.

W obszarze opracowania występują przede wszystkim grunty nośne. Związane jest to z występowaniem w strefie przypowierzchniowej osadów czwartorzędowych stanowiących podłoże budowlane dla różnych obiektów o dobrych cechach geotechnicznych.

### 5.4. Warunki glebowe

Na przedmiotowym terenie występują gleby o gorszych warunkach do produkcji rolnej. Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się występowaniem głównie gleb pochodzenia mineralnego klasy V i lokalnie w części wschodnio – południowej klasy IV. Brak użytkowania rolniczego tych terenów sprawiło, że gleby są odłogowane i uległy stopniowej sukcesji wtórnej – na łąki i pola leżące odłogiem wraca powoli las, a głównymi gatunkami lasotwórczymi są sosna i brzoza. W granicach Planu planowana jest zmiana przeznaczenia dużej powierzchni występujących tu gruntów rolnych na cele nierolnicze (cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz drogi).

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004r. z późniejszymi zmianami) grunty klasy II, III i IV oraz gleby pochodzenia organicznego podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, jeśli zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia wynosi w przypadku gleb II i III klasy ponad 0.5 ha, natomiast w przypadku gleb IV klasy oraz gleb pochodzenia organicznego – ponad 1ha. W granicach Planu planowana jest zmiana przeznaczenia powierzchni gruntów rolnych klasy IV na cele nierolnicze przekraczającej łączną powierzchnię 1 ha (cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz drogi).



Zdj. 7. Tereny rolne, które uległy wtórnej sukcesji – główny gatunek lasotwórczy: brzoza i sosna.

Grunty pozostające nadal w rolniczym użytkowaniu znajdują się jedynie w zachodniej części obszaru opracowania.

### **5.5. Surowce mineralne**

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

### **5.6. 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. Temperatuty wahają się od  $-3^{\circ}\text{C}$  (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. W rejonie tym korzystne są warunki przewietrzania i dobre warunki insolacyjne. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego ma dolina rzeki Korabiewki - gorsze warunki przewietrzania z tendencjami do występowania mgieł i inwersji termicznych.

Przedmiotowy obszar odznacza się korzystnymi warunkami topoklimatu. Szczególnie korzystne warunki topoklimatyczne posiadają tereny usytuowane w najbliższym sąsiedztwie lasów, dla których charakterystyczna jest mniejsza prędkość wiatrów, większa wilgotność powietrza oraz mniejsze temperatury ekstremalne. Dodatkowo lasy stanowią główne źródło regeneracji i wzbogacanie składu powietrza dla terenu opracowania.

### **5.7. Fauna i flora**

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J. M. Matuszkiewicz - Atlas RP, 1993) obszar opracowania należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej i położony jest w okręgu Łowicko-Warszawskim. Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy

odmiany warszawsko-podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny obszaru został jednak zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych ze względu na rolnicze wykorzystanie gleb, a następnie zaniechanie rolnictwa i wprowadzenie sukcesywnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Sam teren Planu charakteryzuje się roślinnością ruderalną oraz występowaniem samosiejek brzozy oraz sosny zwyczajnej. Wynika to z faktu, że występujące w granicach Planu użytki rolne od lat nie są użytkowane rolniczo i postępuje proces sukcesji wtórnej. Natomiast stopniowa presja urbanistyczna na obszar, w chwili obecnej skupiona we wschodniej części opracowania, wzdłuż istniejących dróg gminnych, sprzyja pojawianiu się zieleni ozdobnej, chwili obecnej głównie ozdobnych drzew iglastych jako ozdoba i sposób zagospodarowania ogrodu przydomowego.

Występujące tu tereny leśne, są rozdrobnione i tworzą duże wyspy drzew w otoczeniu terenów rolnych. Przeważającym typem siedliskowym lasu jest bór mieszany świeży.



Walory przyrodnicze lasów z uwagi na małą wielkość i często wąski kształt powierzchni leśnej (i pasmową strukturę – zgodnie przebiegiem granic ewidencyjnych działek) oraz dominację sosny w drzewostanie wysokim posiadają niewielkie znaczenie. Pełnią jednak ważną funkcję glebochronną i krajobrazową.

