



BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA

opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93

kom. 504766500

e-mail: apjaworska@wp.pl

NIP 774-113-13-19

PROGNOZA

ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZY UL. KRUCZEJ I SOCHACZEWSKIEJ W M. MŁODZIESZYN

sierpień 2018 r.

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	4
1.1.	Podstawa prawna opracowania	4
1.2.	Przedmiot, cel i zakres opracowania	4
1.3.	Materiały źródłowe	5
1.4.	Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy	5
2.	CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM	6
3.	ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU	6
3.1.	Przedmiot i zakres Planu	7
3.2.	Ustalenia Planu	7
3.2.1.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu	7
3.2.2.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji	7
3.2.3.	Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy	8
3.3.	Struktura funkcjonalno – przestrzenna	9
3.4.	Powiązania planu z innymi dokumentami	9
4.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM	9
4.1.	Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu	10
5.	CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA	11
5.1.	Położenie obszaru objętego opracowaniem	11
5.2.	Cechy środowiska przyrodniczego	11
5.2.1.	Położenie fizycznogeograficzne terenu	11
5.2.2.	Rzeźba terenu	11
5.2.3.	Budowa geologiczna	11
5.2.4.	Gleby	11
5.2.5.	Wody powierzchniowe i podziemne	12
5.2.6.	Klimat	12
5.2.7.	Szata roślinna	13
5.2.8.	Fauna	13
5.2.9.	Złoża surowców mineralnych	13
5.2.10.	Zanieczyszczenia powietrza	13
5.3.	Środowisko kulturowe i krajobraz	14
5.3.1.	Walory środowiska kulturowego	14
5.3.2.	Walory krajobrazowe	14
5.4.	Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody	14
5.5.	Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko	16
5.6.	Istniejące problemy ochrony środowiska	16
6.	POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU	16
7.	PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO	16
7.1.	Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na środowisko i zabytki	17
7.2.	Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na obszary w sieci Natura 2000	21
8.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	21
9.	INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	21
10.	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	21
11.	PROPOZYCJA PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU	22

12.	PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU	23
13.	WNIOSKI I ZALECENIA	24
14.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	24
	Załącznik Nr 1. Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy	26

1. INFORMACJE OGÓLNE.

1.1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawę prawną do opracowania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miejscowości Młodzieszyn, **zwanego dalej „Planem”** stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1405),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.519 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1161)
- Uchwała Nr XXVI/131/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 28.10.2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miejscowości Młodzieszyn.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miejscowości Młodzieszyn.

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miejscowości Młodzieszyn.

Celem prognozy jest ocena przewidywanego oddziaływania ustaleń analizowanego Planu na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na obszary objęte formami ochrony przyrody oraz na jakość życia ludzi.

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOS-III.411.268.2011.JD z dnia 11.08.2017 r.)
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie (pismo ZNS.711.14.2017.AM z dnia 20.07.2017 r.).

Zakres prognozy jest zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz.353 z późn. zm.).

Prognoza :

- ***zawiera*** : informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko, streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym, oświadczenie autora prognozy o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2;
- ***określa, analizuje i ocenia*** : istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz

sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

- **przedstawia** : rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

1.3. Materiały źródłowe.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn.
2. Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2015 roku; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2016 r.
3. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za rok 2016; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2017 r.
4. Ocena stanu/potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego w 155 jednolitych częściach wód przebadanych w latach 2010–2015; <https://www.wios.warszawa.pl>
5. Zestawienie punktów badawczych wód podziemnych w sieci krajowej PIG w roku 2013 na terenie województwa mazowieckiego wraz z oceną jakości w 2010, 2012 i 2013; <https://www.wios.warszawa.pl>
6. Zestawienie punktów badawczych wód podziemnych w sieci krajowej PIG w roku 2016 na terenie województwa mazowieckiego wraz z oceną jakości w 2016; <https://www.wios.warszawa.pl>
7. Wieloczynnikowa degradacja środowiska. Komentarz do mapy w skali 1:750000; PIOŚ Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1996 r.
8. Geografia regionalna Polski, Kondracki J.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011 r.
9. Geografia fizyczna Polski, Richling A., Ostaszewska K.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.
10. Atlas klimatu Polski, Lorenc H.; IMiGW, Warszawa 2005 r.
11. Klimat Polski, Woś A.; PWN, Warszawa 1999 r.
12. Mapa geologiczna Polski w skali 1:200000, arkusz Warszawa Zachód.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego gminy Młodzieszyn.

Jest ona elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miejscowości Młodzieszyn, w którym uzyskuje się wymagane ustawą opinie i zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. Prognoza głównie ocenia w jakim zakresie wymogi ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie ustaleń Planu.

Opracowanie prognozy jest elementem warsztatu planistycznego i zostało wykonane metodami dostępnymi dla tego warsztatu, przy wykorzystaniu istniejących materiałów archiwalnych oraz dostępnych opracowań, a także na podstawie informacji zebranych w trakcie

przeprowadzonej wizji w terenie. Nie wykonywano żadnych dodatkowych badań. Ze względu na ogólność zapisów ustaleń Planu (brak parametrów środowiskowych przewidywanych inwestycji), nie jest możliwe dokładne wymiarowanie przewidywanych wpływów – określono je w sposób opisowy. Prace nad prognozą obejmowały diagnozę i analizę środowiska, przewidywanie potencjalnych wpływów projektowanych zasad zagospodarowania, określenie wpływów w sposób opisowy i sformułowanie wniosków odnośnie działań pozwalających na minimalizowanie zagrożeń.

Stosownie do przepisu art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1405) przy sporządzaniu niniejszej prognozy uwzględniono informacje zawarte w:

- „Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 689/3 i 690 w miejscowości Młodzieszyn” opracowanej w grudniu 2014r.,
- „Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsiach Juliopol, Młodzieszyn, Leontynów” opracowanej w czerwcu 2014 r.

2. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty Planem położony jest w południowo – wschodniej części gminy Młodzieszyn. Obejmuje teren działek nr ewid. 691, 692, 696/6 o łącznej powierzchni około 2,7 ha, usytuowanych w obrębie Młodzieszyn, około 250 m w kierunku wschodnim od drogi krajowej nr 50.

Obszar objęty Planem to teren niezbudowany, który stanowią w przeważającej części grunty orne o klasie bonitacji RIIIa i RIIIb oraz w niewielkiej części o klasie bonitacji RIVa – odługowane. W części wschodniej terenu przebiega w kierunku północ – południe nieczynna sieć wodociągowa o średnicy dn 100 mm.

Analizowany obszar stanowi część wsi gminnej Młodzieszyn koncentrującej funkcje administracyjne, mieszkaniowe i usługowe. Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną - sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, linie elektroenergetyczne i teletechniczne oraz urządzenia melioracyjne. Na analizowanym obszarze występują zadrzewienia tworzące zieleń przydrożną i śródpolną.

W sąsiedztwie terenu objętego Planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zabudowy przemysłowo – usługowej z między innymi skupem złomu, zakładem produkcji rozpuszczalników, stacja paliw.

