

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
MIEJSCOWOŚCI KAMION PODGÓRNY**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zleceniodawca: **Gmina Młodzieszyn**

Autor: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

inż. Ewelina Włodarska *Ewelina Włodarska*

Łódź, 21 maja 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
1. Przedmiot i cel opracowania	3
2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą	3
3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	3
4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe	4
5. Powiązania z innymi dokumentami	4
II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena	5
1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania	5
2. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu	8
3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	8
4. Istniejące problemy ochrony środowiska	8
III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena	10
1. Cele ochrony środowiska	10
2. Opis projektowanego zagospodarowania	11
3. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego	13
4. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	18
5. Rozwiązania alternatywne do projektu planu	19
6. Przewidywane metody analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu	19
7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	20
IV. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	21

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i cel opracowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kamion Podgórny w gminie Młodzieszyn, do którego Rada Gminy Młodzieszyn przystąpiła uchwałą Nr LXXIX/359/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kamion Podgórny.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, głównym celem niniejszej prognozy jest przedstawienie społeczeństwu i organom opiniującym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń niniejszego projektu miejscowego planu.

W dokumencie wstępnie ustalono zakres uciążliwości dla środowiska, jakie mogą wystąpić pod wpływem ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wskazanie metod ich zmniejszania lub wykluczenia.

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Obszar objęty prognozą oddziaływania na środowisko położony jest w miejscowości Kamion Podgórny, w obrębie geodezyjnym Kamion. Obejmuje obszar zlokalizowany przy skrzyżowaniu drogi gminnej nr DG 380301W z drogą krajową nr 50 i posiada powierzchnię 12,77 ha.

Szczegółowe granice obszaru objętego opracowaniem zostały określone zarówno na załączniku graficznym do uchwały inicjującej procedurę sporządzania miejscowego planu, dla potrzeb którego sporządzana jest niniejsza prognoza, jak również na rysunku planu.

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy posłużono się metodą analityczno-syntetyczną. Wykorzystano materiały kartograficzne, opracowania planistyczne z zakresu badań środowiska przyrodniczego na omawianym terenie oraz przeprowadzono inwentaryzację stanu zagospodarowania przestrzennego.

Zastosowana w niniejszym opracowaniu metoda sporządzenia prognozy polegała na porównaniu funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem (w znaczeniu ekologicznym) w chwili obecnej, z funkcjonowaniem przewidywanym, jako skutek realizacji ustaleń planu.

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi:

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Dodatkowo wspierano się wymogami obowiązujących ustaw z zakresu m.in. prawa budowlanego i inżynierii, samorządu gminnego, ochrony środowiska i ochrony przyrody, powierzchni ziemi i geologii, odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza atmosferycznego i obowiązujących norm hałasu.

Przy sporządzaniu prognozy korzystano również z opracowań planistycznych, ogólnogeograficznych, wykazów, baz danych, map i geoportali.

5. Powiązania z innymi dokumentami

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

- audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r.,
- prognozą oddziaływania na środowisko dla ww. Studium z 2015 r.,
- opracowaniem ekofizjograficznym dla gminy Młodzieszyn z 2015 r.

Zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy, przeznaczenie terenów w sporządzanym projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn. W projekcie planu wykorzystano i uszczegółowiono ustalenia zawarte w ww. studium.

II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena

1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Położenie obszaru

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie geodezyjnym Kamion, w miejscowości Kamion Podgórny przy skrzyżowaniu drogi gminnej nr DG 380301W z drogą krajową nr 50. Obejmuje powierzchnię 12,77 ha.

Sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem stanowią:

- od strony zachodniej – zabudowa zagrodowa,
- od strony południowej – tereny rolnicze,
- od strony wschodniej – teren drogi krajowej nr 50,
- od strony północnej – teren lasu;

Rzeźba terenu, budowa geologiczna

Według aktualizacji regionalizacji fizycznogeograficznej Polski z 2018 r. analizowany obszar położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, mezoregionie Kotlina Warszawska.

Przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu zlodowacenia warciańskiego. Pod względem geomorfologicznym dominującą formą są piaski rzeczne tarasów zalewowych oraz piaski eoliczne w wydmach. Rzeźba obszaru jest mało urozmaicona. Wysokość terenu wynosi od 66 m n.p.m. w południowo-zachodniej części do 78 m n.p.m. w części północno-wschodniej.

Surowce mineralne

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

Wody powierzchniowe

Na obszarze objętym projektem planu nie występują wody powierzchniowe oraz grunty zmeliorowane.

Obszar znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o nazwie Jeżówka, kod krajowy: RW200010273129, status: naturalna część wód, ocena stanu/potencjału ekologicznego: brak badań biologicznych w JCWP, ocena stanu chemicznego: stan chemiczny dobry, stan (ogólny): brak danych.

Wody podziemne

Analizowany obszar położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A Subniecka warszawska (część centralna). Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 160 m.

Obszar znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 47, kod krajowy: GW200047, stan chemiczny: dobry, stan ilościowy: dobry, ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona ilościowo.

Gleby

Na obszarze objętym planem dominują gleby biellicowe właściwe i pseudobiellicowe (kompleks leśny), gleby brunatne wylugowane oraz czarne ziemie zdegradowane i ziemie szare. Na przeważającej części analizowanego terenu występują gleby luźne, a w południowej części obszaru występują także piaski gliniaste lekkie.

Spośród kompleksów rolniczej przydatności gleb, występujące w tym rejonie kompleksy to: żytні słaby, żytні bardzo słaby, oraz zbożowo-pastewny słaby. Generalnie jakość gleb jest niska - występują gleby IV, V i VI klasy bonitacyjnej.

Klimat

Obszar objęty planem położony jest w Regionie Mazowiecko – Podlaskim i ma klimat z przewagą wpływów kontynentalnych.

Warunki klimatyczne charakteryzują się następującymi wartościami:

- średnia roczna temperatura powietrza: 7,8 °C,
- średnia roczna wilgotność względna: 79%,
- okres wegetacji roślin: 210 - 220 dni,
- liczba dni mroźnych: 30 - 45 dni,
- liczba dni z pokrywą śnieżną: 26 - 90 dni,
- wysokość średnich rocznych opadów atmosferycznych: ok. 532 mm – 588 mm,
- średnia roczna prędkość wiatru (średnie 10-minutowe): ok. 4 m/s.

Zmiany klimatu i zjawiska ekstremalne

Wieloletnie obserwacje i badania potwierdzają znaczne zmiany klimatu. Zauważa się m.in. dużą zmienność temperatury powietrza i rosnący systematycznie od połowy XIX w. trend temperatury, tendencje spadkowe liczby dni mroźnych i bardzo mroźnych, zwiększenie liczby dni upalnych, zmiany struktury opadów (wzrost liczby dni z opadem dobowym o dużym natężeniu), wzrost liczby dni słonecznych. Skutkiem powyższego są ekstremalne zjawiska pogodowe – m.in. fale upałów, susze, nawalne opady (w tym gradobicia), burze, wiatry huraganowe i trąby powietrzne. Przeciwdziałanie tym zjawiskom i mitygowanie ich skutków należy uwzględnić przy redagowaniu ustaleń projektu planu (planowanie na poziomie lokalnym).

Konsekwencje zmian klimatu

Zmiany klimatu mają i będą miały duży (bezpośredni i pośredni) wpływ na gospodarkę hodowlaną i lokalizację produkcji. Rosnące prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz ich dotkliwość spowoduje znaczny wzrost ryzyka nieudanych zbiorów. Zmiany klimatu wpłyną również na glebę powodując zmniejszenie zawartości materii organicznej, będącej głównym czynnikiem zapewniającym jej żyzność. W sektorze energetycznym zmiany klimatu będą wywierać bezpośredni wpływ zarówno na dostawy energii, jak i popyt na nią. Coraz częstsze rekordowe temperatury latem i związana z nimi potrzeba chłodzenia oraz ekstremalne zjawiska pogodowe będą w szczególności wywierać wpływ na dystrybucję energii elektrycznej. Zmieniające się warunki pogodowe będą wywierać znaczny wpływ na zdrowie ludzi. Wraz ze

