

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DOTYCZĄCA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ZŁOTOPOLICE,
W GMINIE ZAŁUSKI CZĘŚĆ A

opracowanie:



KANCELARIA URBANISTYCZNA

w składzie:

mgr Łukasz Bartoszewski
(kierujący zespołem)

mgr Paweł Król

mgr inż. Sandra Andryszak

SPIS TREŚCI

1. Informacje ogólne.....	3
1.1. Przedmiot i cel opracowania, podstawy prawne	3
1.2. Metoda opracowania, wykorzystane materiały	4
2. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska	7
2.1. Położenie i użytkowanie terenu	7
2.2. Rzeźba terenu.....	10
2.3. Budowa geologiczna, surowce mineralne.....	10
2.4. Warunki wodne	12
2.5. Gleby	14
2.6. Flora i fauna.....	14
2.7. Formy ochrony przyrody.....	15
2.8. Dziedzictwo kulturowe i zabytki.....	17
2.9. Klimat lokalny.....	17
2.10. Jakość powietrza	18
2.11. Klimat akustyczny	21
2.12. Ryzyko wystąpienia ewentualnych poważnych awarii.....	21
3. Informacja o zawartości i głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	23
3.1. Cel opracowania projektu planu	23
3.2. Ustalenia projektu planu	24
3.3. Powiązania z innymi dokumentami.....	29
3.4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu	30
4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	31
5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby ich uwzględniania w projekcie planu	31
6. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu planu na środowisko	35
6.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi.....	35
6.2. Oddziaływanie na krajobraz.....	35
6.3. Oddziaływanie na powietrze	36
6.4. Oddziaływanie na klimat.....	36
6.5. Oddziaływanie na wody.....	37
6.6. Oddziaływanie na zasoby naturalne	38
6.7. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną.....	39
6.8. Oddziaływanie na dobra materialne i zabytki	40
6.9. Oddziaływanie na ludzi i klimat akustyczny	40
6.10. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i integralność tego obszaru	43
6.11. Oddziaływanie na całokształt środowiska przyrodniczego	43
7. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	43
8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	44
9. Przewidywane metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	44
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu lub wyjaśnienie ich braku ...	45
11. Streszczenie.....	45

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania, podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski część A.

Plan sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr 85/IX/24 Rady Gminy Żałuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski, zmienionej Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Żałuski z dnia 20 sierpnia 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr 85/IX/24 Rady Gminy Żałuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski oraz o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski oraz o odstąpieniu od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie części tego obszaru.

W wyniku zmiany zakresu przestrzennego opracowania wyodrębniono część A, dla której kontynuowana jest procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz część B, dla której odstąpiono od sporządzenia planu. Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy wyłącznie części A.

Głównym celem prognozy oddziaływania na środowisko jest identyfikacja, analiza i ocena przewidywanych oddziaływań realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, w tym na poszczególne jego komponenty, różnorodność biologiczną, ludzi oraz ich zdrowie i warunki życia, a także wskazanie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą potencjalnych negatywnych oddziaływań.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest ona wymagana.

Podstawę prawną przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stanowią przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670). Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają m.in. projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stosownie natomiast do art. 51 ust. 1 tej ustawy organ opracowujący projekt dokumentu sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

Przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie stanowią realizację zobowiązań wynikających z prawa Unii Europejskiej oraz prawa międzynarodowego w zakresie ocen oddziaływania na środowisko, ochrony przyrody i udziału społeczeństwa. Do najistotniejszych aktów prawa Unii Europejskiej związanych z zakresem niniejszej prognozy należą:

- 1) Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. Urz. L 26 z dnia 28 stycznia 2012 r.),
- 2) Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z dnia 22 lipca 1992 r.),
- 3) Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z dnia 21 lipca 2001 r.),
- 4) Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej Dyrektywę Rady 90/313/EWG (Dz. Urz. WE L 41 z dnia 14 lutego 2003 r.),
- 5) Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie

środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości Dyrektywy Rady 85/337/EWG (Dz. Urz. UE L 156 z dnia 25 czerwca 2003 r.).

- 6) Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zanieczyszczenia i ich kontrola) (Dz. Urz. UE L 334 z dnia 17 grudnia 2010 r.).

Prognoza oddziaływania na środowisko stanowi jeden z elementów strategicznej oceny oddziaływania na środowisko prowadzonej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wraz z prognozą podlega opiniowaniu przez właściwe organy oraz udziałowi społeczeństwa. Zgodnie z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie organ opracowujący projekt zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, przy czym do wnoszenia uwag do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Udział społeczeństwa w procedurze sporządzania planu realizowany jest w ramach konsultacji społecznych prowadzonych na zasadach określonych w tej ustawie.

1.2. Metoda opracowania, wykorzystane materiały

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część tekstowa uchwały oraz rysunek planu, stanowiący obowiązujący załącznik graficzny do uchwały.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r., prognoza oddziaływania na środowisko winna rozpatrywać zagadnienia w dostosowaniu do stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, w tym wypadku do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, zawierając:

- 1) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami;
- 2) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
- 3) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania;
- 4) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko;
- 5) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
- 6) oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań określonych w art. 74a ust. 2 ww. ustawy, stanowiące załącznik do prognozy.

Ponadto, prognoza winna określać, analizować i oceniać:

- 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 środowisko a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Prognoza przedstawiać winna również:

1. rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu w szczególności na integralność tego obszaru,
2. 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.

Według art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. g ww. ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera datę oraz imię i nazwisko wraz z podpisem autora lub w przypadku zespołu autorów imiona i nazwiska wraz z podpisami kierującego zespołem oraz pozostałych jego członków.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ww. ustawy informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu.

Stosownie do wymogu art. 53 ww. ustawy zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, wskazanymi w art. 57 i 58 ustawy tj. regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym.

W prognozie wykorzystano wymagania aktów prawnych związanych z ochroną środowiska i innych przepisów szczególnych.

Prognozę opracowano w oparciu o pakiet informacji zawartych w materiałach:

1. materiały kartograficzne:
 - mapa zasadnicza 1:1 000 (licencja nr GG.6642.1438.2024_1420_CL2),
 - mapa ewidencyjna 1:1 000,
 - mapa topograficzna 1:10 000,
 - mapa geologiczno-inżynierska Polski,
 - Mapa geośrodowiskowa Polski,
 - mapa hydrograficzna 1:50 000;
- 2) dokumenty i inne materiały:
 1. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski (zatwierdzonego uchwałą Nr 102/XXIX/2002 Rady Gminy Żałuski z dnia 24 kwietnia 2002 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żałuski),
 2. Strategia Rozwoju Gminy Żałuski na lata 2021-2030,
 3. Uchwała Nr 85/IX/24 Rady Gminy Żałuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski, zmieniona Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Żałuski z dnia 20 sierpnia 2026 r.,
 4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,
 5. Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, przyjęty Uchwałą Nr 2/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2023 r.;
 6. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze, przyjęta Uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.;
 7. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Żałuski na lata 2023-2026 z perspektywą do roku 2030”,
 8. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.,

9. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2025,
 10. Kondracki J. Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002,
 11. Matuszkiewicz J. M. Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGiPZ PAN, Warszawa, 2008,
 12. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r., w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300);
 13. dokumentacja fotograficzna (styczeń 2025 r.),
 14. obowiązujące przepisy prawne;
- 3) strony internetowe:
1. <https://www.google.pl/maps/>,
 2. zaluski.e-mapa.net,
 3. karty.apgw.gov.pl,
 4. <http://maps.geoportal.gov.pl>,
 5. <http://mjwp.gios.gov.pl>,
 6. <http://www.psh.gov.pl>,
 7. <http://epsh.pgi.gov.pl>,
 8. <https://danepubliczne.gov.pl/>

Powyższe materiały, wizja terenowa oraz informacje przekazane przez Urząd Gminy Żałuski pozwoliły rozpoznać stan środowiska, jego użytkowanie, podatność na degradację oraz możliwości podniesienia jego kondycji.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono przy zastosowaniu metody opisowej, polegającej na charakterystyce istniejących zasobów środowiska oraz łączeniu w całość posiadanych informacji o dotychczasowych mechanizmach funkcjonowania środowiska i wskazaniu, jakie potencjalne skutki mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń planu.

Analizy i oceny stanu środowiska na terenie gminy dokonano w oparciu o wyniki monitoringu przeprowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie oraz kierując się syntezą dokumentów regionalnych i lokalnych odnoszących się bezpośrednio i pośrednio do ochrony środowiska, przyrody oraz zdrowia i życia ludzi. W przypadku braku wyników pomiarów jakości danego komponentu środowiska, przytoczono dane odnoszące się do terenu położonego najbliższej obszarowi opracowania planu.