Struktura użytkowania i zagospodarowania przedmiotowego obszaru przedstawia się następująco:

- grunty orne o dobrych walorach przyrodniczych klasy bonitacyjnej RIIIa i RIIIb oraz o średnich walorach przyrodniczych klas bonitacyjnych RIVa – obecnie okresowo odługowane,
- zadrzewienia w formie zieleni przydrożnej i śródpolnej,
- układ komunikacyjny,
- infrastruktura techniczna.

Grunty rolne klasy bonitacji RIII na terenie objętym Planem podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1121) i wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

3. ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU

Dla analizowanego obszaru Plan jest zmianą dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/98 Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 28 kwietnia 1998 roku, który określał na przedmiotowym terenie przeznaczenie rolnicze z dopuszczeniem zabudowy obsługi rolnictwa.

3.1. Przedmiot i zakres Planu.

Przedmiotem ustaleń Planu jest określenie dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej obejmujących działki nr ewid. 691, 692, 696/6 położone w miejscowości Młodzieszyn przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowo - usługowej.

3.2. Ustalenia Planu.

Plan zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

3.2.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

W ramach zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego Plan ustala:

- 1) *dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,*
- 2) *ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;*
- 3) *zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii,*
- 4) *zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,*
- 5) *zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,*
- 6) *zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2m na terenach U wzdłuż wschodniej granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską*
- 7) *wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,*
- 8) *ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- 9) *uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami,*
- 10) *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.*

3.2.2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

Obszar objęty Planem posiada dostęp do następujących systemów uzbrojenia terenu: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz linii elektroenergetycznej. Na przedmiotowym obszarze funkcjonuje również gminna gospodarka odpadami oparta o zbiórkę selektywną.

Ustalenia Planu określają między innymi następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. *Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.*

2. *Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski,*
3. *Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej istniejący przy drogach poprzez budowę sieci rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Młodzieszynie,*
- 1) *Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.*
 - 1) *maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.*
- 2) *Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:*
 - 1) *selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,*
 - 2) *dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.*
- 3) *Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.*
- 4) *W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne (drenowanie wykonane w ramach zadania Budy Stare – Justynów, urządzenia melioracji wodnych) - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:*
 - 1) *dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;*
 - 2) *dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,*
 - 3) *zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.*

3.2.3. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) *tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – **MNU**;*
- 2) *tereny zabudowy usługowej – **U**;*
- 3) *tereny dróg publicznych w klasach:*
 - a. *poszerzenie drogi zbiorczej – **KDZ***
 - b. *poszerzenie drogi lokalnej – **KDL**,*
 - c. *poszerzenie drogi dojazdowej – **KDD**.*

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **MNU** ustalono min. :

1. *Funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowo - usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;*
2. *Funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa, usługi rzemieślnicze, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.*
3. *Zasady zagospodarowania terenu min.:*
 - a) *zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*
 - b) *ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,*
 - c) *dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,*

- d) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - e) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1200 m²,
 - 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m².

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustalono m.in.:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa;
- 2) funkcję uzupełniającą – tereny obiektów zaplecza logistycznego, składów i magazynów, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące funkcjom terenu, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnik powierzchni zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,8;
- 3) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i magazynowych – do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek – 1500m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego;
 - 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m².

3.3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną na obszarze objętym ustaleniami Planu będzie tworzyć:

- zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
- układ komunikacyjny tj. droga zbiorcza, lokalna i dojazdowa,
- infrastruktura techniczna i urządzenia melioracji wodnych.

3.4. Powiązania Planu z innymi dokumentami.

Projekt Planu powiązany jest z następującymi dokumentami:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn, w którym obszar objęty Planem określony jest jako:

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo – usługowej.

Ustalenia analizowanego Planu w zakresie rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej są zasadami zagospodarowania nie sprzecznymi z ustalonymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego.

4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM

Przełożenie celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym na obszar objęty prognozą zawarte jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan przyjmuje zasadę zrównoważonego rozwoju, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. W związku z powyższym plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ustala między innymi następujące zasady rozwoju i zagospodarowania przestrzennego:

- zasadę kompensacji przyrodniczej polegającą na takim zarządzaniu przestrzenią, aby zachować równowagę w środowisku przyrodniczym i wyrównać szkody, wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, pozbawionych neutralnych przyrodniczo alternatyw;
- zasadę przeczności ekologicznej polegającą na przeciwdziałaniu zagrożeniom na podstawie ich antycypacji;
- zasadę komplementarności ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu polegającą na tworzeniu pasm przyrodniczo-kulturowych;
- zasadę oszczędnego wykorzystania energii i ograniczania powstawania odpadów;
- zasadę oszczędnego wykorzystania wody i zwiększania retencyjności.

Dla realizacji polityki przestrzennej wyodrębniono dziewięć zróżnicowanych obszarów problemowo – funkcjonalnych oraz dziewięć polityk przestrzennych, wśród których jest między innymi:

1. Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej;
2. Polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich;
3. Polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska.

Polityka przestrzenna określona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ma na celu dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie trwałości procesów przyrodniczych. Cel ten oznacza takie gospodarowanie przestrzenią, które pomimo różnych działań społeczno - gospodarczych jest dostosowane do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

Powyższe ustalenia znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach Planu poprzez zapisy odnośnie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów.

4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu

Cele ochrony środowiska przyjęte w dokumentach nadrzędnych odnoszące się do planowania przestrzennego są następujące:

- podstawą sporządzania planu jest zasada zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,
- zapewnienie rozwiązań niezbędnych do ograniczenia powstawania zanieczyszczeń, przywracanie środowiska do właściwego stanu,
- ustalenie warunków realizacji przedsięwzięć umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska,
- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych,
- utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w szczególności przez: rozwiązywanie problemów gospodarki wodnej, ściekowej, odpadami, kształtowanie terenów zieleni, zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych, uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi, ochrony wód, gleby, ochrony przed hałasem.

Ustalono w Planie zasady ochrony środowiska i przyrody:

- ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

- zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii,
- wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- uporządkowana gospodarka odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami,
- zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,

mają na celu zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania i standardów środowiska. Ochrona istniejącego drzewostanu oraz obowiązek wprowadzenia do zagospodarowania terenu zieleni urządzonej wzbogaci funkcje ekologiczne w obszarze zabudowanym. Zieleń wzbogaca walory estetyczne i krajobrazowe i poprawia warunki aerosanitarne oraz spełnia funkcje przyrodniczych przez:

- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- zdolność przeprowadzania wymiany gazowej w środowisku atmosferycznym,
- modyfikowanie warunków klimatycznych środowiska,
- kształtowanie stosunków ekologiczno-biocenotycznych,
- wpływ na stosunki wodne w glebie,
- filtrującą rolę w stosunku do zanieczyszczeń atmosferycznych (zdolność zatrzymywania zanieczyszczeń),
- walory estetyczne i rekreacyjne.

co jest szczególnie istotne na terenach obecnie ubogich w szatę roślinną oraz przeznaczonych do rozwoju zabudowy.

5. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem.

Obszar objęty Planem położony jest w południowo – zachodniej części miejscowości Młodzieszyn. Obejmuje teren działek nr ewid. 691, 692, 696/6 usytuowanych w odległości około 250 m w kierunku wschodnim od drogi krajowej nr 50.