wzrostem częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych może nastąpić wzrost zachorowań związanych z warunkami pogodowymi np. z powodu upałów. Zmiany klimatu mogą także wpływać na zdrowie roślin poprzez np. stwarzanie sprzyjających warunków dla nowych lub migrujących organizmów szkodliwych, spowodują znaczne zmiany w zakresie jakości i dostępności zasobów wodnych.

Flora i fauna

Według regionalizacji przyrodniczo-leśnej, obszar objęty analizą położony jest w mezoregionie Puszczy Kampinoskiej.

Obszar obejmuje przede wszystkim tereny lasów sosnowych typu „bór świeży”, który charakteryzuje się m.in. występowaniem na obszarach nizinnych, wykształceniem na siedliskach pod drzewostanami naturalnymi z butwiną typową i butwiną włóknistą, małą różnorodnością typów zbiorowisk roślinnych oraz dominującymi klasami bonitacyjnymi: II-IV. Największy kompleks lasów wysokich znajduje się na północ od drogi gminnej, zaś mniejsze fragmenty występują po jej południowej stronie. Najbardziej powszechną roślinność niską, okrywającą pozostałą część obszaru, stanowią trawy i krzewy.

Na analizowanym terenie występują gatunki zwierząt charakterystyczne dla zespołów leśnych oraz najbardziej liczna fauna - ptasia.

Siedliska i gatunki chronione

W granicach analizowanego obszaru i jego najbliższym otoczeniu na podstawie analizy dostępnych materiałów i literatury, nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków objętych ochroną na podstawie prawa krajowego i wspólnotowego.

Obszary przyrodnicze prawnie chronione

Analizowany obszar wchodzi w skład systemu obszarów chronionych o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych o znaczeniu ponadregionalnym związanych z Nadwiślańskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, który pełni bardzo ważną rolę jako korytarz ekologiczny łączący biocenozy Puszczy Kampinoskiej z lasami Gostynińsko Włocławskimi.

Środowisko kulturowe

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują: obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 54-58 nr stanowiska 6 (ślady osadnictwa, okres nowożytny).

Zagospodarowanie terenu

Obszar objęty opracowaniem jest zlokalizowany w miejscowości Kamion Podgórny, w rejonie skrzyżowania drogi gminnej nr DG 380301W z drogą krajową nr 50 relacji Sochaczew – Młodzieszyn - Płońsk. Obszar w całości jest niezabudowany - po południowej stronie drogi gminnej znajdują się nieużytkowane tereny rolne, natomiast po stronie północnej - grunty leśne.

2. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu

(art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity

Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania obszaru obejmującego przeznaczenie terenów zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r.

Z uwagi na dotychczasowy brak na tym obszarze miejscowego planu, możliwe jest powstawanie inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zapisy tych decyzji są ograniczone, co mogłoby prowadzić do niekontrolowanego powstawania inwestycji sprzecznych z charakterem obszaru, czy poszczególnych terenów, a co za tym idzie, do powstania chaosu przestrzennego. Brak realizacji ustaleń projektu planu mógłby więc wiązać się z ograniczoną kontrolą powstających inwestycji w tym rejonie.

W przypadku braku realizacji ustaleń przedmiotowego projektu planu, zagospodarowanie analizowanego obszaru zachowa swój obecny charakter, a zabudowa będzie dalej rozwijała się bez regulacji prawnych, kierujących się potrzebą zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego. Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli na kontrolowany, zrównoważony rozwój przestrzenny, a w efekcie optymalne wykorzystanie obszaru, przy uwzględnieniu zapisów mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego.