Wyraźnym elementem szaty roślinnej terenu są zadrzewienia i zakrzewienia, zwłaszcza śródpolne, wzdłuż dróg. Na ugorowanych polach i łąkach z powodu słabej gleby coraz silniej widoczny jest proces sukcesji wtórnej, który zmierza do odtworzenia się naturalnego zbiorowiska charakterystycznego dla lokalnych warunków środowiskowych. Dominują samosiejki brzozy i sosny zwyczajnej. Licznie występują na terenie opracowania pojedyncze

drzewa średniej klasy wieku, w większości są to topole i dęby. W miejsce pól pojawiły się murawy roślinności trawiastej. Oprócz ruderalnych roślin (np. pokrzywa zwyczajna, starca zwyczajnego, tasznika pospolitego) występujących na pograniczu terenów zabudowanych i dróg, w granicach opracowania licznie reprezentowane są rośliny np. związane z obecnością człowieka – rośliny ogrodów przydomowych jak np. krzewy: lilak, dzika róża, jaśmin, kwiaty ozdobne, a także drzewa owocowe uprawiane w sadach oraz ogrodach.

Teren opracowania charakteryzuje się występowaniem typowej i pospolitej fauny. Są to typowe gatunki terenu rolnego przekształconego w kierunku użytków zielonych oraz gatunki charakterystyczne dla młodych stadiów sukcesji. Licznie reprezentowana jest tu awifauna.



## 5.8. Środowisko kulturowe

Na omawianym terenie oraz w jego najbliższym otoczeniu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ewidencji konserwatorskiej.

## 5.9. Oddziaływanie elektroenergetyczne



Przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna SN z istniejącą stacją trafo w części centralno – wschodniej opracowania.

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.

## 5.10. Obiekty uciążliwe wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu

Na obszarze opracowania poza infrastrukturą komunikacyjną nie występują zjawiska ani instalacje, które prowadziłyby do degradacji środowiska. Brak jest przemysłu, a na stan czystości powietrza rzutują nieekologiczne źródła ciepła, głównie spalanie węgla dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego oraz mechaniczne środki transportu poprzez emisję do atmosfery dymów i gazów. Źródłem zagrożenia powierzchni ziemi może być w przyszłości przy założeniu intensyfikacji procesów budowlanych nadmierna zabudowa powierzchni biologicznie czynnej, a dla pokrywy glebowej – zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi, wywołane zwiększonym ruchem pojazdów mechanicznych.

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego, związanego z wyznaczeniem i powstaniem terenów zurbanizowanych związanych z zabudową mieszkaniową ustala się konieczność wprowadzenia poszerzenia, modernizacji i budowy nowych dróg gminnych. Prawdopodobieństwo występowania awarii na drogach gminnych, związanej z uwolnieniem substancji niebezpiecznych do środowiska można traktować jako bardzo małe.



## 6. OPIS USTALEŃ PROJEKTU PLANU

### 6.1. Ogólna charakterystyka ustaleń planu

Na obszarze objętym zmianą Planu przewiduje się następujące przeznaczenie terenu:

<b>1MN – 19MN</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji. Przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące, Plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących zgodnie z warunkami zawartymi w § 9 pkt.2;
<b>1MN,U – 7MN,U</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Plan dopuszcza usługi nieuciążliwe o pow. określonej w § 9 pkt.2 ppkt. 2) c) oraz utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących zgodnie z warunkami zawartymi w § 9 pkt.2, ppkt. 2), 3) i 4);
<b>1RM</b>	Teren zabudowy zagrodowej z budynkami gospodarczymi i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacja. Plan dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
<b>1ZL – 15ZL</b>	Istniejące lasy, z zakazem zabudowy;
<b>1R/ZL</b>	Tereny rolne przeznaczone do zalesień
<b>1WS</b>	Tereny wód otwartych. Ustala się utrzymanie istniejącego zbiornika wodnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.
<b>1KDD - 19KDD</b>	Tereny dróg publicznych – istniejące drogi dojazdowe
<b>1KDDp - 7KDDp</b>	Tereny dróg publicznych – projektowane drogi dojazdowe
<b>1KDW – 4KDW</b>	Tereny dróg wewnętrznych – istniejące drogi wewnętrzne
<b>1KDWp – 3KDWp</b>	Tereny dróg wewnętrznych – projektowane drogi wewnętrzne
<b>1E</b>	Tereny infrastruktury – stacja transformatorowa

Szczegółowe zasady, które zostały przyjęte w projekcie Planu, ustalające: minimalną powierzchnię działki, maksymalną wysokość obiektów budowlanych, procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni ogólnej poszczególnej działki, nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych, szerokość dróg itp., mają na celu zachowanie ładu przestrzenno – funkcjonalnego.