Opis, analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska przyrodniczego sporządzono w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego gminy Młodzieszyn.

5.2. Cechy środowiska przyrodniczego.

5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu.

Według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski w układzie dziesiętnym opracowanej przez J. Kondrackiego obszar gminy Młodzieszyn położony jest w obrębie dwóch mezoregionów zaliczanych do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7), podprovincji Niziny Środkowopolskie (318):

- przeważająca część w obrębie mezoregionu Kotlina Warszawska (318.73),
- niewielka południowa część w obrębie mezoregionu Równina Kutnowska (318.71).

Teren objęty Planem położony jest w obrębie mezoregionu Kotlina Warszawska.

5.2.2. Rzeźba terenu.

Rzeźba terenu objętego Planem jest urozmaicona, różnice poziomów wynoszą około 2,3 metra. Rzędne obszaru kształtują się w granicach od 80,0 m n.p.m. do 82,3 m n.p.m. Teren opada w kierunku południowo - zachodnim.

5.2.3. Budowa geologiczna.

Budowę geologiczną na powierzchni stanowią utwory plejstoceny: piaski i żwiry wodnolodowcowe. Są to grunty mineralne, sypkie, wykształcone jako piaski drobnoziarniste oraz pylaste. W rejonie Młodzieszyna miejscowo występują gliny i gliny piaszczyste, a miejscowo mułki, ily, pyły półzwarte i twardestyczne utwory zastoisowe. Grunty te w stanie suchym są nośne lecz pod wpływem wody łatwo się uplastyczniają. Podłoże osadów plejstoceny stanowią osady trzeciorzędowe występujące do głębokości 220 m p.p.t. Wierzchnią warstwę stanowią utwory czwartorzędowe o zróżnicowanej miąższości.

5.2.4. Gleby.

Teren gminy Młodzieszyn charakteryzuje:

- duża techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej,
- odporność gleb na degradację:
 - bardzo mała w części północnej i środkowej gminy,
 - średnia w części południowej gminy.

Analizowany obszar stanowią głównie gleby średnio dobrej jakości o klasie bonitacji RIIIa i RIIIb oraz gleby średniej jakości o klasie bonitacji RIV. Są to gleby pseudobielicowe i brunatne wylugowane powstałe z piasków gliniastych i piasków luźnych zaliczane do kompleksu pszenno dobrego i żytniego dobrego. Odporność gleb na degradację na terenie objętym Planem jest średnia.

Grunty rolne klasy bonitacji RIII na terenie objętym Planem podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1121) i wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne.

Obszar gminy Młodzieszyn leży w obrębie zlewni rzeki Bzury (należącej do zlewni rzeki Wisły) i Wisły stanowiącej północną granicę gminy.

Ocena jednolitych części wód województwa mazowieckiego badanych w latach 2010-2015 wykonana przez WIOŚ w Warszawie wykazuje następującą klasyfikację stanu/potencjału ekologicznego i chemicznego rzek w 2015 r.:

Nazwa ocenianej jcw :	Bzura od Rawki do ujścia	Wisła od Narwi do zbiornika Włocławek
Nazwa punktu pomiarowo – kontrolnego :	Bzura – Wyszogród (przy moście)	Wisła – Płock poniżej starego mostu (prawa strona)
Ocena elementy biologiczne	III	V
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry, III-stan umiarkowany, IV-stan słaby, V-stan zły</i>		
Ocena elementy fizykochemiczne	II	II
Ocena elementy fizykochemiczne (specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne)	-	I
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry, PSD-poniżej stanu dobrego</i>		
Ocena elementy hydromorfologiczne	I	II
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry,</i>		
Ocena potencjał ekologiczny	Umiarkowany	Zły
Ocena stan chemiczny	PSD_sr	PSD_sr
<i>Dobry-stan dobry, PSD_sr – poniżej stanu dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne PSD_max – poniżej stanu dobrego, przekroczone stężenia maksymalne PSD – poniżej stanu dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne i maksymalne</i>		

Gmina Młodzieszyn znajduje się w granicach GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A. Jest to zbiornik wód porowych występujących w osadach trzeciorzędowych wyróżnionych jako Subniecka Warszawska. Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 160 m. Znaczna głębokość zbiornika decyduje o stosunkowo dobrej izolacyjności wód od powierzchni i ich średniej i dużej waloryzacji – mała wrażliwość na wpływ czynników antropogenicznych – struktury hydrogeologiczne są dobrze izolowane.

Pobór wód na terenie gminy Młodzieszyn odbywa się poprzez studnie kopane i ujęcia gminne zlokalizowane w miejscowościach Młodzieszyn i Mistrzewice.

Według danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie z monitoringu wód podziemnych w województwie mazowieckim wody podziemne z utworów czwartorzędowych:

- w punkcie badawczym nr 57 (Młodzieszyn) klasyfikowane były: w 2012 r. jako wody w III klasie jakości (wody zadawałającej jakości),
- w punkcie badawczym nr 2164 (Kamion) klasyfikowane były: w 2012 r., 2013 r. i 2016 r. jako wody w III klasie jakości (wody zadawałającej jakości).

5.2.6. Klimat.

Obszar objęty analizą wg regionalizacji klimatycznej Polski opracowanej przez W. Okołowicz i D. Martyn położony jest w Regionie Mazowiecko – Podlaskim i jest klimatem z przewagą wpływów kontynentalnych. Wg regionalizacji rolniczo - klimatycznej Polski opracowanej przez Gumińskiego i zmodyfikowanej przez J. Kondrackiego omawiany teren położony jest w VIII Dzielnicy Środkowej.

Klimat charakteryzują następujące elementy:

- Średnia roczna temperatura powietrza: 7,2 – 7,9 °C,
- Średnia temperatura powietrza w styczniu: - 4 °C,
- Średnia temperatura powietrza w lipcu: 19 °C,
- Wysokość średnich rocznych opadów atmosferycznych: około 500- 600 mm,
- Czas trwania okresu wegetacyjnego: 210 – 220 dni,
- Średnia wilgotność względna: około 80%.

Obszar gminy położony jest w niedużej odległości od Wisły, która stanowi dobry korytarz wentylacyjny, stąd tereny te są dobrze przewietrzane, jednak występuje tu mało wiatrów silnych i bardzo silnych.

W związku z ogólną cyrkulacją atmosferyczną na całym obszarze gminy Młodzieszyn dominują wiatry o kierunku zachodnim, południowo-zachodnim, których udział jest największy w lipcu i lutym. Od listopada do stycznia trwa nieprzerwana dominacja wiatrów północno-zachodnich. Na obszarze gminy zdecydowanie najmniej jest wiatrów północnych i północno-wschodnich.

5.2.7. Szata roślinna.

Występujący na przedmiotowym terenie krajobraz roślinny odznacza znaczny stopień odkształcenia roślinności od stanu naturalnego, co jest następstwem wykorzystania rolniczego tych środowisk. W strukturze roślinności rzeczywistej dominują zbiorowiska polne. Na obszarze objętym planem nie występują siedliska wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. z 2010 r., Nr 77 poz. 510 z późn. zm.).