Posłużono się również metodą porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości. Skonfrontowano zaproponowane rozwiązania planistyczne z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Prognozę oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska przedstawiono za pomocą techniki listy identyfikacyjnej, w zakresie, jaki umożliwia obecny stan dostępnej informacji o środowisku oraz w dostosowaniu do stopnia szczegółowości ustaleń projektu miejscowego planu. Oceniono potencjalne zagrożenie środowiska oraz wpływ skutków realizacji ustaleń planu na jego funkcjonowanie. Zwrócono również uwagę na ewentualne niepożądane konsekwencje, proponując sposoby ich zminimalizowania.

2. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

2.1. Położenie i użytkowanie terenu

Gmina Załuski jest gminą wiejską położoną w południowo-wschodniej części powiatu płońskiego, w centralnej części województwa mazowieckiego, w odległości około 40 km od Warszawy.

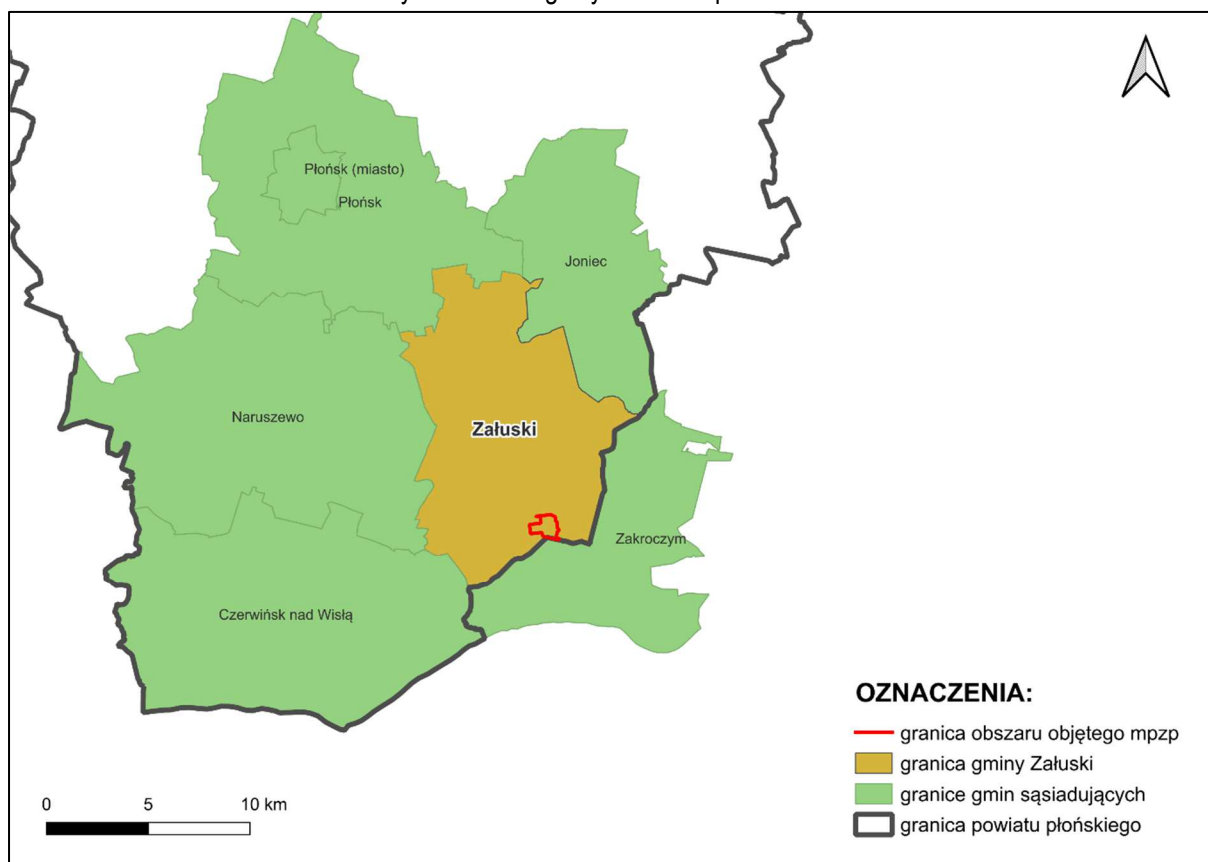
Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski część A, zlokalizowany jest w południowej części gminy Załuski, w obrębie ewidencyjnym Złotopolice, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy Zakroczym. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 111,3 ha.

Pierwotny zakres przestrzenny opracowania został określony Uchwałą Nr 85/IX/24 Rady Gminy Załuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski. Następnie Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Załuski z dnia 20 sierpnia 2026 r. dokonano zmiany zakresu przestrzennego prowadzonej procedury planistycznej. W wyniku tej zmiany wyodrębniono część A, dla której kontynuowana jest procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz część B. Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy wyłącznie obszar oznaczonego jako część A.

Obszar części A obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami 328/11, 328/13, 328/3, 328/5, 328/7 i 328/8 oraz części działek nr 328/10 i 328/12.

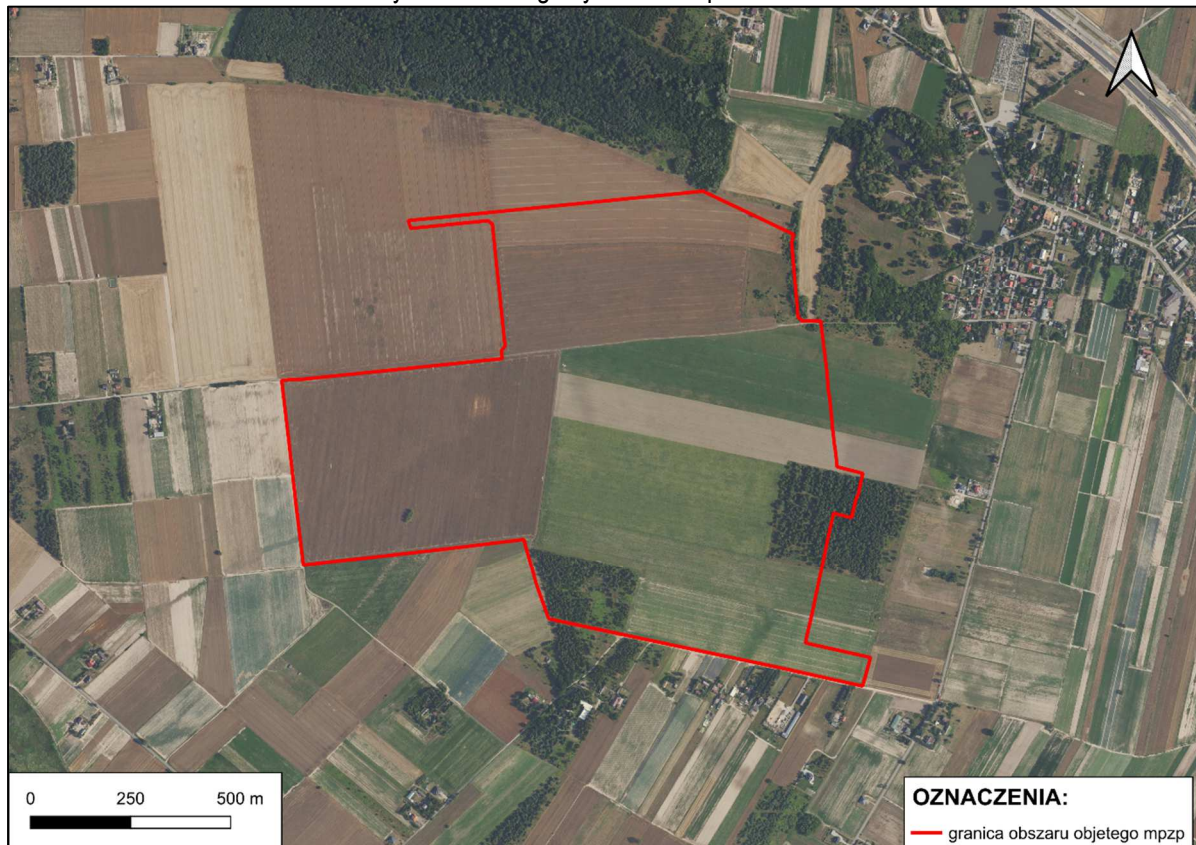
Teren objęty opracowaniem jest w przeważającej części niezabudowany i użytkowany rolniczo. Dominują otwarte tereny pól uprawnych, którym lokalnie towarzyszą zadrzewienia i zakrzewienia oraz niewielkie powierzchnie zieleni. Zabudowa występuje przede wszystkim poza granicami opracowania, w szczególności w rejonie położonym na wschód od analizowanego obszaru.