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:

- zasady pozostawienia terenów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu,

- realizacji infrastruktury technicznej równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji,
- warunków utylizacji odpadów i preferencji w zakresie gospodarki cieplnej i wodno – ściekowej,
- wymogu kształtowania zabudowy w sposób nie zakłócający harmonię krajobrazu i przy uwzględnieniu określonych granicznych wskaźników techniczno – architektonicznych.

## **6.2. Ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu**

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

### Dotyczące zasad i standardów zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu:

- Wprowadza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
- Ustala się zasadę zachowania istniejących terenów leśnych,
- W obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń metalowych pełnych i betonowych z elementów prefabrykowanych,
- Ustala się kolorystykę elewacji (kolory pastelowe) oraz dachów budynków (brązy, czerwienie i czerń),
- Wyznacza się linie zabudowy dla obiektów kubaturowych:
  - od dróg KDD, KDW, KDWp oraz 3KDDp, 5KDDp, 6KDDp, 7KDDp - 6.0 m,
  - od dróg 1KDDp i 2KDDp - 8.0m,
  - od drogi 4KDDp dla terenów 14MN, 15MN, 16MN – 7.0m,
  - od drogi 17KDD – 8.0m,
  - od drogi 19KDD – 7.0m,
  - ponadto, dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów - max do 1.20 m.
- Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki przeznaczonej w planie pod zabudowę mieszkaniową na min. 60% dla terenów MN, 55% dla terenów MN,U, 60% dla terenów RM.

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

- Zakaz realizacji (poza inwestycjami infrastruktury i komunikacji) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz.627, z póź. zm.).
- Zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby mogłoby przekraczać granicę terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz mogłoby przekraczać na tej granicy normy właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.
- Zalecenie zagospodarowania zielenią wysoką przydrożnych fragmentów terenów MN i MN,U, w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, położonych wzdłuż terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDDp oraz 2KDDp.
- Ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie
- Zakaz przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne
- Że działania inwestycyjne w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenów dróg z utwardzoną nawierzchnią na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
- Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w pkt. 7 należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.
- Wprowadza się wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz maksymalne wielkości powierzchni zabudowanych i utwardzonej.
- Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska” tereny o symbolu MN i MN,U należą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.
- Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach R/ZL, ZL, W.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono:

- Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem
- Zaopatrzenie w wodę – planuje się zaopatrzenie z istniejących w obszarze Planu i jego sąsiedztwie oraz projektowanych sieci wodociągowych.
- Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych - w obszarze Planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej

sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do oczyszczalni. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych.

- Zaopatrzenie w energię – ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN).
- Telekomunikacja – ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.
- Gaz – zaopatrzenie w gaz - docelowe zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń
- 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 z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów na gminne wysypisko.

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

Plany zagospodarowania przestrzennego pełnią szczególną rolę będąc zbiorem przepisów, obowiązujących wszystkie podmioty działające na danym terenie, określających przeznaczenie terenu oraz warunki na jakich może być prowadzona na tym terenie zabudowa. Niniejszy plan zezwala na przekształcenie środowiska przyrodniczego w zakresie jego użytkowania.