Głównymi typami zbiorowisk roślinnych są zbiorowiska odłogowanych pól (nawłóć), pszadzewienia śródpolne i przydrożne w których dominują gatunki: wierzba, akacja, brzoza, czeremcha, bez czarny. Dużym rozprzestrzenieniem charakteryzuje się też roślinność ruderalna. Rozwija się ona spontanicznie na wszelkiego rodzaju terenach przekształconych przez człowieka, gdzie zniszczono roślinność naturalną, a nie wprowadzono sztucznie ukształtowanej.

Na terenie objętym Planem nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony.

5.2.8. Fauna.

Faunę stanowią głównie gatunki, które dostosowały się do antropogenicznego układu biocenotycznego. Wśród owadów są to pospolite szkodniki, a wśród ssaków – gryzonie i zwierzęta hodowlane oraz inne gatunki synantropijne związane z siedzibami ludzkimi. Fauna obszarów rolniczych odznacza się licznymi gatunkami motyli. Najbardziej liczna jest fauna ptasia reprezentowana przez gatunki pospolite.

5.2.9. Złoża surowców mineralnych.

Na terenie gminy Młodzieszyn występują złoża surowców mineralnych. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego w Warszawie udokumentowano następujące złoża:

- kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków, żwirów) w miejscowości Juliopol, Mistrzewice Nowe, Mistrzewice Stare i Nowa Wieś,
- toru – kanał Bieliński,
- surowce ilaste ceramiki budowlanej w miejscowości Budy Stare i Łęg.

Na obszarze objętym Planem nie występują złoża surowców mineralnych.

5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza.

Według Raportu za rok 2016 dotyczącego rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, opracowanego przez WIOŚ, strefa mazowiecka do której należy obszar gminy Młodzieszyn, na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:
 - SO_2 , NO_2 , CO , C_6H_6 , Pb , As , Cd , Ni , O_3 zalicza się do klasy A,
 - PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$, B/a/P zalicza się do klasy C.
2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:
 - SO_2 , NO_x , O_3 zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$ oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia). Strefa ta zakwalifikowała się do opracowania Programów Ochrony Powietrza. Główną przyczyną występowania w/w przekroczeń jest niska emisja – emisja z indywidualnego ogrzewania budynków w okresie zimowym. Na poziom stężenia pyłu istotny wpływ mają niekorzystne warunki meteorologiczne.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane.

Proces urbanizacji wśród wielu ujemnych zjawisk niesie za sobą również wzrost poziomu emisji hałasu do środowiska. Najbardziej dokuczliwym źródłem hałasu jest transport i komunikacja drogowa stanowiąca około 80% hałasów. Na terenie gminy źródłem ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego i nadzwyczajnych zagrożeń środowiska (przewóz materiałów niebezpiecznych) jest ruch na drodze krajowej Nr 50 relacji Wyszogród – Młodzieszyn – Sochaczew, stanowiącej obwodnice miasta Warszawy.

Według pomiarów ruchu na drogach krajowych przeprowadzonych w 2015 r.:

- średni dobowy ruch pojazdów (SDR) na drodze krajowej Nr 50 na odcinku pomiarowym Kamion – Ruszki wynosił 9970 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 58,4%. W stosunku do roku 2010 r ogólny ruch pojazdów zmniejszył się o 8,1%, samochodów ciężarowych o 11,6%..

W bezpośrednim sąsiedztwie dróg ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO_2 i benzenu nad wartościami tła.

Na terenie gminy Młodzieszyn nie jest prowadzony monitoring poziomu hałasu komunikacyjnego.

5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz.

5.3.1. Walory środowiska kulturowego

Na terenie gminy Młodzieszyn znajdują się liczne obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz objęte ochroną konserwatorską. Są to między innymi: zespoły dworsko – parkowe w Młodzieszynie, Janowie – Ruszki i Witkowicach, obiekty sakralne oraz stanowiska archeologiczne kultury łużyckiej nad Bzurą.

Na obszarze objętym Planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

5.3.2. Walory krajobrazowe

Głównym walorem przyrodniczym i krajobrazowym gminy jest dolina rzeki Bzury i Wisły. Struktura krajobrazu to mozaika agrocenoz drobnoprzestrzennych, trwałych użytków zielonych i licznych lasów. Walory krajobrazowe zintegrowane z walorami kulturowymi posiadają też parki dworskie ze starym drzewostanem, szczególnie w Młodzieszynie, Ruszkach i Witkowicach.

Na terenie objętym Planem walory krajobrazowe stanowi drobnopowierzchniowa mozaika pól uprawnych oraz zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Na analizowanym terenie występuje krajobraz antropogeniczny, w znacznej części rolniczy.

5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie gminy Młodzieszyn występują następujące formy ochrony przyrody:

- **obszary chronionego krajobrazu:**

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu - obszar utworzony w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnione funkcje korytarzy ekologicznych. Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostynińsko – Włocławskim Parkiem Krajobrazowym.

Obszary objęte Planem położony jest w odległości około 650 m od granic Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

- **obszary Natura 2000:**

Dolina Środkowej Wisły (obszar specjalnej ochrony ptaków)

Według koncepcji sieci NATURA 2000 dolina Wisły na wysokości gminy jest częścią Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) Dolina Środkowej Wisły, zgodnie z Dyrektywą Ptasią Rady Europy (79/409/EWG). Obszar objęty tą formą ochrony obejmuje zbiorowiska roślinności w nurcie rzeki wraz z cenną awifauną. Wisła zachowując wyjątkowo naturalny charakter roztokowy tworzy liczne wyspy, starorzecza i boczne kanały. Występują na niej piaszczyste łachy, które są siedliskiem wielu gatunków ptaków. Roślinność reprezentowana przez zbiorowiska terofitów porastające piaszczyste nanosy i szuwarów odznacza się małym bogactwem florystycznym. Kępy w nurcie rzeki i brzegi porastają zarośla topolowo-wierzbowe będące stadiami sukcesji naturalnej lub wtórnej, są to siedliska podlegające ochronie.

Według standardowego formularza danych na całym terenie OSO Dolina Środkowej Wisły występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

W dolinie Wisły zarejestrowano 107 gatunków lęgowych należących do 4 kategorii zagrożenia oraz 31 gatunków niezagrożonych. W tym zaobserwowano 8 gatunków uwzględnionych w polskiej czerwonej Księdze: bąk, ohar, świstun, błotniak zbożowy i łąkowy, ostrygojad, sieweczka obrożna, rybitwa białoczelna. Wymienione gatunki zagrożone są wyginięciem, przyczyną tego stanu jest postępujący w wyniku regulacji rzek zanik ich naturalnego siedliska lęgowego – piaszczystych wysp, które są najcenniejszym typem siedliska w dolinie Wisły.

Obszary objęte Planem położony jest w odległości około 8 km od granic Obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły.