3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

(art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity

Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują przedsięwzięcia, które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określono jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity

Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Stan istniejący środowiska przyrodniczego obszaru objętego analizą jest dobry, nie występują tutaj obszary zdegradowane przyrodniczo. Sąsiedztwo terenów otwartych i niskiej zabudowy pozytywnie wpływa na samooczyszczanie się komponentów przyrody. W analizowanym obszarze oraz w jego pobliżu nie przeprowadzono żadnych badań z zakresu monitoringu środowiska, na podstawie których można byłoby

określić faktyczne stężenie zanieczyszczeń. W obszarze objętym analizą nie występują przedsięwzięcia kwalifikujące się do przedsięwzięć mogących zawsze bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Najbardziej istotnymi problemami na analizowanym obszarze są:

- emisja zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie w zabudowie zagrodowej, skutkująca pogorszeniem jakości powietrza,
- emisja zanieczyszczeń i hałasu pochodzących z pobliskiej drogi krajowej: DK 50.

Obszar objęty analizą nie jest ujęty w rejestrze potencjalnych historycznych zanieczyszczeń gleby ani zarejestrowanych historycznych zanieczyszczeń.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena

1. Cele ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu wynikają m.in. z ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r. – dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy, w tym cele ekologiczne i prośrodowiskowe.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

Cele ujęte w ww. opracowaniach spełniają wymogi będące wynikiem zobowiązań międzynarodowych Polski w dziedzinie ochrony środowiska, wynikających z członkostwa w Unii Europejskiej – w tym przede wszystkim trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zasad ochrony środowiska do polityk krajowych ujętych w opracowaniach ramowych, takich jak np. Agenda 21, Strategia Lizbońska czy Strategia Zrównoważonego Rozwoju UE oraz szeregu konwencji międzynarodowych i dyrektyw Unii Europejskiej, które są sukcesywnie wdrażane do polskiego prawodawstwa w zakresie ochrony środowiska.

Dokumentem strategicznym wskazującym na główne wyzwania i najważniejsze priorytety polityki ekologicznej kraju jest Polityka Ekologiczna Państwa 2030 przyjęta uchwałą Nr 6 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. Ustalenia projektu planu nawiązują do celów określonych w ww. dokumencie i uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla krajowego

Nie odniesiono się do celów ochrony środowiska na szczeblu krajowym w związku z uchynieniem w listopadzie 2020 r. „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”. Należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu były zbieżne z celami określonymi w uchylonym dokumencie.

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu – poziom lokalny

Za podstawowe cele ochrony oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu na analizowanym obszarze uznano:

- utrzymanie prawidłowych warunków wodno-glebowych,
- wykluczenie negatywnego wpływu planowanego zagospodarowania na Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215A – Subniecka Warszawska,
- zachowanie w jak największym stopniu różnorodności biologicznej poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów zabudowy,
- ochronę przed hałasem,
- umożliwienie realizacji źródeł wytwarzania zielonej energii (instalacje fotowoltaiczne),
- wykluczenie lokalizacji:
 - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej,

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Uchwałą Nr LXXIX/359/2024 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 25 stycznia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kamion Podgórny w gminie Młodzieszyn obejmującego obszar o powierzchni 12,77 ha.

W projekcie planu określono:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5),
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§6),
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (§7),
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§8),
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§9),
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (§10),
- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych (§11),
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (§12),
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (§13),
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§14), dotyczące:
 - uzbrojenia obszaru,
 - zaopatrzenia w wodę,
 - odprowadzenia ścieków,
 - odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - zaopatrzenia w gaz,
 - zaopatrzenia w energię ciepłą,
 - zaopatrzenia w łącza teletechniczne i teleinformatyczne,

- gospodarki odpadami,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§15),
- granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (§16).

W projekcie planu ustalono tereny o określonym rodzaju przeznaczenia. Każdy teren został wyznaczony na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających i oznaczony symbolami, w których: poz. 1 – cyfra – oznacza numer terenu w ramach obszaru, poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu.

Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, na którym obowiązujące ustalenia stanowią niżej wymienione oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- przeznaczenie terenów;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

W granicach obszaru objętego projektem planu ustalono następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

Poniżej przedstawiono najważniejsze ustalenia planu dla poszczególnych terenów:

1MNW, 2MNW – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%; minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%; maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne: 8,0 m, garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3MNW, 4MNW, 5MNW – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; maksymalny udział powierzchni zabudowy 15%; minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%; maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne: 8,0 m, garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1U-P – przeznaczenie: teren usług lub teren produkcji; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%, minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%, maksymalna wysokość zabudowy: budynki

usługowe, przemysłowe, magazyny: 12,0 m, pozostałe budynki: 7,0 m, teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

1U-ZP – przeznaczenie: teren usług lub teren zieleni urządzonej; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%, maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m, teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

1KOP – przeznaczenie: teren parkingu; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, dopuszcza się: obsługę komunikacyjną sąsiednich działek położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1RZM, lokalizację przystanku komunikacji publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej, teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

1RZM, 2RZM - przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%; maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m, pozostałe budynki: 7,0 m; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3RZM - przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%, minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%; maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m, pozostałe budynki: 7,0 m; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

1KDL, 2KDL - przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

1KDD - przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

1KR - przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego

(art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia niniejszego projektu planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska. Realizacja ustaleń zawartych w ww. projekcie obligatoryjnie powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami.

Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – rozwój terenów budowlanych przyczyni się do zwiększenia emisji pyłów i gazów do atmosfery, między innymi ze względu na wzrost liczby indywidualnych źródeł ogrzewania czy wzmożony ruch samochodowy,

- lokalne ograniczenie infiltracji wody opadowej do gruntu – woda ta spłynie po powierzchni dachów, nawierzchniach utwardzonych, w tym dróg i wsiąknie do gruntu w bezpośrednim ich sąsiedztwie; wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów oraz z innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz nakaz odprowadzania ścieków w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości;
- wykorzystywaniem zasobów środowiska – dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE) o nieprzekraczalnej mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – projektowane zagospodarowanie nie będzie znacząco wpływać na poziom zanieczyszczenia gleby lub ziemi;
- przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – w związku z wykopami pod fundamenty podczas realizacji nowej zabudowy nastąpi naruszenie wierzchniej warstwy gleby;
- emitowaniem hałasu – zagospodarowanie przedmiotowego obszaru będzie wiązało się z emisją hałasu do środowiska – tereny normowane akustycznie zostały wyróżnione w tekście projektu planu,
- emitowaniem pól elektromagnetycznych – na obszarze objętym miejscowym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów emitujących pola elektromagnetyczne mogące w istotny sposób wpływać negatywnie na środowisko przyrodnicze;
- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – na obszarze objętym projektem planu ustala się zakaz lokalizacji obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:

- powietrze – planowane zagospodarowanie terenów może w nieznacznym stopniu wpłynąć na jakość powietrza atmosferycznego w związku z koniecznością zaopatrzenia projektowanych obiektów w energię ciepłą;
- powierzchnia ziemi i gleby – lokalizacja nowej zabudowy będzie wiązała się z częściowym unieczynnieniem gleby, mogą nastąpić nieznaczne przekształcenia powierzchni terenu;
- wody powierzchniowe, jednolite części wód powierzchniowych (JCWP): realizacja ustaleń projektu planu wpłynie w niewielkim stopniu na stan wód powierzchniowych – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej zwiększy spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych do miejscowych cieków, rowów lub właściwych elementów sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu

obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych.

Biorąc pod uwagę charakterystykę JCWP RW200010273129 „Jeżówka” , w granicach której znajduje się teren objęty opracowaniem (tj. typ, status, oceny stanu i ryzyka, a także derogacje) i ustalenia zawarte w projekcie, należy stwierdzić, że nie nastąpi pogorszenie stanu JCWP, a w rezultacie cele środowiskowe ujęte w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*” nie będą zagrożone.