Ryc. 1 Widok ogólny obszaru opracowania



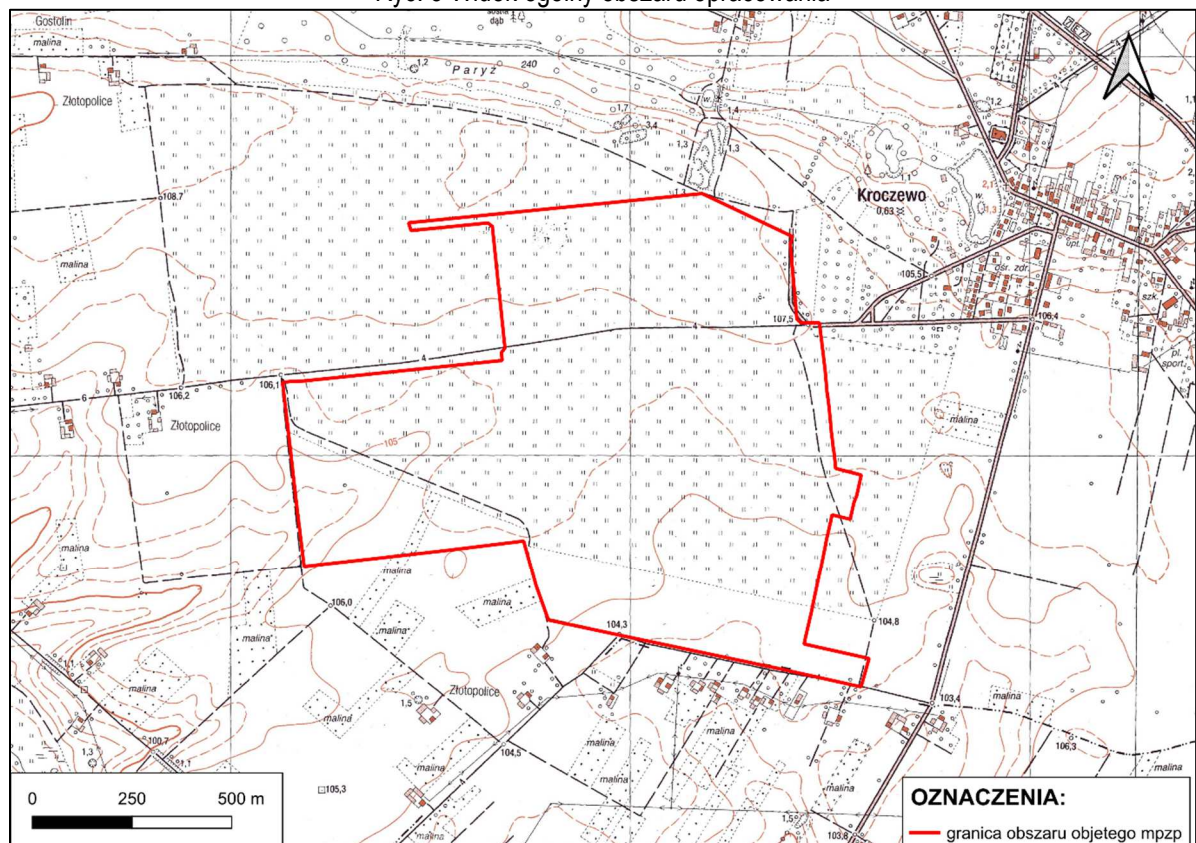
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

Ryc. 2 Widok ogólny obszaru opracowania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie www.geoportal.gov.pl.

Ryc. 3 Widok ogólny obszaru opracowania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie www.geoportal.gov.pl.

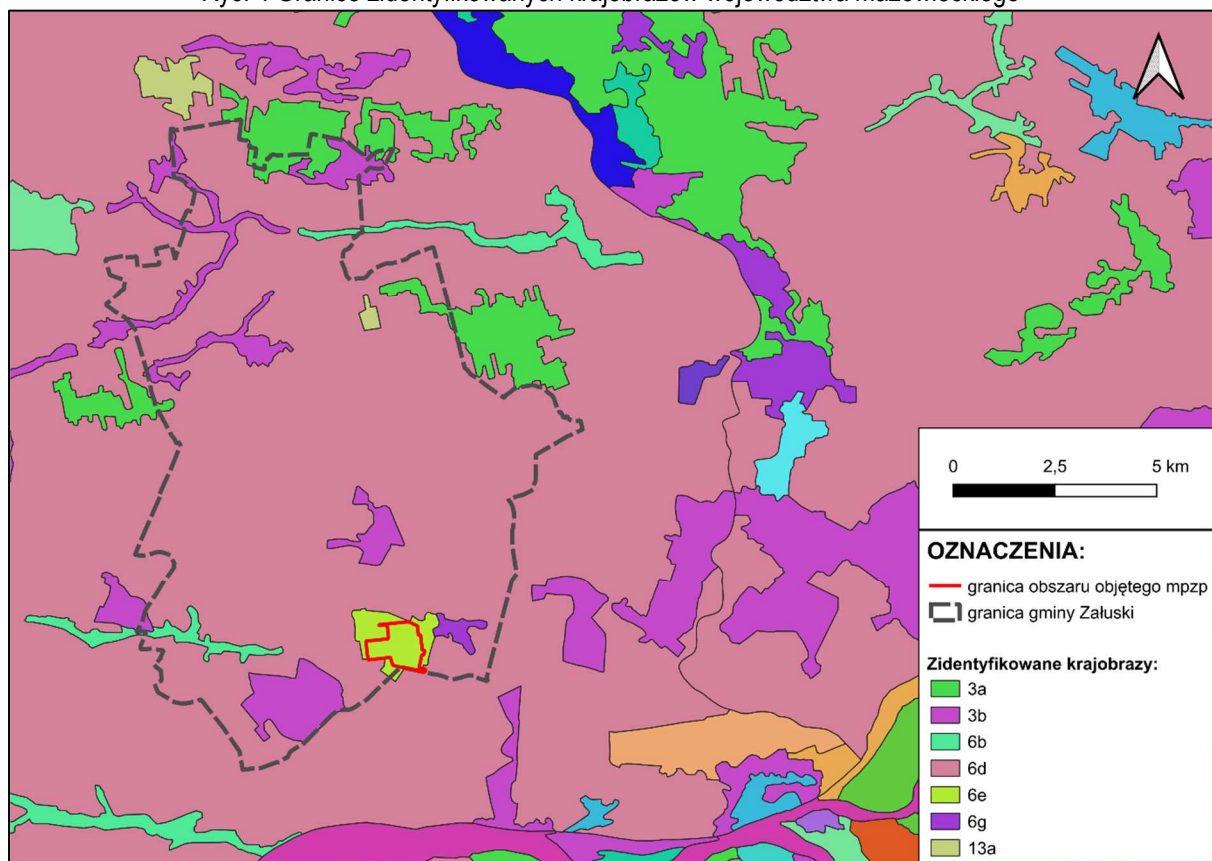
Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wykorzystanymi przy sporządzaniu projektu planu, grunty znajdujące się w granicach opracowania oznaczone są symbolem Tr. Niezależnie od klasyfikacji ewidencyjnej, aktualny sposób użytkowania znacznej części obszaru ma charakter rolniczy.

W szerszym otoczeniu obszaru opracowania, po jego wschodniej stronie, przebiega ważny w kierunku Warszawy, Płońska i północnej części kraju. Położenie w sąsiedztwie tego ciągu komunikacyjnego stanowi istotne uwarunkowanie przestrzenne dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych przewidzianych w projekcie planu.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r., obszar gminy sklasyfikowany został jako krajobraz o typie:

- leśnym, z przewagą siedlisk borowych (oznaczenie 3a),
- leśnym, z przewagą siedlisk lasowych (oznaczenie 3b),
- wiejskim, z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk (oznaczenie 6b),
- wiejskim, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (oznaczenie 6d),
- wiejskim, z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk (oznaczenie 6e),
- wiejskim, z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (oznaczenie 6g),
- górniczym, terenów czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej (oznaczenie 13a).

Ryc. 4 Granice zidentyfikowanych krajobrazów województwa mazowieckiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego w Warszawie.

Obszar objęty granicami mpzp zlokalizowany jest w większości w krajobrazie wiejskim, z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk oraz w małym fragmencie w krajobrazie wiejskim, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.

2.2. Rzeźba terenu

Obszar gminy Załuski położony jest w obrębie makroregionu Niziny Północnomazowieckiej i mezoregionu Wysoczyzny Płońskiej. Przynależność Złotopolic do Wysoczyzny Płońskiej potwierdzają również opracowania Państwowego Monitoringu Środowiska.

W odniesieniu do regionalizacji fizycznogeograficznej należy uwzględnić jej zaktualizowaną wersję opracowaną przez J. Solona i in. w 2018 r., w której przebieg granic mezoregionów został zweryfikowany i uszczegółowiony na podstawie współczesnych danych przestrzennych, do skali 1:50 000.

Rzeźba analizowanego obszaru związana jest przede wszystkim z działalnością lądolodu oraz jego wód roztopowych w plejstocenie, a następnie z procesami denudacyjnymi i erozyjnymi. Istotne znaczenie dla ukształtowania powierzchni tego rejonu miały procesy glacialne związane ze zlodowaceniem Warty, w tym ze stadiem Wkry, podczas którego następowała akumulacja osadów lodowcowych i wodnolodowcowych oraz rozwój form polodowcowych.