Kampinowska Dolina Wisły (specjalny obszar ochrony siedlisk)

Obszar jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych. Charakterystycznym elementem tutejszego krajobrazu są lasy łęgowe - ginące w skali Europy nadrzeczne łęgi wierzbowe i topolowe a także łęgi olszowo-jesionowe oraz łęgi wiązowo - jesionowe oraz grądy subkontynentalne. Występują również starorzecza, zwane wiśliskami oraz łąki, z których do najcenniejszych należą ekstensywnie użytkowane łąki rajgrasowe, łąki wiechlinowo - kostrzewowe oraz bardzo rzadkie zmiennowilgotne łąki trzęślicowe. Różnorodność siedlisk warunkuje znaczne bogactwo gatunkowe zwierząt i roślin, w tym wielu chronionych i zagrożonych wymarciem.

Obszar objęty Planem położony jest w odległości około 3,5 km od granic Obszaru Natura 2000 Kampinowska Dolina Wisły.

- **pomniki przyrody**

Na terenie gminy Młodzieszyn występuje 5 pomników przyrody. Drzewami pomnikowymi są pojedyncze drzewa takie jak grab pospolity, jesion wyniosły, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna i jałowiec pospolity.

- **użytki ekologiczne**

Na terenie gminy Młodzieszyn znajduje się 20 użytków ekologicznych, gdzie tej szczególnej formie ochrony podlegają tereny okresowo zalewane wodą, podmokłe, częściowo zadrzewione, ze stanowiskami roślin chronionych i ostojami płazów, ptaków i gadów.

Na obszarze objętym Planem nie występują formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

5.5. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko.

Do przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, występujących w sąsiedztwie obszaru objętego planem można zaliczyć:

- istniejącą zabudowę usługowo – przemysłową (skup złomu, zakład produkcji rozpuszczalników),
- układ komunikacyjny min. droga krajowa nr 50 relacji Wyszogród – Młodzieszyn – Sochaczew, jako źródło nieorganicznej emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza,
- istniejąca infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej.

Ustalenia Planu dopuszczają lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Obecnie na przedmiotowym obszarze standardy jakości środowiska są dotrzymywane. Jedynie tereny położone w sąsiedztwie drogi krajowej charakteryzuje gorszy klimat akustyczny i warunki aerosanitarne ze względu na zanieczyszczenia komunikacyjne (wyższe stężenia NO₂, CO, węglowodorów alifatycznych, metali ciężkich ołowiu, kadmu, większy opad pyłu).

5.6. Istniejące problemy ochrony środowiska.

Problemy optymalnego wykorzystania zasobów środowiska w odniesieniu do analizowanego obszaru koncentrują się na kilku zagadnieniach:

- występowanie terenów o korzystnych warunkach do zabudowy: zadawalające warunki geotechniczne,
- korzystne warunki klimatu lokalnego, nieco mniej higieny atmosfery (niska emisja), stężenia średnioroczne zanieczyszczeń (oprócz pyłu) kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych,
- małe walory przyrodniczo - krajobrazowe,
- niewykorzystane walory agroekologiczne (gleby klasy bonitacji RIII i RIV) ze względu na rozdrobnienie arealów,

- utrzymanie mozaikowego charakteru krajobrazu (pola uprawne, zadrzewienia śródpolne i przydrożne),
- duża techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej,
- średnia odporność gleb na degradację,
- presja urbanizacyjna ze względu na położenie w miejscowości gminnej generującej aktywność gospodarczą

6. POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU

Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkować pozostawieniem analizowanego terenu w dotychczasowym użytkowaniu – okresowo rolniczym lub odłogowanym. Na analizowanym terenie przeważają gleby średnio dobre korzystne dla prowadzenia gospodarki rolnej; grunty są jednak odłogowane ze względu na małe arealy. Dla uzyskania wysokich plonów gleby te wymagają także nawożenia; wysokość plonów uzależniona jest również w dużym stopniu od rozkładu opadów atmosferycznych.

Odłogowanie gruntów powoduje sukcesję pobliskiej roślinności – grunty porastają w sąsiedztwie istniejącej zabudowy roślinnością ruderalną.

Brak realizacji Planu może ponadto spowodować, że grunty pozostaną nieużytkowane, ze szkodą dla ładu przestrzennego oraz stanu środowiska. Do zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń Planu może dojść w przypadku powstania zabudowy związanej z obsługą rolnictwa (dopuszczoną obowiązującym planem), która może mieć mniej korzystny wpływ na środowisko niż planowana zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

7. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

Określone w projekcie Planu zasady zagospodarowania – rozwój zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej jest kontynuacją postępujących procesów inwestycyjnych w sąsiedztwie drogi krajowej i powiatowej. Ustalone w Planie przeznaczenie analizowanego terenu wprowadza zmiany w jego istniejącym zagospodarowaniu. Rozwój funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej wpisuje się w wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn kierunki rozwoju.

7.1. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń Planu na środowisko i zabytki.

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z ograniczeniem negatywnych wpływów :

• Wpływ ustaleń Planu na różnorodność biologiczną

Teren objęty Planem jest to teren przekształcony antropogenicznie – rolnicza przestrzeń produkcyjna, gleby o średnio dobrej i średniej jakości, klasy bonitacyjnej RIII i RIV. Występujące na terenie objętym Planem układy zieleni: zadrzewień przydrożnych i śródpolnych podlegają ochronie i zachowaniu.

Realizacja ustaleń Planu spowoduje krótkotrwałe i chwilowe negatywne skutki w trakcie procesu inwestycyjnego związanego z rozwojem planowanych funkcji (miejscowe usunięcie wierzchniej warstwy gleby i niskiej szaty roślinnej). W perspektywie długoterminowej spowoduje wzbogacenie terenu o nowe obszary zieleni urządzonej z uwagi na określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, z obowiązkiem urządzenia zielenią w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi. Ustalenia Planu wprowadzają także obowiązek ochrony i utrzymania istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych oraz zachowania naturalnego ukształtowania powierzchni terenu. Pozwoli to na utrzymanie zróżnicowania fauny i flory na poziomie wyższym niż istniejący.

- **Wpływ ustaleń Planu na ludzi**

Zainwestowanie terenów objętych Planem wiąże się z nieznacznym rozwojem układu komunikacyjnego, wzrostem natężenia ruchu, ogrzewaniem budynków, mogą więc wystąpić uciążliwości spowodowane niską emisją. Planowane zagospodarowanie terenu ze względu na pojawienie się zabudowy usługowej może powodować nieznaczne pogorszenie klimatu akustycznego i higieny atmosfery. Generalnie nie wpłynie negatywnie na warunki życia mieszkańców w okolicy z uwagi na to, że planowana zabudowa zlokalizowana będzie na niewielkim obszarze jako kontynuacja istniejącej w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania o podobnych funkcjach.

Jednocześnie realizacja ustaleń Planu spowoduje rozwój inwestycji zwiększających dostęp do usług i handlu, wzrost liczby miejsc pracy, podaź terenów o odpowiednim standardzie zamieszkania, co korzystnie wpłynie na poprawę jakości życia.

- **Wpływ ustaleń Planu na zwierzęta**

Realizacji zapisów Planu może spowodować niewielkie zakłócenia bytowania i migracji drobnych zwierząt z gatunków synantropijnych związanych z siedzibami ludzkimi.

- **Wpływ ustaleń Planu na szatę roślinną**

Na terenie objętym Planem występuje głównie szata roślinna charakterystyczna dla pól uprawnych oraz roślinność związana z siedzibami ludzkimi.