Brak realizacji ustaleń Planu mógłby nasilić proces chaotycznego zabudowywania terenów budynkami o bardzo zróżnicowanych walorach estetycznych oraz nie wyposażonych w urządzenia chroniące środowisko. Mogłoby to spowodować wprowadzenie zanieczyszczeń do środowiska oraz znaczne pomniejszenie obecnych wartości krajobrazowych terenu, ze względu na które teren jest doceniany i wybierany na miejsce zamieszkania. Innym skutkiem, o odwrotnej tendencji niż opisana powyżej, jest pozostawienie terenów Planu zgodnie z ich rolniczym przeznaczeniem. Grunty orne słabych klas bonitacyjnych ulegały by coraz mocniejszej sukcesji wtórnej, i choć cenne byłoby to ze względów przyrodniczych, względy ekonomiczne jak również możliwość wykorzystania swoich posesji dla ich

właściciele byłyby znikome. Brak realizacji Planu przy licznych atutach analizowanego terenu dla zabudowy mieszkaniowej (jak ww. walory krajobrazowe, auty położenia w stosunku do tras komunikacyjnych i miasta Mszczonowa) na pewno doprowadziłby do niekontrolowanych procesów inwestycyjnych w granicach Planu i zagrożenia dla ładu przestrzennego i środowiska przyrodniczego tego obszaru.

## **8. OCENA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI W FAZIE BUDOWY**

---

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. Ponadto przy budowie infrastruktury podziemnej miejscami może wystąpić konieczność czasowego odwodnienia terenu, a także możliwość drenażu wód gruntowych przez projektowaną sieć kanalizacyjną. 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 POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA I FORMY OCHRONY PRZYRODY**

---

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów miejscowości Władysławów oraz fragmentu miejscowości Badowo – Dańki zakłada istotne zmiany w przeznaczeniu terenów. Wprowadzona zostaje w dużym stopniu zabudowa mieszkaniowa oraz w mniejszym stopniu, ale również i zabudowa usługowa. Jednocześnie zachowuje się dotychczasowe leśne przeznaczenie terenów. Planowane zmiany, głównie związane z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym związane są z potrzebą stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy i są odpowiedzią na dzisiejszy popyt terenów budowlanych, poparty wnioskami o zmianę przeznaczenia złożonymi w trakcie procedury sporządzania Planu przez mieszkańców



miejsowości Władysławów i Badowo – Dańki.

W wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obecne funkcje obszaru, zwłaszcza rolnicza ulegną przekształceniu powodującym zmiany w środowisku przyrodniczym. Wielkość, natężenie oraz charakter oddziaływań proponowanych zmian w środowisku będzie dla każdego z komponentów środowiska inne. Prognozowanie ewentualnych negatywnych skutków dla środowiska (w wyniku realizacji omawianych funkcji) może dotyczyć:

#### Oddziaływania inwestycji na klimat

Teren objętym Planem jest obszarem otwartym. Planowany charakter zainwestowania na terenie objętym Planem może spowodować nieznaczne przekształcenie w dotychczasowych warunkach mezoklimatycznych. Nieduże zmiany topoklimatów mogą pojawić się w wyniku realizacji zainwestowania terenu obecnie otwartego. Na terenie zabudowanym może dojść do nieznacznego zmniejszenia prędkości wiatru, obniżenia wilgotności powietrza (w wyniku utwardzenia powierzchni terenu) oraz amplitudy temperatury. Zasilanie obszarów zabudowy nastąpi powietrzem napływającym z terenów otwartych oraz lasów.

#### Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

Podczas realizacji obiektów budowlanych i dróg mogą wystąpić tymczasowe oddziaływania akustyczne oraz wibracje wytwarzane przez użyty sprzęt budowlany. Projekt Planu w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową MN oraz mieszkaniowo-usługowa jako tereny pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Na w/w terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr. 62 poz. 627 z późn. zm.).

Na badanym obszarze źródłem hałasu i wibracji może być wzmożony ruch samochodowy związany z wprowadzeniem nowej oraz intensyfikacji już istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

#### Oddziaływania inwestycji na powierzchnię ziemi, gleby

Wynikające z projektu Planu zmiany ukształtowania terenu będą miały dwojaki charakter: czasowy i trwałe. Zasadniczo Plan generuje zmiany czasowe związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz zabudowy. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie terenów w linii rozgraniczającej drogę.

Oдноśnie zabudowy Plan wprowadza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Na tym terenie mogą wystąpić trwałe zmiany związane ze zmianą deniwelaty terenu lub trwałe nasypy i

wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstawania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu.