Zgodnie ze Szczegółową Mapą Geologiczną Polski w skali 1:50 000, arkusz Modlin (486), rejon Złotopolic znajduje się w obrębie wysoczyzny polodowcowej. W jej obrębie występuje przede wszystkim wysoczyzna morenowa płaska, stanowiąca niemal płaską powierzchnię zbudowaną głównie z glin zwałowych, w wielu miejscach przykrytych osadami eluwialnymi. Lokalnie występują niewielkie pola piasków eolicznych oraz drobne zagłębienia pochodzenia polodowcowego.

W rejonie Złotopolic zaznaczają się także formy związane z odpływem wód roztopowych. Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski wskazuje m.in. na występowanie w sąsiedztwie Złotopolic dawnej rynny subglacialnej, częściowo wypełnionej sadami jeziornymi i deluwialnymi, a także dolin erozyjnych utworzonych przez wody roztopowe. Formy te powodują lokalne urozmaicenie generalnie mało zróżnicowanej powierzchni wysoczyzny.

Obszar objęty projektem planu (część A) charakteryzuje się stosunkowo mało urozmaiconą rzeźbą i niewielkimi spadkami terenu. Powierzchnia wysoczyzny w rejonie Złotopolic kształtuje się zasadniczo na wysokości około 102-105 m n.p.m., przy czym lokalne obniżenia związane z formami erozyjnymi polodowcowymi mogą powodować niewielkie różnice wysokości. Według objaśnień do arkusza Modlin płaska wysoczyzna morenowa w tym rejonie osiąga właśnie około 102-105 m n.p.m.

Ukształtowanie powierzchni obszaru opracowania nie wykazuje cech wskazujących na występowanie znacznych deniwelacji lub stromych stoków, które stanowiłyby istotne ograniczenie dla zagospodarowania terenu. Obecnie powierzchnia terenu jest w przeważającej części użytkowana rolniczo.

2.3. Budowa geologiczna, surowce mineralne

Budowa geologiczna gminy Załuski związana jest z położeniem obszaru w obrębie Niziny Północnomazowieckiej. Powierzchnię terenu budują przede wszystkim osady czwartorzędowe, których geneza związana jest głównie z działalnością lądolodów oraz wód roztopowych w plejstocenie, a także z późniejszymi procesami denudacyjnymi, eolicznymi, jeziornymi i akumulacją holoceniową.

Zgodnie ze Szczegółową Mapą Geologiczną Polski w skali 1:50 000, arkusz Modlin (486), rejon Złotopolic położony jest w obrębie wysoczyzny polodowcowej. W obrębie występują przede wszystkim gliny zwałowe, często przykryte osadami eluwialnymi, a lokalnie również piaski wodnolodowcowe i eoliczne. Płaska wysoczyzna morenowa w rejonie Złotopolic zbudowana jest głównie z glin zwałowych, na których miejscami występują niewielkie powierzchnie osadów piaszczystych.

W rejonie Złotopolic i Gostolina występują ponadto wąskie obniżenia związane z danymi formami polodowcowymi. W ich obrębie stwierdzono osady jeziorne i organiczne, obejmujące m.in. piaski, mułki, gyty i przewarstwienia torfów. Osady te mają charakter lokalny i związane są przede wszystkim z obniżeniami terenowymi.

Poniżej osadów czwartorzędowych występują utwory neogenu i paleogenu. Osady pliocenu reprezentowane są przede wszystkim przez ropy, mułki oraz piaski drobnoziarniste. Ich strop na obszarze arkusza Modlin występuje na zmiennej głębokości, co związane jest m.in. z zaburzeniami

glacitektonicznymi i erozją. Utwory miocenu wykształcone są głównie w postaci piasków kwarcowych, mułków i ilów, lokalnie z wkładkami węgla brunatnego. Osady oligocenu reprezentowane są natomiast przez piaski, miejscami ze żwirami, mułki i ropy, zawierające glaukonit i fosfority.

Pod osadami kenozoicznymi zalegają utwory kredy górnej, reprezentowane m.in. przez margle, wapienie, wapienie margliste i opoki. Na podstawie danych z obszarów sąsiednich ich strop występuje na głębokościach rzędu około 240-280 m, przy czym brak jest odstaw do przypisywania jednej konkretnej głębokości bezpośredni obszarowi opracowania.

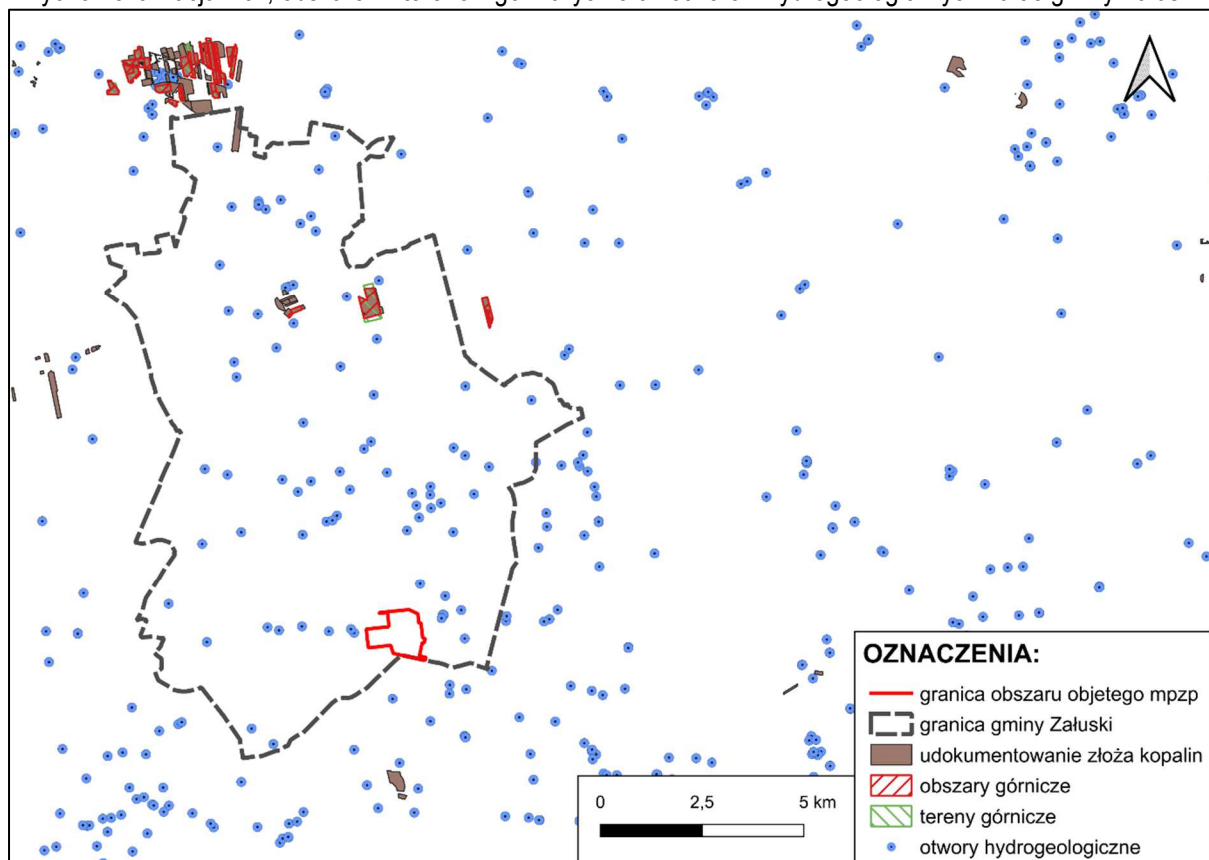
Warunki geologiczne analizowanego obszaru są typowe dla wysoczyzny polodowcowej. W powierzchniowej budowie dominują osady mineralne, przede wszystkim gliny zwałowe oraz osady piaszczyste. Lokalnie, w obrębie obniżen terenowych, możliwe jest występowanie osadów organicznych jeziornych, które mogą charakteryzować się odmiennymi właściwościami geotechnicznymi. Szczegółowe warunki gruntowo-wodne dla poszczególnych inwestycji powinny być określane na etapie projektowym na podstawie właściwych badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.

Na terenie gminy Załuski występują udokumentowane złoża kruszyw naturalnych, w szczególności piasków i żwirów, związane m.in. z rejonem Przyborowic. System MIDAS PIG-PIB stanowi aktualne podstawowe źródło danych o udokumentowanych złożach kopalin oraz granicach obszarów i terenów górniczych.

W granicach obszaru objętego projektem planu (część A) nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary górnicze ani tereny górnicze. Nie przewiduje się zatem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z ochrony udokumentowanych złóż kopalin lub prowadzonej działalności górniczej.

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, w granicach obszaru opracowania nie znajdują się również udokumentowane otwory hydrogeologiczne.