- wody podziemne, jednolite części wód podziemnych (JCWPd): przy przestrzeganiu zasad odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami zawartych w ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych, nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód podziemnych; biorąc pod uwagę charakterystykę JCWPd GW200047, w granicach której znajduje się obszar opracowania (tj. właściwości fizyczne i chemiczne, oceny ryzyka ilościowego oraz chemicznego, a także derogacje) i ustalenia zawarte w projekcie należy stwierdzić, że nie nastąpi pogorszenie stanu JCWPd, a w rezultacie cele środowiskowe ujęte w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły*” nie będą zagrożone.
- klimat – skala oraz rodzaj zmian projektowanych na obszarze objętym opracowaniem nie będą miały wpływu na warunki klimatyczne.

Analiza odporności ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu z uwzględnieniem klęsk żywiołowych:

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń uwzględniających zmieniające się warunki klimatyczne, w tym występowanie klęsk żywiołowych. Realizacja powyższych ustaleń ma za zadanie ograniczenie do niezbędnego minimum skutków ww. procesów klimatycznych.

Do powyższych zapisów należy zaliczyć m.in.:

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i/lub przez infiltrację do gruntu, a także maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję (należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych) – jest to zapis, który w przypadku występowania opadów nawałnych, gwałtownych burz, gwarantuje, że woda opadowa nie będzie wyłącznie odprowadzana bezpośrednio do odbiorników, lecz zinfiltrowuje (w części) do gruntu,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zapis gwarantujący możliwość infiltrowania wód opadowych czy roztopowych w części do gruntu,
- dopuszczenie realizacji urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – zmiany klimatu wywierają bezpośredni wpływ na dostawy energii (brak dostaw,

ograniczanie zużycia) i popyt na nią. Umożliwienie realizacji OZE, to dywersyfikacja źródeł energii oraz skuteczne wykorzystanie nasłonecznienia,

- zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW;
- wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

Podsumowując, ustalenia projektu planu uwzględniają w wystarczający sposób zmieniające się warunki klimatyczne, wzmacniają odporność miasta.

Analiza oddziaływania zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektowanego dokumentu:

Przy formułowaniu poszczególnych zapisów wzięto pod uwagę zmieniające się warunki klimatyczne oraz nieprzewidywalność szeregu zjawisk atmosferycznych. Ekstremalne zjawiska pogodowe i konieczność zapobiegania ich katastrofalnym skutkom przełożyły się na wprowadzenie do projektu planu ustaleń wpisujących się do krajowej polityki adaptacyjnej. Zapisy w projekcie planu służą odbudowie naturalnej retencji wodnej w celu zniwelowania suszy hydrologicznej i ochrony przed podtopieniami oraz umożliwienie wykorzystania OZE do produkcji energii.

- zwierzęta i rośliny, bioróżnorodność – na skutek realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu struktura gatunkowa roślin i zwierząt ulegnie przekształceniu – realizacja terenów zabudowy spowoduje mniejszą dostępność obszaru dla zwierząt;
- ekosystemy i krajobraz – realizacja inwestycji na istniejących terenach rolniczych przyczyni się w nieznacznym stopniu do zmian w ekosystemach (np. poprzez migrację zwierząt z analizowanego obszaru na tereny sąsiednie); zmiany w krajobrazie nastąpią w wyniku rozwoju zabudowy;
- zdrowie ludzi – projekt planu wprowadza szereg zapisów ograniczających oddziaływanie planowanych inwestycji na stan środowiska, w tym na zdrowie ludzi. Ustala m. in. ochronę akustyczną terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- tereny sąsiadujące - nie przewiduje się negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na tereny sąsiednie.

Ochrona różnorodności biologicznej

Przy opracowywaniu projektu planu kierowano się ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn, w którym określono ogólne kierunki i politykę przestrzenną gminy.