Opisane powyżej przekształcenia rzeźby terenu będą dotyczyć terenu o lekko urozmaiconej rzeźbie, dla którego względna różnica wysokości w graniach całego opracowania wynosi 20m. Zmiana ukształtowania powierzchni w wyniku procesów inwestycyjnych wpłynie nieznacznie na krajobraz obszaru.

W zakresie środowiska gruntowo – wodnego może nastąpić zanieczyszczenie gleb i wód na skutek ewentualnie nieprawidłowo utylizowanych ścieków socjalno – bytowych i odpadów. Tereny przewidziane do zagospodarowania, będą funkcjonować często (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków – zbiorniki bezodpływowe. Niezbędne jest aby urządzenia te były szczelne. Ponadto dzięki zapisom w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego może zostać ograniczone, mimo wprowadzenia zabudowy na całości obszaru. Pozytywnym aspektem realizacji będzie docelowe zakładanie kanalizacji sanitarnej, co wywrze w skali lokalnej pozytywny wpływ na stan środowiska, szczególnie jakość wód gruntowych.

Gromadzenie odpadów stałych (do czasu wywiezienia ich na wysypisko) również może wpływać na zanieczyszczenie gleb, a pośrednio i wód. Celem uniknięcia takiego stanu należy stworzyć w obrębie poszczególnych działek budowlanych odpowiednio zabezpieczone miejsca do segregacji i tymczasowego składowania odpadów. Plan miejscowy takowych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych nie przewiduje.

W wyniku realizacji Planu na trwałe zostaną wyłączone grunty z produkcji rolnej oraz nastąpią istotne ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej pod jezdniami. W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb nie jest wysoka. Zgodnie z założeniami Studium właśnie te tereny o niskiej przydatności dla rolnictwa mają służyć m.in. rozwojowi budownictwa mieszkaniowego umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy.

Przekształcenie gleb będzie polegało m.in. na mechanicznym jej zniszczeniu. Ze względu na charakter dróg nie będzie występował zorganizowany system kanalizacji deszczowej. Wody opadowe „czyste” będą odprowadzane w dotychczasowym układzie do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej.

Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia Planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania. Zachowano istniejący staw w północno – wschodniej części opracowania, a wokół wyznaczono tereny bez prawa do zabudowy - tereny leśne.

Na terenie Planu występuje korzystny poziom wód przypowierzchniowych na głębokości 2 m ppt i powyżej. Istotnym czynnikiem wpływającym na bilans wód przypowierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a przez to terenów spływu wód opadowych i roztopowych. Jako korzystne można uznać zapisy w Planie o konieczności odprowadzania wód opadowych dla terenów MN wprost do gruntu, jak również zachowanie na wyznaczanych terenach zabudowy dużego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto tereny przewidziane do zagospodarowania, będą funkcjonować często (do czasu realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej) w oparciu o indywidualne systemy odprowadzania i gromadzenia ścieków – zbiorniki bezodpływowe. Aby zapobiec przedostawaniu się zanieczyszczeń do gruntu a tym samym do wód gruntowych niezbędne jest aby urządzenia te były szczelne. Pozytywnym aspektem realizacji będzie docelowe zakładanie kanalizacji sanitarnej, co wywrze w skali lokalnej pozytywny wpływ na stan środowiska, szczególnie jakość wód gruntowych i powierzchniowych.

Oddziaływania inwestycji na powietrze atmosferyczne.

Głównym emitorem zanieczyszczeń do środowiska będą zanieczyszczenia pochodzące z indywidualnych źródeł. Celem uniknięcia tego rodzaju zanieczyszczeń jest preferencja proekologicznych nośników energii cieplnej.

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej a jednocześnie budowa siatki dróg dojazdowych spowoduje nasilenie ruchu pojazdów na tych drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych.

Oddziaływania inwestycji na środowisko biotyczne i krajobraz

Omawiany teren nie wyróżnia się bardzo dużą różnorodnością biologiczną. W krajobrazie, a jednocześnie w strukturze gatunków dominują te związane z obszarami rolnymi oraz wyspowo zlokalizowanymi lasami monokulturowymi z podstawowymi gatunkami lasotwórczym – sosną i brzozą. W Planie wskazano konieczność zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz w celu stworzenia powiązań krajobrazowych jak i przyrodniczych pomiędzy większymi terenami leśnymi zalecono zagospodarowanie zielenią wysoką przydrożnych fragmentów terenów MN i MN,U, w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, położonych wzdłuż terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDDp oraz 2KDDp.

W planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na dużej części obszaru, lecz z różną intensywnością. Na poszczególnych terenach określono standardy zagospodarowania w postaci wskaźników pozwalających ocenić środowiskowe skutki zagospodarowania m.in. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (najmniejszej nieprzekraczalnej wartości procentowej w stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu)).

W wyniku realizacji Planu nastąpi zmniejszenie powierzchni pokrytych roślinnością ruderalną oraz samosiejkami sosny i brzozy, wzrośnie natomiast ilość roślinności synantropijnej związanej z nowymi obszarami zabudowanymi. Może zatem nastąpić zubożenie naturalnej różnorodności biologicznej. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem ogrodów przydomowych. Jednocześnie zwiększy się ilość roślinności obcej. Zgodnie z ustaleniami Planu ochronie przed wycięciem i zniszczeniem podlega zieleń wysoka w graniach Planu. Obszar migracji fauny zostanie ograniczony poprzez stworzenie bariery w postaci ogrodzeń, dróg, dużych powierzchni zabudowy i innych powierzchni utwardzonych uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt. Wprowadzone zapisami Planu zalecenie zagospodarowania zielenią wysoką przydrożnych fragmentów terenów wzdłuż wskazanych dróg stwarza szansę wykreowania się czytelnych lokalnych korytarzy ekologicznych. Ponadto uzupełnienie istniejącej i nowo projektowanej zabudowy nasadzeniami iglastego i liściastego drzewostanu oraz krzewami spowoduje wzrost atrakcyjności tych siedlisk dla zwierząt, zwłaszcza ptactwa i owadów.

W wyniku realizacji Planu zmianie ulegnie obecny krajobraz zawarty w granicach opracowania. Istniejący – w fazie początkowej układ zabudowy mieszkaniowej zostanie rozbudowany i uzupełniony, a na terenach obecnie rolniczych – odłogowanych, wprowadzone zostanie nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej, a na terenach północnych i południowych Planu również zabudowy usługowej. Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym Planem nie powstaną obiekty wpływające dyszharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono ustalenia określające parametry zabudowy takie jak: maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy, kąty nachylenia połaci dachowych, kolorystyka połaci dachowych czy elewacji budynków. Istotnym zapisem dla kształtowania przestrzeni obszaru jest także zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz wprowadzenie dosyć wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. W analizowanym dokumencie nie planuje się wprowadzenia dominant wpływających dyszharmonijnie na przestrzeń.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji ustaleń Planu w zakresie realizacji form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będą dotyczyć:

- Zwiększonego zapotrzebowania na wodę dla celów konsumpcyjnych
- Zwiększonej ilości odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji, a które w przypadku „niezagospodarowania” stanowią źródło zanieczyszczenia dla gleb i wód
- Przekształcenia gruntów i zniszczenia gleb
- Zwiększenia infiltracji wód z dachów w grunt
- Wzrostu ruchu samochodowego i wzrostu zanieczyszczeń komunikacyjnych (gazy, pyły i hałas)

Projektowane zmiany generalnie nie będą miały wpływu na zdrowie ludzi.

## **10. OCENA ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI PLANU**

---

### **10.1 OCENA ZAGROŻEŃ WYNIKAJĄCA Z WPROWADZENIA GAZÓW, PYŁU I HAŁASU DO POWIETRZA**

Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje powstania obiektów będących źródłem istotnych zanieczyszczeń powietrza i hałasu. W projekcie Planu preferuje się zastosowanie proekologicznych czynników grzewczych, co może wpłynąć na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł indywidualnych i poprawę higieny atmosfery. Nie ma jednak zakazu stosowania czynników grzewczych pogarszających stan atmosfery. Zastosowanie czynników grzewczych uzależnione będzie przede wszystkim od wysokości opłat, związanych z instalacją lub eksploatacją różnego typu instalacji grzewczych.

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może spowodować nasilenie ruchu pojazdów na drogach i zwiększenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych. Przyjęte w Planie nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg spełniają normy określone dla poszczególnych kategorii dróg.