Ryc. 5 Lokalizacja złóż, obszarów i terenów górniczych oraz otworów hydrogeologicznych na tle gminy Załuski



Źródło: <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>.

2.4. Warunki wodne

Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym gmina Żaluski położona jest w obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Środkowej Wisły. Sieć hydrograficzną gminy tworzą przede wszystkim rzeki, mniejsze cieki oraz rowy i urządzenia melioracyjne. Największym ciekim w północnej części gminy jest Naruszewka, będąca prawobrzeżnym dopływem Wkry. W środkowej części gminy znajdują się obszary źródłiskowe Suchodółki oraz jej dopływów. Wody z południowej części gminy odprowadzane są natomiast przez Strugę spod Strzembowa, uchodzącą bezpośrednio do Wisły.

W rejonie miejscowości Smulska, Sadowiec, Gostolin i Żłotopolice występują niewielkie zbiorniki wodne pochodzenia naturalnego, związane głównie z zagłębieniami wytopiskowymi. Są to przeważnie płytkie, zarastające zbiorniki o mulistym dnie. Na obszarze gminy występują również zbiorniki pochodzenia antropogenicznego, m.in. w Szczytnie i Kroczewie, powstałe w wyniku spiętrzenia wód.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), obowiązującym dla cyklu planistycznego 2022–2027, obszar objęty projektem planu – część A – związany jest ze zlewnią jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych: Struga spod Strzembowa o kodzie JCWP RW20001027129.

JCWP Struga spod Strzembowa posiada status naturalnej części wód (NAT). W dokumentacji II aktualizacji Planu gospodarowania wodami, z uwagi na brak badań biologicznych, nie było możliwe dokonanie pełnej oceny jej stanu lub potencjału ekologicznego.

Dla JCWP Struga spod Strzembowa celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego, a także zapewnienie warunków migracji organizmów wodnych w zakresie wynikającym z charakterystyki cieku. Jednolita część wód została uznana za zagrożoną ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Jako istotną presję wskazano m.in. przekształcenia hydromorfologiczne związane z prostowaniem koryta cieku. Dla JCWP nie zastosowano odstępstw od osiągnięcia celów środowiskowych w trybie art. 4 ust. 4 i art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Dla porównania, w Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Żaluski, na podstawie wyników monitoringu GIOŚ z wcześniejszego okresu, stan JCWP Struga spod Strzembowa oceniono jako zły stan wód, przy umiarkowanym stanie ekologicznym i stanie chemicznym poniżej dobrego. Dane te odnoszą się jednak do wcześniejszego okresu badań i nie powinny być utożsamiane z aktualną oceną stanu przyjętą w II aktualizacji Planu gospodarowania wodami.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują większe naturalne cieki ani zbiorniki wodne stanowiące odrębne elementy sieci hydrograficznej. W zagospodarowaniu terenu istotne znaczenie mogą mieć natomiast istniejące urządzenia melioracji wodnych i drenażu, w odniesieniu do których projekt planu przewiduje konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

W dolinie Strugi spod Strzembowa, również w rejonie Żłotopolic, wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Obszary te nie obejmują granic części A objętej niniejszą prognozą. Tym samym w granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).

Wody podziemne

Na terenie gminy Żaluski wody podziemne występują w utworach czwartorzędowych oraz paleogeńsko-neogeńskich. Podstawowe znaczenie użytkowe dla zaopatrzenia ludności w wodę mają poziomy wodonośne związane z osadami czwartorzędowymi, wykształconymi przede wszystkim w postaci piasków i żwirów rozdzielonych warstwami utworów słabej przepuszczalnych. W zależności od lokalnych warunków geologicznych występuje jedna lub kilka warstw wodonośnych, z zwiędła wód może mieć charakter swobodny lub napięty.

Główny użytkowy poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych na terenie gminy występuje na zróżnicowanej głębokości, lokalnie około 50-90 m p.p.t., i stanowi podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę wodociągów zbiorowych. Zasilanie płytszych poziomów wodonośnych odbywa się przede wszystkim poprzez infiltrację opadów atmosferycznych, natomiast głębsze poziomy zasilane są również w wyniku przesączania wód przez nadległe warstwy.

Zgodnie z obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (część A) położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych nr 48, o kodzie GW200048, należącej do regionu wodnego Środkowej Wisły. JCWPd nr 48 obejmuje m.in. południową część gminy Żaluski.

W obrębie JCWPd nr 48 wyróżnia się kilka kompleksów wodonośnych związanych z utworami czwartorzędu, neogenu i paleogenu oraz kredy. W czwartorzędzie występują porowe poziomy wodonośne, natomiast głębsze kompleksy obejmują porowe poziomy neogeńsko-paleogeńskie oraz porowo-szczelinowe i szczelinowe poziomy kredowe.

Zgodnie z charakterystyką JCWPd nr 48 opracowaną na potrzeby II aktualizacji Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan chemiczny JCWPd oceniono jako dobry, stan ilościowy jako dobry, a stan ogólny również jako dobry. Jednostka jest objęta monitoringiem.

Dla JCWPd nr 48 zidentyfikowano presję obszarową o charakterze rozproszonym, związaną z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem, przy czym jako rodzaj presji determinującej wskazano presję chemiczną. Pomimo występujących presji JCWPd nr 48 została oceniona jako niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celami środowiskowymi określonymi dla JCWPd nr 48 są utrzymanie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego wód podziemnych. Dla jednostki nie ustanowiono odstępstw od osiągnięcia celów środowiskowych.

Celami środowiskowymi określonymi dla JCWPd nr 48 są utrzymanie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego wód podziemnych. Dla jednostki nie ustanowiono odstępstw od osiągnięcia celów środowiskowych wynikających z art. 4 ust. 4 lub art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Obszar objęty projektem planu położony jest ponadto w granicach dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP nr 215 Subniecka Warszawska oraz GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

Są to zbiorniki związane z wodonośnymi utworami paleogenu i neogenu o charakterze porowym. Według aktualnych danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego oba zbiorniki należą do grupy zbiorników wstępnie rozpoznanych i nieudokumentowanych. PIG-PIB wskazuje obecnie jedynie trzy takie zbiorniki w Polsce, w tym właśnie GZWP nr 215 i jego część centralną – GZWP nr 2151.

Ze względu na położenie obszaru opracowania w granicach ww. GZWP szczególnego znaczenia nabiera ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych. Potencjalnymi źródłami presji mogą być przede wszystkim niewłaściwa gospodarka wodno-ściekowa, działalność produkcyjna i usługowa, powierzchnie komunikacyjne oraz związane z nimi zanieczyszczenia, a także działalność rolnicza w otoczeniu analizowanego obszaru.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (część A) położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych nr 48 (JCWPd 48), o kodzie GW200048, należącej do obszaru dorzecza Wisły i regionu wodnego Środkowej Wisły.

Zgodnie z Kartą Charakterystyki JCWPd opracowaną na potrzeby II aktualizacji Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan chemiczny oraz stan ilościowy JCWPd nr 48 oceniono jako dobry, a jednostkę uznano za niezagrożoną ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla tej części wód są utrzymanie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

2.5. Gleby

Gleby występujące na terenie gminy Żaluski wykazują zróżnicowanie wynikające przede wszystkim z budowy geologicznej, rzeźby terenu, warunków wodnych oraz sposobu użytkowania powierzchni. Na obszarach wysoczyznowych wykształciły się głównie gleby mineralne z utworami lodowcowymi i wodnolodowcowymi, natomiast w obniżeniach terenowych i dolinach cieków występują lokalnie gleby o większym uwilgotnieniu oraz gleby organiczne.

W północnej części gminy dominują gleby brunatne wylugowane, rozwinięte przede wszystkim na piaskach gliniastych i glinach. We wschodniej i południowej części gminy występują głównie gleby brunatne oraz gleby określane w strasznych opracowaniach gleboznawczych jako pseudobielicowe, rozwinięte na piaskach luźnych i gliniastych. W zachodniej części gminy występują również gleby brunatne wylugowane oraz gleby bielicowe i pseudobielicowe. W dolinach cieków i lokalnych obniżeniach terenowych spotykane są m.in. mady, czarne ziemie oraz gleby mułowo-torfowe. Taki ogólny układ typów gleb został wskazany również w dotychczasowej wersji prognozy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu (część A) położony jest w południowej części gminy, na powierzchni wysoczyzny polodowcowej. W jego podłożu dominują utwory mineralne, w szczególności gminy zwałowe oraz lokalnie osady piaszczyste, co sprzyja występowaniu przede wszystkim gleb mineralnych. Z uwagi na dotychczasowy sposób użytkowania znaczna część powierzchni terenu zachowuje charakter gruntów użytkowanych rolniczo.

Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków wykorzystywanymi przy sporządzaniu projektu planu, działki znajdujące się w granicach opracowania oznaczone są symbolem Tr. Należy jednak podkreślić, że klasyfikacja ewidencyjna terenu nie jest tożsama z charakterystyką typologiczną gleb ani z aktualnym sposobem użytkowania powierzchni. Obserwowane użytkowanie znacznej części obszaru ma bowiem charakter rolniczo.

2.6. Flora i fauna

Szata roślinna gminy Żaluski została w znacznym stopniu przekształcona w wyniku wieloletniej działalności człowieka, przede wszystkim rozwoju rolnictwa, zabudowy oraz przekształceń stosunków wodnych. Dominującym elementem krajobrazu gminy są tereny użytkowane rolniczo, którym towarzyszą niewielkie kompleksy leśne, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, roślinność przydrożna oraz zbiorowiska związane z terenami zabudowanymi. Niewielkie powierzchnie zajmują również zbiorowiska łąkowe i roślinność terenów wilgotność, występujące głównie w sąsiedztwie cieków, rowów i lokalnych obniżen terenowych.

Lesistość gminy Żaluski wynosi około 8,3% i jest wyraźnie niższa od średniej krajowej. Lasy mają charakter rozproszony i tworzą stosunkowo niewielkie kompleksy. Większe powierzchnie leśne występują m.in. w południowej części gminy, w rejonie Uroczyska Żłotopolice. W strukturze drzewostanów znaczący udział ma sosna, której towarzyszą m.in. brzoza, dąb, grab i olsza. Aktualny Program Ochrony Środowiska dla gmin również wskazuje lesistość na poziomie 8,3% i podkreśla rolniczy charakter gminy oraz znaczenie istniejących kompleksów leśnych dla różnorodności biologicznej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu (część A) jest w przeważającej części terenem otwartym, użytkowanym rolniczo. Dominują tu zbiorowiska związane z polami uprawnymi, którym lokalnie towarzyszy roślinność segetalna i ruderalna. Wzdłuż granic pól, dróg oraz w miejscach czasowo wyłączonych z użytkowania rolniczego mogą rozwijać się zbiorowiska trawiaste i zielne, a miejscami także zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

Ze względu na rolniczy sposób użytkowania oraz stosunkowo niewielki udział trwałych zbiorowisk roślinnych obszar planu nie charakteryzuje się wysokim stopniem naturalności szaty roślinnej. Z punktu widzenia zachowania lokalnej różnorodności biologicznej największe znaczenie mają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia, miedze, pasy roślinności przydrożnej oraz inne niewielkie powierzchnie biologicznie czynne, które mogą pełnić funkcję miejsc schronienia, żerowania i przemieszczania się zwierząt.

Fauna analizowanego obszaru jest związana przede wszystkim z otwartym krajobrazem rolniczym oraz mozaiką pól, zadrzewień i terenów położonych w ich sąsiedztwie. Potencjalnie występować mogą tu pospolite gatunki ssaków związane z terenami rolnymi i skrajami lasów, w tym m.in. zające, sarny, lisy oraz drobne ssaki. Teren może być również wykorzystywany przez ptaki związane z krajobrazem rolniczym jako miejsce żerowania, odpoczynku lub rozrodu. Zadrzewienia, zakrzewienia i roślinność przydrożna mogą stanowić miejsca lęgowe ptaków oraz siedliska drobnych ssaków, owadów i innych bezkręgowców.

W południowej części gminy znajduje się kompleks leśny związany z Uroczyskiem Złotopolice. Lasy Państwowe wskazują, że na terenie leśnictwa Tustań w Złotopolicach funkcjonuje ścieżka edukacyjna „Uroczysko Złotopolice”, co potwierdza obecność większego kompleksu leśnego w otoczeniu analizowanego terenu. Kompleksy leśne w rejonie Złotopolic stanowią istotne lokalne siedliska roślin i zwierząt oraz zaplecze przyrodnicze dla terenów rolniczych.

Realizacja ustaleń projektu planu może prowadzić do ograniczenia powierzchni siedlisk związanych z krajobrazem rolniczym oraz do fragmentacji części terenów otwartych. Z punktu widzenia ochrony różnorodności biologicznej istotne będzie zachowanie możliwie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej, istniejących wartościowych zadrzewień i zakrzewień oraz ograniczenie ingerencji w roślinność w okresie rozrodu zwierząt, w szczególności ptaków.

2.7. Formy ochrony przyrody

Część Gminy Żałuski ze względu na szczególne walory krajobrazowe występujące na jej terenie, znajduje się w zasięgu dwóch obszarów chronionego krajobrazu. Obszary te pokrywają około 30% powierzchni Gminy i są to:

- Naruszewski Obszar Chronionego Krajobrazu o łącznej powierzchni 7 030,2 ha, który został objęty ochroną ze względu na występujący tam atrakcyjny krajobrazowo fragment Wysoczyzny Ciechanowskiej od Nasielska do Pułtuska, z ostałcami wzgórz morenowych i kemowych oraz obszarami leśnymi i bagiennymi,
- Krysko-Joniecki Obszar Chronionego Krajobrazu o łącznej powierzchni 9 203,4 ha, położony jest na terenie Wysoczyzny Płońskiej, stanowi go morenowa równina urozmaicona łańcuchem wzgórz morenowych i kemowych o wysokości do 100 m n.p.m. o charakterze typowo rolniczym, z niewielkimi powierzchniami leśnymi.

Według centralnego rejestru form ochrony przyrody prowadzonego przez generalną dyrekcję ochrony środowiska, w gminie znajduje się 7 pomników przyrody oraz 3 użytki ekologiczne.

Pomniki przyrody są elementami wzbogacającymi krajobraz i podlegającymi ochronie. Obiekty te występują w różnych rejonach gminy, w tym na obszarze chronionego krajobrazu. Wszystkie pomniki przyrody mają dużą wartość przyrodniczą są znaczącymi elementami krajobrazu wsi oraz terenów rolnych.

Użytki ekologiczne to zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Wśród nich są: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy Żałuski występują użytki ekologiczne:

użytek 444 – bagno o powierzchni 0,26ha;

użytek 445 – bagno o powierzchni 1,72ha;

użytek 446 – bagno o powierzchni 2,77ha.

Ustanowienie pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy, która określa m. in. nazwę danego obiektu lub obszaru, jego położenie, sprawującego nadzór, szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obiektu, obszaru lub jego części.

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Zniesienia formy ochrony przyrody dokonuje rada gminy w drodze uchwały. Projekty uchwał wymagają uzgodnienia z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Zniesienie formy ochrony przyrody następuje w razie utraty wartości przyrodniczych, ze względu na które ustanowiono formę ochrony przyrody lub w razie konieczności realizacji inwestycji celu publicznego lub zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego. W stosunku do pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego mogą być wprowadzone następujące zakazy:

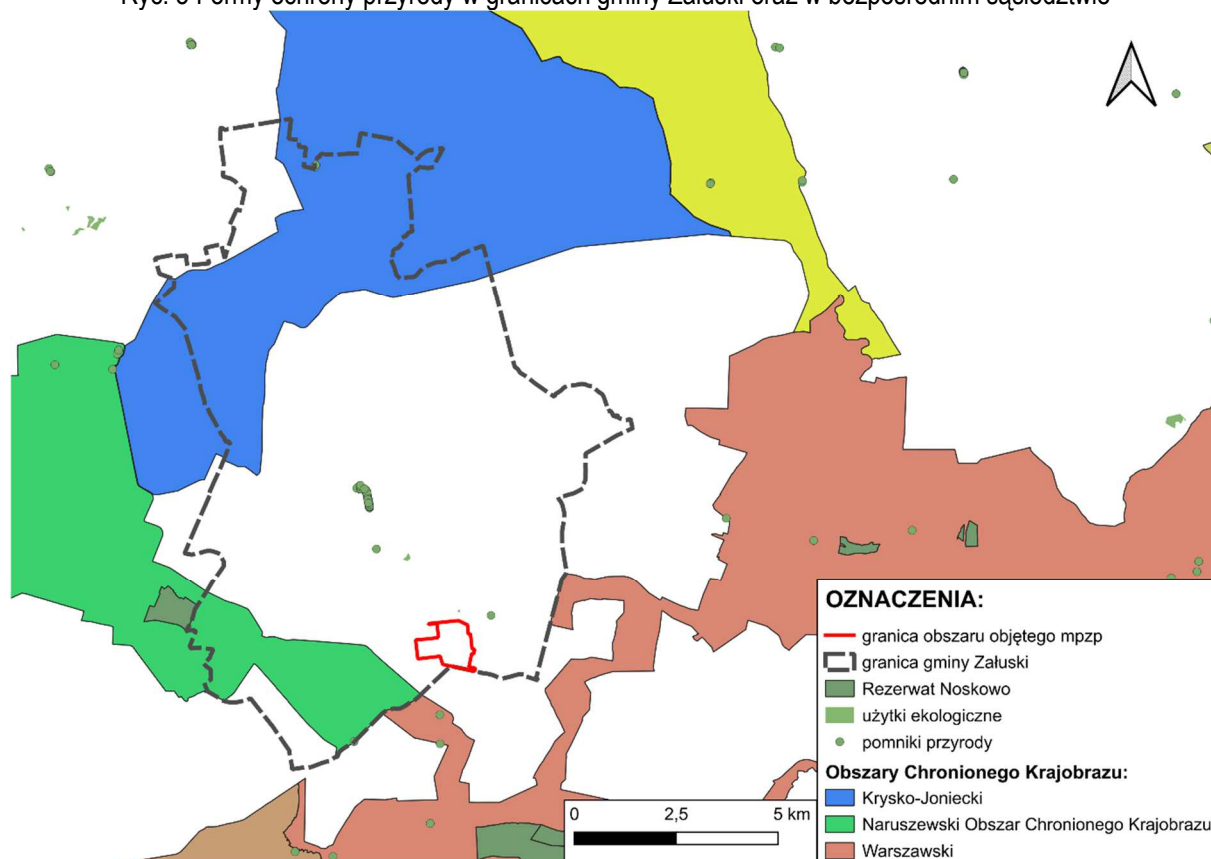
- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
- umieszczania tablic reklamowych.