Dla zapobieżenia degradacji przyrody oraz zapewnienia harmonijnego skomponowania środowiska przyrodniczego z przewidywanym zagospodarowaniem, w projekcie planu przyjęto ustalenia dotyczące respektowania ochrony środowiska. Należą do nich:

- określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy,
- określenie zasad zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- ustalenie zakazu odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- ustalenie zakazu lokalizacji:
 - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji w ramach terenu oznaczonego symbolem IU-P, dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
 - obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - obowiązują ustalone warunki zagospodarowania terenu, działek, m.in.: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - obowiązują ustalone parametry potencjalnej zabudowy: maksymalna wysokość, kolorystyka, kąty nachylenia połaci dachowych budynków;
- w zakresie zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na otoczenie:
 - obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje zbiórka odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - poszczególne tereny zostały przyporządkowane do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania w obrębie geodezyjnym Kamion, wskutek realizacji ustaleń niniejszego projektu planu ulegnie zmianie. Całkowita powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi ok. 12,77 ha, w tym ok. 5,9 ha zajmują lasy, ok. 0,63 ha teren drogi publicznej oraz ok. 6,24 ha teren gruntów ornych.

Ok. 95% powierzchni obszaru objętego projektem planu stanowią obecnie tereny przyrodnicze. Tereny budowlane zostaną zabudowane tylko w zakresie dopuszczalnym w ustaleniach projektu planu, ograniczone liniami regulacyjnymi oraz wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu. Wymogi ustalone w projekcie planu dotyczące dopuszczalnych parametrów zagospodarowania ograniczają i minimalizują dopuszczalną powierzchnię wyłączoną z powierzchni biologicznie czynnej.

Dla potrzeb niniejszej prognozy przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze w podziale na oddziaływania:

- bezpośrednie – nieznaczne zmiany morfologii terenu (niwelacje, wykopy, nasypy, itp.), zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi – pod obiektami budowlanymi oraz nawierzchniami utwardzonymi – w trakcie budowy;
- pośrednie – poprzez zajęcie pod zabudowę terenów dotychczas niezabudowanych może dojść do nieznacznego obniżenia różnorodności biologicznej obszaru;
- wtórne – ogrzewanie budynków, spalanie surowców energetycznych oraz eksploatacja pojazdów samochodowych są źródłem emisji gazów obniżających odczyn opadów atmosferycznych (kwaśne deszcze), na których oddziaływanie narażone są gleby oraz roślinność;
- skumulowane – brak;
- krótkoterminowe, chwilowe – hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego, występujące w fazie realizacji bądź przebudowy obiektów budowlanych;
- średnioterminowe – unieczynnienie powierzchni ziemi w fazie realizacji inwestycji;
- długoterminowe, stałe – po potencjalnym zrealizowaniu docelowego zagospodarowania przekształceniu ulegną walory krajobrazowe obszaru, emitowane będą standardowe zanieczyszczenia związane z funkcjonowaniem terenów zabudowanych;

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodować bezpośredniego oddziaływania na obszary prawnie chronione, w tym obszary Natura 2000, które położone są w znacznej odległości od terenów objętych projektem planu.

4. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (art. 51 ust. 2 pkt. 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Ograniczenie negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu powinno polegać na pełnym przestrzeganiu jego ustaleń. Ustalenia w projekcie planu nakładają na inwestora obowiązek sytuowania inwestycji w wyznaczonych liniach zabudowy oraz dają wytyczne dla kształtowania architektury budynków.

Wprowadzono wskaźniki zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną pozwalającą na utrzymanie zasilania wód gruntowych przez deszcze oraz ułatwiającą migrację wielu gatunkom organizmów żywych.