Istniejąca roślinność, szczególnie odłogowanych użytków rolnych ulegnie przekształceniu w zieleni urządzoną, co spowoduje zwiększenie jej różnorodności (roślinność pól uprawnych zostanie zastąpiona przez synantropijną związaną z siedzibami ludzkimi). Zachowany zostanie istniejący układ zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Obowiązek ukształtowania powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych do zabudowy jako zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, w sposób korzystny wpłynie na tworzenie się szaty roślinnej.

- **Wpływ ustaleń Planu na wody powierzchniowe i podziemne**

Obowiązek realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu, gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych przez powierzchniowe systemy odwadniające z zachowaniem wymagań określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska oraz obowiązek wyposażenia obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne, zagwarantuje prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej chroniącej wody przed zanieczyszczeniem.

Zagrożeniem jest ewentualna infiltracja zanieczyszczonych wód opadowych (spływy z jezdni i terenów utwardzonych).

- **Wpływ ustaleń Planu na zanieczyszczenie powietrza**

Na terenie objętym Planem nie przewiduje się powstania nowych znaczących źródeł zanieczyszczenia powietrza.

W wyniku realizacji ustaleń Planu może nastąpić wzrost emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło. Obowiązek stosowania źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne nośniki energii lub źródła energii odnawialnej ograniczy w/w negatywne skutki realizacji Planu.

Rozwój funkcji usługowej wiąże się z rozwojem sieci komunikacyjnej, wzrostem natężenia ruchu, a tym samym wzrostem emisji zanieczyszczeń i hałasu na drogach i w pasach terenu bezpośrednio do nich przyległych. Emisja spalin w wyniku ruchu pojazdów oraz możliwego wzrostu ich liczby, może spowodować wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych z silników samochodowych oraz wzrost hałasu komunikacyjnego. Najbardziej uciążliwymi zanieczyszczeniami emitowanymi przez pojazdy są węglowodory alifatyczne, których maksymalne stężenie chwilowe na krawędzi jezdni może osiągać 50% normy dopuszczalnej.

Planowane zagospodarowanie terenu ze względu na pojawienie się zabudowy usługowej może powodować nieznaczne pogorszenie klimatu akustycznego.

Zapisy wprowadzające obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu oraz ograniczenia wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny powinny zminimalizować negatywne skutki realizacji Planu.

Jednocześnie praca sprzętu i zwiększony ruch samochodowy w fazie budowy może stanowić krótkotrwale zagrożenie hałasem i wibracjami.

- **Wpływ ustaleń Planu na rzeźbę terenu**

Teren objęty Planem to teren o urozmaiconej rzeźbie, różnice poziomów wynoszą około 2,3 metra. Rzędne obszaru kształtują się w granicach od 80,0 m n.p.m. do 82,3 m n.p.m. Teren opada w kierunku południowo - zachodnim.

Przekształcenia związane z pracami ziemnymi wiążącymi się z wykopami pod fundamenty oraz infrastrukturę techniczną spowodują naruszenie powierzchniowych utworów geologicznych nie naruszając trwale hipsometrii terenu. Projektowany sposób zagospodarowania terenu z uwagi na ustalone w Planie zasady ochrony i kształtowania środowiska między innymi obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania powierzchni ograniczy negatywny wpływ realizacji Planu na rzeźbę terenu.

Nie przewiduje się deformacji rzeźby terenu prowadzącej do niekorzystnych zmian dla krajobrazu i funkcjonowania środowiska.

- **Wpływ ustaleń Planu na gleby**

Obszar objęty Planem to teren niezbudowany, który stanowią grunty orne o klasie bonitacji RIII i RIV. Grunty te podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity DzU. z 2017 r., poz.1161).

Na skutek realizacji zapisów Planu wystąpi degradacja gleby – największa na etapie prac budowlanych związanych z nowymi inwestycjami. Naruszona zostanie próchnicza warstwa gleby i stabilności ekosystemów glebowych oraz zniszczona zostanie pokrywa glebowo-roślinna w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi.

Na terenach przeznaczonych dla zabudowy część gleb zostanie odbudowana ze względu na konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu działki budowlanej. Zagospodarowanie tej części terenu zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia spowodować może, a w wręcz wymusi miejscową poprawę wartości gleb.

Jednocześnie na skutek realizacji Planu może wystąpić zagrożenie zanieczyszczenia odpadami stałymi. Na terenach usługowych mogą powstawać zarówno odpady stałe jak i ścieki różniące się składem od bytowych, o większym udziale związków nieorganicznych.

- **Wpływ ustaleń Planu na klimat**

Nie przewiduje się wpływu realizacji ustaleń planu na warunki klimatyczne. W wyniku powstania zabudowy kubaturowej wystąpi zwiększenie operowania promieni słonecznych, nasilają się wahania temperatury, osusza się grunt oraz zmniejsza się wilgotność powietrza. W wyniku powstania zabudowy kubaturowej mogą ulec zmianie warunki anemometryczne w przyziemnej warstwie atmosfery.

- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby naturalne**

Brak wpływu z uwagi na nie występowanie na terenie objętym Planem zasobów naturalnych.

- **Wpływ ustaleń Planu na środowisko kulturowe i krajobraz**

Na całym terenie objętym Planem obowiązuje ochrona zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zagospodarowanie jej na cele zieleni towarzyszącej zabudowie, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych. Realizacja ustaleń

Planu spowoduje zmianę istniejącego krajobrazu antropogenicznego z typu rolniczego (pól uprawnych) na krajobraz zabudowany. Korzystną zmianą pod względem krajobrazowym i estetycznym będzie pojawienie się zieleni urządzonej. Poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych sprzyjać będzie również konieczność kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu min. przez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji oraz nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji.

- **Wpływ ustaleń Planu na formy ochrony przyrody**

Na obszarze objętym Planem nie występują formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Odległość obszaru objętego Planem od położonego na terenie gminy Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynosi około 650 m oraz znajdujących się na terenie gminy obszarów Natura 2000: Dolina Środkowej Wisły wynosi około 8 km, Kampinowska Dolina Wisły około 3,5 km.

Planowane zainwestowanie uznano za nie oddziałujące w sposób istotny na w/w obszary chronione. Na skutek realizacji zapisów Planu mogą ulec zmianie jedynie walory krajobrazowe miejscowości – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych, zadrzewień i zakrzewień, w zakresie jego głównego elementu – pól uprawnych.

- **Wpływ ustaleń Planu na obszary o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko**

Do przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, występujących na terenie objętym Planem i w sąsiedztwie można zaliczyć:

- istniejącą zabudowę usługowo – przemysłową (skup złomu, zakład produkcji rozpuszczalników),
- układ komunikacyjny min. droga krajowa nr 50 relacji Wyszogród – Młodzieszyn – Sochaczew, jako źródło nieorganizowanej emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza,
- istniejącą infrastrukturę techniczną.

Ustalenia Planu dopuszczają lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym przewiduje się możliwość znaczącego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń Planu. W przypadku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w postanowieniu organ określi jednocześnie zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w którym określony zostanie zasięg i wielkość wpływu oraz rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na środowisko.