Zakazy nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
- realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
- zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

Obszar opracowania położony jest w odległości ok. 600 m od najbliższego obszaru chronionego krajobrazu, w odległości ok. 500 m od najbliższego pomnika przyrody (zlokalizowanego w Kroczewie) oraz w odległości ok. 250 m od granic najbliższego użytku ekologicznego (użytku 444) – zgodnie z Ryc. 5.

Ryc. 5 Formy ochrony przyrody w granicach gminy Żaluski oraz w bezpośrednim sąsiedztwie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

2.8. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub objęte ochroną konserwatorską.

2.9. Klimat lokalny

Gmina Żaluski położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, na obszarze charakteryzującym się klimatem umiarkowanym przejściowym, kształtowanym przez napływ zarówno mas powietrza polarnego morskiego, jak i kontynentalnego. W ciągu roku występuje znaczna zmienność warunków pogodowych, związana z przechodzeniem układów barycznych i częstymi zmianami kierunku napływu mas powietrza. W ogólnej cyrkulacji atmosferycznej zaznacza się przewaga napływu powietrza z sektora zachodniego.

Do charakterystyki współczesnych warunków klimatycznych obszaru wykorzystano normy klimatyczne IMGW-PIB dla okresu referencyjnego 1991-2020. IMGW-PIB wskazuje, że normy te zostały obliczone dla 30-letniego okresu zgodnie z wytycznymi światowej Organizacji Meteorologicznej i stanowią obecnie właściwą podstawę do opisu przeciętnych warunków klimatycznych.

Ze względu na brak stacji synoptycznej IMGW-PIB bezpośrednio na terenie gminy Żaluski, wartości charakterystyczne dla analizowanego obszaru można określić na podstawie danych dla najbliższych stacji oraz map klimatycznych IMGW-PIB. Dla okresu 1991-2020 średnia roczna temperatura powietrza wnosi 8,8°C w Płocku i 9,0°C w Warszawie, co pozwala przyjąć, że w rejonie Żalusek średnia roczna temperatura kształtuje się na poziomie około 9°C. Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń, ze średnią temperaturą około -1,4 do -1,5°C, natomiast najcieplejszym lipiec, ze średnią temperaturą około 19,0-19,7°C.

Roczne sumy opadów atmosferycznych należą w tej części Mazowsza do stosunkowo niskich. W okresie referencyjnym 1991-2020 średnia roczna suma opadów wynosiła 511,5 mm w Płocku i 549,7 mm w Warszawie. Dla rejonu gminy Żałuski można zatem przyjąć wartości rzędu około 510-550 mm rocznie. Najwyższe miesięczne sumy opadów przypadają przeważnie na miesiące letnie, zwłaszcza lipiec, natomiast najniższe na okres zimowy i wczesnowiosenny.

Obszar gminny charakteryzuje się stosunkowo dobrymi warunkami usłonecznienia. Dla okresu 1991-2020 roczna suma usłonecznienia wynosiła około 832 godz. w Płocku oraz około 1997 godz. w Warszawie, przy czym największe wartości przypadają na okres od późnej wiosny do lata.

Warunki topoklimatyczne na obszarze objętym projektem planu są związane przede wszystkim z jego otwartym, znacznej części rolniczym charakterem oraz niewielkim zróżnicowaniem rzeźby terenu. Rozległe powierzchnie pól sprzyjają dobremu przewietrzaniu terenu, ale jednocześnie zwiększają jego ekspozycję na działanie wiatru oraz intensywne nasłonecznienie. Na gruntach niezabudowanych obserwować można większe dobowe amplitudy temperatury niż na terenach zurbanizowanych.

Lokalne obniżenia terenowe mogą charakteryzować się zwiększoną wilgotnością powietrza oraz możliwością okresowego gromadzenia chłodnego powietrza, co może sprzyjać powstawaniu przygruntowych inwestycji temperatury i lokalnych zamgleń. Zadrzewienia i zakrzewienia występujące w otoczeniu terenów rolnych wpływają natomiast na ograniczanie prędkości wiatru i kształtowanie lokalnych warunków termiczno-wilgotnościowych.

Współczesne warunki klimatyczne charakteryzują się również postępującymi zmianami związanymi ze wzrostem temperatury powietrza oraz zwiększenia częstotliwości występowania zjawisk ekstremalnych, w szczególności fal upałów, okresów bezopadowych i susz, a także intensywnych opadów krótkotrwałych. Zjawiska te należy uwzględniać przy kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności poprzez zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, retencję wód opadowych oraz ograniczanie nadmiernego uszczelniania powierzchni.

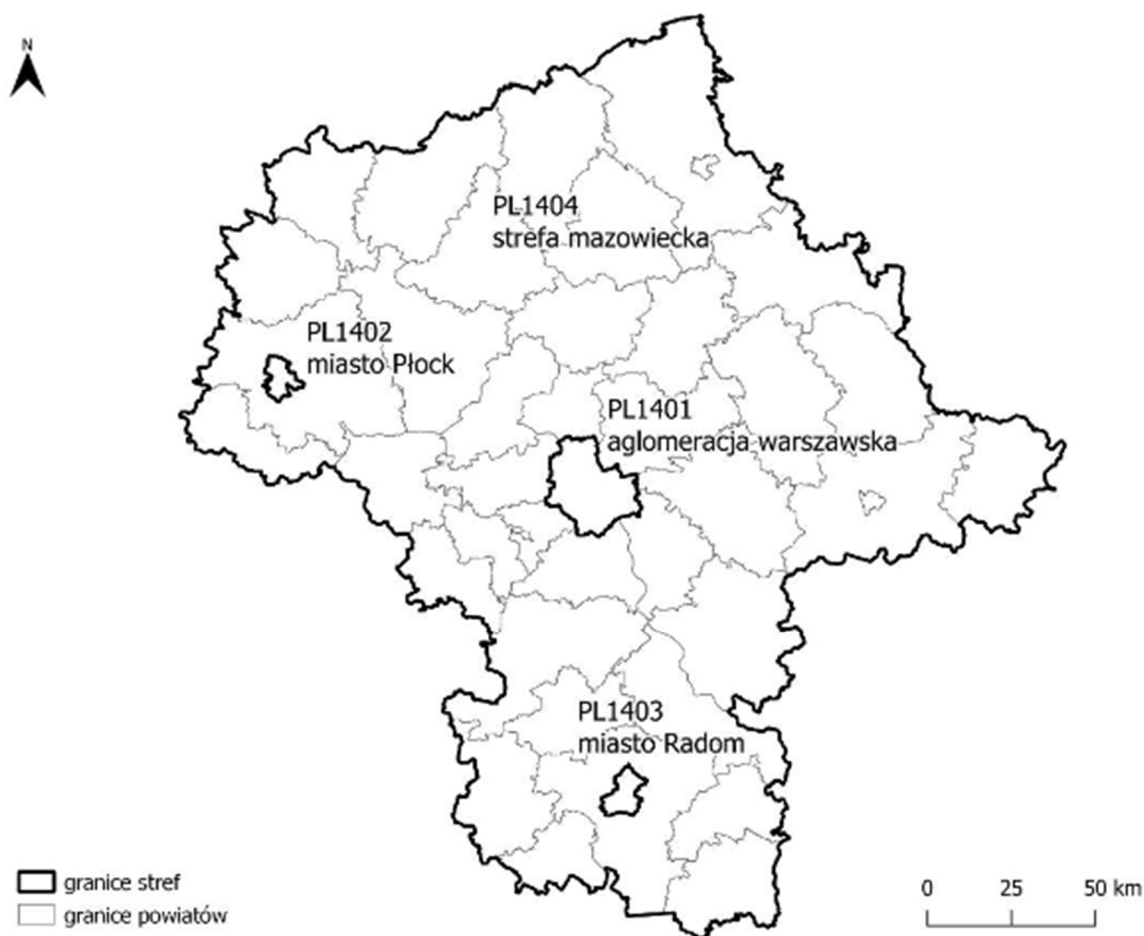
2.10. Jakość powietrza

Na terenie gminy Żałuski jednym z głównych źródeł zanieczyszczenia powietrza jest emisja powierzchniowa, określana również jako "niska emisja". Pochodzi ona przede wszystkim z indywidualnych źródeł ogrzewania budynków, w szczególności wykorzystujących paliwa stałe. Wielkość emisji z tego rodzaju źródeł jest największa w sezonie grzewczym. W przypadku benzo(a)pirenu GIOŚ wskazuje, że główną przyczyną występowania przekroczeń w województwie mazowieckim pozostaje emisja związana z indywidualnym ogrzewaniem budynków.