Ww. wskaźniki urbanistyczne należy traktować, jako niezbędne minimum w procesie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

5. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

(art. 51 ust. 2 pkt. 3 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i jest wynikiem kierunków ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania m. in. w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków podziału na działki, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

Analiza ustaleń projektu planu – od zapisów ogólnych po szczegółowe – pozwala stwierdzić, że projekt w optymalnym stopniu spełnia podstawowe wymogi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego gminy Młodzieszyn. Ustalenia planu mają charakter kompromisowy – z jednej strony umożliwiają realizację zamierzenia inwestycyjnego, z drugiej strony minimalizują negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze na obszarze objętym analizą. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobów zagospodarowania, wskaźników zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej gwarantują prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

Alternatywnym rozwiązaniem dla omawianego obszaru byłoby pozostawienie go w dotychczasowym użytkowaniu, bez uchwalania niniejszego projektu. Skutkowałoby to możliwością rozwoju zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach użytkowanych obecnie rolniczo.

Reasumując, ustalenia zawarte w projekcie planu stanowią naturalne uzupełnienie istniejącego w bliskim sąsiedztwie zagospodarowania. Postępowanie zgodnie z tymi zasadami pozwoli uzyskać zagospodarowanie optymalne w skali lokalnej. Również ustalona w projekcie miejscowego planu lokalizacja terenów budowlanych oraz zapisane warunki ich zagospodarowania zostały wprowadzone w sposób korzystny dla inwestycji z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i przyrody oraz bez konfliktu z terenami sąsiednimi.

6. Przewidywane metody analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Metoda analizy skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na ocenie: projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach miejscowego planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i (w razie potrzeby) zaproponowanie dodatkowych uzupełnień.

7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

**(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity
Dz. U. z 2026 r., poz. 670)**

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

IV. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

(art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Niniejszy dokument jest prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze sporządzoną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kamion Podgórny w gminie Młodzieszyn.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzonym obligatoryjnie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670).

Sporządzony dokument analizuje określone w projekcie planu zagospodarowanie i określa jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska.

Prognoza jest podzielona na trzy zasadnicze rozdziały, które dotyczą:

- informacji ogólnych na temat sporządzanego dokumentu, jego podstaw prawnych, przedmiotu i celu opracowania oraz materiałów wykorzystywanych przy sporządzaniu prognozy,
- analizy i oceny stanu istniejącego środowiska,
- projektowanego zagospodarowania i jego potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie geodezyjnym Kamion, w miejscowości Kamion Podgórny przy skrzyżowaniu drogi gminnej nr DG 380301W z drogą krajową nr 50. Obejmuje powierzchnię 12,77 ha.

Ok. 95% powierzchni obszaru objętego projektem planu stanowią obecnie tereny przyrodnicze – lasy i grunty orne. W zasięgu opracowania znajduje się również droga klasy lokalnej. Obszar w całości jest niezabudowany. Szczegółowe granice obszaru zostały wskazane zarówno na załączniku graficznym do uchwały inicjującej sporządzenie przedmiotowego planu, jak również na rysunku planu.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania obszaru obejmującego przeznaczenie terenów zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r.

W wyniku przeprowadzonej w prognozie wieloaspektowej analizy stwierdzono, że ustalenia projektu planu wpłyną na stan środowiska przyrodniczego w niewielkim stopniu poprzez m.in. unieczynnienie części gruntów pod zabudowę, emisję hałasu oraz ewentualnych innych rodzajów zanieczyszczeń środowiska, przekształcenie części krajobrazu otwartego na zabudowany, zmiany ekosystemów, bytności zwierząt oraz rodzajów występującej na danym obszarze flory.

Jednak projekt planu zawiera ustalenia mające na celu zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze, m.in. tj.:

- utrzymanie prawidłowych warunków wodno-glebowych,
- wykluczenie negatywnego wpływu planowanego zagospodarowania na Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215A – Subniecka Warszawska,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów zabudowy,
- określenie zasad zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji:
 - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- wprowadzenie zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- zaliczenie poszczególnych terenów do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

Oświadczenie

w trybie art. 74a ust. 2 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 2026 r. poz. 670)

Oświadczam, iż jako osoba sporządzająca prognozę oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kamion Podgórny, spełniam wymogi wynikające z art. 74a ust. 2 pkt 2 ww. ustawy. Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

inż. Ewelina Włodarska

Ewelina Włodarska