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z rodzajem oddziaływań:

- **Bezpośrednie:**

Sukcesywna zmiana krajobrazu na zurbanizowany, drgania spowodowane pracą maszyn budowlanych, emisje pyłowo – gazowe z ogrzewania budynków i z silników pojazdów, okresowe miejscowe zniszczenie powierzchniowej warstwy gleby, miejscowe poprawienie wartości gleby.

- **Pośrednie i wtórne:**

Presja na tereny przyległe, rozwój gatunków synantropijnych, ingerencja w strukturę ekologiczną, zmiana warunków siedliskowych, wzrost bioróżnorodności z uwagi na wprowadzanie zieleni urządzonej.

- **Skumulowane:**

Wpływ na wszystkie elementy środowiska: stosunki wodne, morfologię terenu, krajobraz, świat roślinny oraz zwierzęcy, warunki higieny atmosfery, wpływ na jeden z komponentów środowiska pociąga za sobą zmianę innego. Wspólne oddziaływanie z innymi przedsięwzięciami – połączone działanie skutków analizowanych przedsięwzięć (zabudowa mieszkaniowo – usługowa) i innych działań (głównie funkcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu) - spowoduje wzrost emisji zanieczyszczeń do środowiska w porównaniu z planowanymi przedsięwzięciami.

Największym przekształceniom ulegnie krajobraz (z rolniczego na częściowo zabudowany), gdyż zastosowane rozwiązania techniczne i zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska zminimalizują wpływy na jakość wód, atmosfery, świat roślinny i zwierzęcy.

- **Krótkoterminowe i chwilowe:**

Hałas i wibracje spowodowane pracą sprzętu w trakcie prac budowlanych.

- **Średnioterminowe i długoterminowe:**

Hałas komunikacyjny, emisje pyłowo-gazowe ze środków transportu, pogorszenie warunków aerasanitarnych (wzrost stężeń zanieczyszczeń w powietrzu), poprawa socjalno – bytowych warunków życia mieszkańców poprzez zabiegi techniczne i walory krajobrazu zabudowanego, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu (zieleń urządzona, ochrona istniejących zadrzewień przydrożnych i śródpolnych).

- **Stale:**

Zmiana krajobrazu.

- **Pozytywne:**

Porządkowanie przestrzeni poprzez udostępnienie prawnie przygotowanych terenów, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu i zwiększenie bioróżnorodności dzięki wprowadzeniu zieleni urządzonej, ochronie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych i zagospodarowanie jej na cele zieleni towarzyszącej zabudowie.

- **Negatywne:**

Geomechaniczne przekształcenie terenu z uwagi na zabudowę techniczną, zwiększenie zanieczyszczeń do środowiska.

7.2. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń Planu na obszary w sieci Natura 2000.

W granicach terenu objętego Planem nie występują obszary zaliczane do sieci Natura 2000. Najbliższy położony na terenie gminy obszar Natura 2000: Dolina Środkowej Wisły odległy jest o około 8 km, natomiast obszar Kampinoska Dolina Wisły znajduje się w odległości około 3,5 km. Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała większego, bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze obszarów Natura 2000. Zmieniają się jedynie walory krajobrazowe miejscowości – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych i zadrzewień.

Wszystkie elementy oddziałujące na środowisko związane z rozwojem zabudowy wynikającej z realizacji ustaleń Planu - wzrost ilości odpadów, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, hałasu komunikacyjnego są elementami, które mogą zostać zminimalizowane poprzez przestrzeganie zapisów zawartych w Planie.

Z uwagi na niewielki zasięg terytorialny Planu, odległość od w/w obszarów, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000.

8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Ustalenia Planu sformułowano dla funkcji mieszkaniowo – usługowej oraz jej umiejscowienia w przestrzeni. Nie przewidziano rozwiązań alternatywnych ze względu na zakres dopuszczanej funkcji, planowany niewielki zasięg przestrzenny zainwestowania oraz istniejące sąsiedztwo.

Rozwiązaniem alternatywnym, które może zaistnieć, może być niski stopień lub brak realizacji ustaleń Planu wynikający z dynamiki procesów społeczno - gospodarczych. Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkował pozostawieniem obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu.

9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.

Realizacja ustaleń Planu nie powoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko w rozumieniu art. 104 i art. 105 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz.353 z późn. zm) z uwagi na położenie analizowanego obszaru w środkowej części Polski, z dala od granic kraju oraz lokalny charakter ustaleń i ich oddziaływania na środowisko.

10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.

Obszar objęty ustaleniami Planu wchodzi w skład rejonu posiadającego korzystne warunki do prowadzenia produkcji rolnej (areale gleb o średnio dobrych i średnich walorach agroekologicznych) oraz małe walory przyrodniczo – krajobrazowe. Rozwój przewidzianej w Planie funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej stanowiącej kontynuację istniejącego zainwestowania i dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych nie pogorszy standardów środowiska.

W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko przyjęto następujące rozwiązania :

- Ustalenia Planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zabezpieczają zachowanie standardów jakości środowiska. Ustalono obowiązek koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną budową infrastruktury technicznej.
- Ochronę wód powierzchniowych i gruntowych zapewni obowiązek zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski oraz uporządkowana gospodarka ściekowa oparta o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska. Ochronie wód sprzyja również obowiązek wyposażenia obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne oraz obowiązek koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- Emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do atmosfery ograniczy zastosowanie technologii i paliw ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii) w indywidualnych źródłach ciepła. Zastosowanie paliwa gazowego nie powoduje emisji CO, SO₂, pyłu, sadzy i cząstek smolistych, zastosowanie oleju opałowego też nie powoduje emisji pyłu, emisje SO₂ i NO₂ są niewielkie w porównaniu do stosowania paliwa stałego.
- Gospodarka odpadami stałymi realizowana zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad selektywnej zbiórki odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko oraz dopuszczenie organizowania małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

- W zakresie struktury ekologicznej ustalono ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia.
- Dla zachowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych i estetycznych ustalono intensywność zabudowy w granicach 0,1 – 0,5, lub do 0,8 na terenach U, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1200 m² i 1500m² (U), a dla dopuszczonej Planem zabudowy bliźniaczej 500 m². Po zakończeniu prac budowlanych na powierzchniach biologicznie czynnych powstaną nowe zbiorowiska roślinne poprzez nasadzenia drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego obejmują też obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania terenu, utrzymanie i ochronę istniejących układów zieleni wysokiej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach U oraz zachowanie wartości krajobrazowych przez zharmonizowanie zabudowy z krajobrazem min. przez odpowiednie gabaryty zabudowy ograniczone do 3 kondygnacji, nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji.

11. PROPOZYCJE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Analizę realizacji ustaleń Planu i zmian w zagospodarowaniu terenu przeprowadza Wójt Gminy w celu oceny aktualności planu. Wyniki analiz przekazuje Radzie Gminy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy. Raporty te podlegają ocenie rady i wraz ze zgłoszonymi wnioskami o zmianę planu stanowią podstawę uchwały w sprawie aktualności planu.