### **10.2 OCENA ZAGROŻEŃ WYNIKAJĄCA Z WPROWADZENIA ZANIECZYSZCZEŃ DO WÓD I GLEB**

Na terenie Planu występować będą dwa podstawowe źródła zanieczyszczeń wód i gleb. Są nimi ścieki sanitarne oraz wody opadowe spłukiwane z utwardzonych powierzchni. Ustalenia Planu w znacznym stopniu eliminują możliwość przenikania zanieczyszczeń bytowych do wód i gleb poprzez planowane regulacje gospodarki wodno - ściekowej. Natomiast w zakresie gospodarki odpadami stałymi korzystny dla uniknięcia przenikania do wód i gleb zanieczyszczeń byłby zapis o wyznaczeniu



na terenie działki budowlanej odpowiednio zabezpieczonego miejsca do segregacji i tymczasowego składowania odpadów.

## 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 miejscowość Władysławów i fragment miejscowości Badowo - Danki.

## 12. WNIOSKI KOŃCOWE

---

Uwzględniając analizy przeprowadzone w niniejszym opracowaniu, należy stwierdzić, iż nie istnieją istotne przeciwwskazania dla realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Władysławów i fragment miejscowości Badowo-Dańki. Przedmiotowy teren nie należy do cennych pod względem przyrodniczym. Nie występują tutaj obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej. Przewidywana Planem dalsza zabudowa terenu opracowania, zgodnie z ustalonymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zagospodarowania, pozwala prognozować, że realizacji ustaleń Planu nie wpłynie w stopniu znaczącym na pogorszenie stanu komponentów środowiska. Dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej nie odbywa się kosztem naturalnych zespołów roślinnych, lecz terenu który od lat podlega antropizacji. Ustalenia Planu zachowują dotychczasowe leśne przeznaczenie terenów na całym obszarze, a uszczuplenie powierzchni leśnych związane jest jedynie z poszerzeniem dróg i dostosowaniem ich do parametrów wymaganych odrębnymi przepisami. Planowane zmiany związane z wyznaczeniem dużych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym, związane są z potrzebą stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy i są odpowiedzią na dzisiejszy popyt terenów budowlanych. Teren uzbrojony jest częściowo w wodociąg, a docelowo planowane jest również wyposażenie terenu w kanalizację sanitarną.

Bezsporne jest, że wszelkie oddziaływania antropogeniczne wywierają wpływ na składowe środowiska i procesy w nim zachodzące oraz na cechy krajobrazu. Skala tego oddziaływania i związana z tym potrzeba osiągnięcia ładu architektoniczno-krajobrazowego uzależniona będzie od harmonijnej nie kolidującej z otoczeniem architektury budynków, realizacji zgodnej z wymogami technicznymi i ekologicznymi infrastruktury technicznej, wprowadzenia zieleni towarzyszącej opartej o rodzime gatunki oraz stosowania jak najmniejszej powierzchni utwardzonej na działkach

budowlanych. Plan miejscowy nie będzie bez wpływu na te cechy krajobrazu, jednak w projekcie Planu nie wprowadza się dominant mogących obniżyć jakość przestrzeni, a planowana zabudowa pod względem wielkości, kolorystyki, formy elewacji i kątów nachylenia głównych połaci dachowych nie będzie negatywnie wyróżniać się z istniejącej zabudowy oraz drastycznie zakłócać krajobraz. Brak Planu nasiliłby na tym terenie zjawisko powstawania domów jednorodzinnych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Plan wprowadza zabudowę mieszkaniową w sposób uporządkowany, z zapewnieniem odpowiednich standardów ochrony środowiska oraz właściwą obsługą komunikacyjną. Ustalenia Planu nakazują zachowanie dość wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz chronią przed usunięciem istniejącą w granicach Planu zieleń wysoką. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odbywa się głównie na terenach, które od dawna nie są użytkowane rolniczo i nie przynoszą korzyści ekonomicznych właścicielom.

Zawarte w projekcie Planu warunki realizacji ustaleń powinny zapobiegać powstawaniu konfliktów funkcjonalno – przestrzennych i przyrodniczych.