Skutki ustaleń Planu dla środowiska będą monitorowane w procesie uzyskiwania pozwoleń na budowę i w ramach regionalnego monitoringu poszczególnych elementów środowiska. Nie ustala się konieczności dodatkowych pomiarów standardów środowiska.

12. PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU

- Zmiana przeznaczenia terenów dotyczy obszaru o powierzchni około 2,7 ha usytuowanego w południowo – zachodniej części miejscowości Młodzieszyn, obejmującego tereny działek nr ewid. 691, 692 i 696/6. Teren usytuowany jest około 250 m w kierunku wschodnim od drogi krajowej nr 50. Na analizowanym obszarze nie występują formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Przyjęte w Planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne wpisują się w ekofizjograficzne uwarunkowania oraz stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania. Zakres przewidywanych przekształceń środowiska mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach i nie pogorszy standardów środowiska.

- Przyjęte zasady ochrony środowiska są zgodne z przepisami prawa i wymaganiami dotyczącymi ochrony środowiska: respektują ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Projektowane zagospodarowanie jest konsekwencją zachodzących procesów urbanizacyjnych w miejscowości gminnej, a jego rozmieszczenie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. Przyjęte zasady zagospodarowania terenu: wyposażenie w infrastrukturę techniczną (gospodarka odpadami i ściekowa), zaopatrzenie w ciepło zabezpieczają nie przekraczanie standardów środowiska.

Pod rozwój określonych w Planie funkcji przeznacza się głównie grunty rolne o klasie bonitacji RIII, które podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te ze względu na małe arealy nie są wykorzystywane rolniczo.

- Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych nie powoduje w tym przypadku fragmentacji i likwidacji terenów aktywnych biologicznie, zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.
- Przyjęte wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów: intensywność i parametry zabudowy, warunki kształtowania obiektów kubaturowych, zasady zagospodarowania z udziałem powierzchni biologicznie czynnej, zieleni urządzonej, nie będą powodować niekorzystnych wpływów na krajobraz, a nawet mogą przyczynić się do kreatywnego kształtowania zintegrowanego krajobrazu przyrodniczego i zurbanizowanego (obudowa biologiczna budynków), walorów estetycznych i wzbogacenia szaty roślinnej w stosunku do otoczenia. Powstałe ilości zanieczyszczeń głównie z emisji ścieków, odpadów nie spowodują wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.
- Rozwój systemów komunikacji został ograniczony do poszerzenia dróg publicznych w klasie drogi zbiorczej, lokalnej i drogi dojazdowej.
- W granicach terenu objętego Planem nie występują obszary zaliczane do sieci Natura 2000. Odległość obszaru objętego Planem od położonych na terenie gminy obszarów Natura 2000: Dolina Środkowej Wisły wynosi około 8 km, Kampinowska Dolina Wisły około 3,5 km. Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała większego, bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze obszarów Natura 2000. Zmieniają się jedynie walory krajobrazowe miejscowości – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych, zadrzewień. Z uwagi na niewielki zasięg terytorialny Planu, odległość od w/w obszarów, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000.

13. WNIOSKI I ZALECENIA

Lokalizacja funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej z punktu widzenia istniejącego w sąsiedztwie zainwestowania oraz uwarunkowań ekofizjograficznych, uwzględniająca warunki wynikające z ochrony środowiska nie budzi zastrzeżeń.

Przyjęte rozwiązania w projekcie Planu zapewniają minimalizację zagrożeń dla środowiska i wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń Planu.

14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia zawarte w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 691, 692 i 696/6 położonych w miejscowości Młodzieszyn, obejmującego obszar o powierzchni około 2,7 ha.

Obszar objęty Planem położony jest poza granicami terenów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Dla analizowanego obszaru Plan jest zmianą dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX/180/98 Rady Gminy w Młodzieszynie z dnia 28 kwietnia 1998 roku określającego na przedmiotowym terenie funkcję rolniczą i zabudowę obsługi rolnictwa.

Zmiany w przestrzeni dotyczą rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

Celem prognozy jest rozpoznanie i ocena występujących elementów środowiska przyrodniczego oraz: ocena skutków wpływu realizacji ustaleń projektu Planu na poszczególne elementy środowiska przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie oddziaływań na środowisko.

Środowisko terenu objętego Planem charakteryzuje:

- występowanie terenów o korzystnych warunkach do zabudowy: zadawalające warunki geotechniczne,

- korzystne warunki klimatu lokalnego, nieco mniej higieny atmosfery (niska emisja), stężenia średnioroczne zanieczyszczeń (oprócz pyłu) kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych,
- małe walory przyrodniczo - krajobrazowe,
- niewykorzystane walory agroekologiczne (gleby klasy bonitacji RIII i RIV) ze względu na rozdrobnienie arealów,
- mozaikowaty charakter krajobrazu (pola uprawne, zadrzewienia śródpolne i przydrożne),
- duża techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej,
- średnia odporność gleb na degradację,
- presja urbanizacyjna ze względu na położenie w miejscowości gminnej generującej aktywność gospodarczą.

Określone w Planie przeznaczenie terenu - rozwój funkcji zabudowy mieszkaniowo – usługowej wpisuje się w wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn kierunki rozwoju. Przestrzeń do urbanizacji wyznaczono uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze i zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych. Na terenach potencjalnego rozwoju planowanej zabudowy nastąpi inne niż dotychczasowe użytkowanie powierzchni ziemi i zmiana krajobrazu. Rozwój zainwestowania wiąże się z przekształceniem powierzchni ziemi, powstaniem ścieków, odpadów stałych, emisją energetyczną, hałasem, które mają wpływ na środowisko.

W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko zaproponowano rozwiązania: prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, udział powierzchni biologicznej na działkach budowlanych minimum 30% powierzchni zagospodarowanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, nowo wydzielanych działek dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1200 m², 1500m² (U), a dla dopuszczonej Planem zabudowy bliźniaczej 500 m², obowiązek wyposażenia obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniami oraz dopuszczenie lokalizacji tylko przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ogólnie można stwierdzić, że zakres przewidywanych przekształceń środowiska spowodowanych realizacją ustaleń Planu mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach. Realizacja Planu nie spowoduje w tym przypadku likwidacji terenów aktywnych biologicznie (zajęcie agrocenoz), zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów ani znaczącego wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.

Ważne są też efekty nie przyrodnicze - porządkowanie wykorzystania przestrzeni poprzez planowanie miejscowe przynosi pozytywne efekty dla środowiska i ochrony walorów krajobrazu zintegrowanego. Rozwiązania przyjęte w projekcie Planu zachowują zasady ekorozwoju oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

Opracowanie:

mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska

Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania
na środowisko; Nr uprawnień 0285

mgr inż. Agnieszka Pejta

Uprawnienia budowlane Nr 190/95
Wpis do Mazowieckiej Okręgowej Izby
Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IS/ 1636/02

Płock, dnia 30.08.2018 r.

Załącznik Nr 1

OŚWIADCZENIE

W związku z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), jako **kierujący zespołem autorów: „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kruczej i Sochaczewskiej w miejscowości Młodzieszyn”**,

świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam że spełniam wymagania o których mowa w art. 74a ust. 2 w/w ustawy.

mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska
Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania
na środowisko; Nr uprawnień 0285