Kolejnym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest ruch drogowy na trasach komunikacyjnych. Wielkość emisji z tego źródła zależy od natężenia ruchu, rodzaju i stanu technicznego pojazdów oraz stosowanych paliw. Oprócz emisji ze spalania pali występuje również emisja pyłów związana ze ścieraniem nawierzchni dróg, opon i elementów układu hamulcowego oraz wtórnym unoszeniem pyłu z powierzchni jezdni. Istotnym źródłem emisji komunikacyjnej w skali gminy jest ruch odbywający się w ciągu drogi ekspresowej S7. Dodatkowo emisja zanieczyszczeń na terenie gminy związana jest z działalnością rolniczą oraz gospodarczą.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oceny jakości powietrza dokonywane są w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Na podstawie art. 89 ww. ustawy Główny Inspektor Ochrony Środowiska dokonuje corocznej oceny poziomów substancji w powietrzu raz klasyfikacji stref dla każdej substancji odrębnie. Gmina Żałuski zaliczana jest do strefy mazowieckiej o kodzie PL1404. Najnowsza dostępna ocena została wykonana dla roku 2025 i opublikowana przez GIOŚ w 2026 r.

Ryc. 6 Podział województwa mazowieckiego na strefy dla celów oceny jakości powietrza za 2025 rok



Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport wojewódzki za rok 2025. GIOŚ Warszawa, 2026.

Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

1. w klasyfikacji podstawowej:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych,
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny lub poziomy docelowy powiększony o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines, tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny lub poziomy docelowy.

2. w klasyfikacji dodatkowej:

- do klasy A1 – brak przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM_{2,5} – dla fazy II tj. $\leq 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- do klasy C1 – przekroczenie poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM_{2,5} – dla fazy II tj. $> 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężenia ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężenia ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Dodatkową klasyfikację wprowadzono na potrzeby raportowania do Komisji Europejskiej.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

Lista zanieczyszczeń, jakie uwzględniono w ocenie dokonywanej pod kątem spełnienia kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia ludzi, obejmuje 12 substancji:

- dwutlenek siarki (SO₂),
- dwutlenek azotu (NO₂),
- tlenek węgla (CO),
- benzen (C₆H₆),
- ozon (O₃),
- pył zawieszony PM₁₀,
- pył zawieszony PM_{2,5},
- ołów (Pb) w pyłe zawieszonym PM₁₀,
- arsen (As) w pyłe zawieszonym PM₁₀,
- kadm (Cd) w pyłe zawieszonym PM₁₀,
- nikiel (Ni) w pyłe zawieszonym PM₁₀,
- benzo(a)piren (B(a)P) w pyłe zawieszonym PM₁₀.

W ocenach dokonywanych pod kątem spełnienia kryteriów odniesionych do ochrony roślin

Uwzględniono 3 substancje:

- dwutlenek siarki (SO₂),
- tlenki azotu (NO_x),
- ozon (O₃).

Poniżej przedstawiono zestawienie wyników oceny dla wszystkich zanieczyszczeń uwzględnianych w ocenie rocznej dokonywanej pod kątem ochrony zdrowia ludzi.

Tabela 1. Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie za 2025 rok, dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM_{2,5})

Kod strefy	Nazwa strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃ ¹⁾	PM ₁₀	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM _{2,5} ²⁾
PL1401	aglomeracja warszawska	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1402	miasto Płock	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1403	miasto Radom	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1

¹⁾ Dla ozonu – poziom celu długoterminowego, wszystkie strefy uzyskały klasę D2,

²⁾ Dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} – poziom dopuszczalny I faza, wszystkie strefy uzyskały klasę A.

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport wojewódzki za rok 2025. GIOŚ Warszawa, 2026.

Zgodnie z zasadami oceny rocznej klasę strefy dla danego zanieczyszczenia określa się na podstawie jego stężeń występujących w rejonach potencjalnie najbardziej zanieczyszczonych daną substancją. W rezultacie nawet obszar przekroczeń wartości normatywnych o niewielkim zasięgu może decydować o wyniku klasyfikacji całej strefy. Należy zatem podkreślić, że zaliczenie strefy mazowieckiej do klasy C dla benzo(a)pirenu nie oznacza wstępowania przekroczeń poziomu docelowego benzo(a)pirenu objęły około 3,4% powierzchni strefy mazowieckiej.

W ocenie za 2025 r. pod kątem ochrony zdrowia ludzi dotrzymane zostały w strefie mazowieckiej poziomy dopuszczalne i docelowe dla wszystkich ocenianych substancji z wyjątkiem benzo(a)pirenu zawartego

w pyłe PM₁₀, dla którego strefa otrzymała klasę C. Ponadto przekroczony został poziom celu długoterminowego dla ozonu, skutkujący klasą D₂.

Tabela 2. Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie za 2022 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin - klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C)

Kod strefy	Nazwa strefy	SO ₂	NO _x	O ₃ ¹⁾
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A

¹⁾ Dla ozonu - poziom celu długoterminowego - strefa mazowiecka uzyskała klasę D₂.

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport wojewódzki za rok 2025, GIOŚ Warszawa, 2026.

2.11. Klimat akustyczny

Klimat akustyczny gminy Żałuski kształtowany jest przede wszystkim przez hałas komunikacyjny, w szczególności drogowy. Istotnym źródłem emisji jest przebiegający przez obszar gminy ciąg drogi ekspresowej S7, stanowiący jedną z głównych tras komunikacyjnych regionu. Odcinek S7 Żałuski-Modlin posiada przekrój dwujezdniowy z trzema pasami ruchu w każdym kierunku, a w ramach inwestycji zastosowano rozwiązania ograniczające oddziaływanie akustyczne, w tym ekrany akustyczne. Hałas pochodzący z działalności produkcyjnej i usługowej ma charakter lokalny, a jego poziom zależy od rodzaju prowadzonej działalności, stosowanych urządzeń oraz natężenia transportu związanego z obsługą poszczególnych obiektów. Obszar objęty projektem planu (część A) jest obecnie w przeważającej części terenem otwartym, niezabudowanym i użytkowanym rolniczo, dlatego nie występują na nim znaczące stałe źródła hałasu przemysłowego. Na klimat akustyczny analizowanego obszaru wpływ przede wszystkim ruch pojazdów na drogach znajdujących się w jego otoczeniu, w tym na drodze ekspresowej S7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad opracowuje strategiczne mapy hałasu dla dróg krajowych, po których przejeżdża ponad 3 mln pojazdów rocznie.

2.12. Ryzyko wystąpienia ewentualnych poważnych awarii

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej substancji niebezpiecznych, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska albo powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Poważną awarią przemysłową jest natomiast poważna awaria występująca w zakładzie.

Zakłady, w których występują substancje niebezpieczne w określonych rodzajach i ilościach mogą zostać zaliczone do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Kryteria kwalifikowania zakładów do ww. kategorii określa rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138).

Według najnowszego wykazu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, prowadzonego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, sporządzonego według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., w granicach obszaru objętego projektem nie występują zakłady zakwalifikowane jako ZDR lub ZZR. GIOŚ prowadzi i corocznie aktualizuje krajowy wykaz tego rodzaju zakładów. W wykazie publikowanym przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Płońsku jako zakład o zwiększonym ryzyku na terenie powiatu płońskiego wskazana jest Ferma Drobiu Żukowo Strusie, położona w gminie Raciąż, a więc poza gminą Żałuski i poza bezpośrednim otoczeniem obszaru opracowania.

Potencjalne zagrożenie wystąpieniem zdarzeń awaryjnych nie ogranicza się jednak wyłącznie do zakładów zakwalifikowanych jako ZDR lub ZZR. Może być ono związane również z funkcjonowaniem innych zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, awariami instalacji technologicznych, pożarami wyciekami paliw i substancji chemicznych, jak również transportem materiałów niebezpiecznych. W przypadku analizowanego obszaru potencjalne ryzyko związane z transportem może dotyczyć w szczególności ruchu pojazdów ciężarowych obsługujących przyszłe tereny usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe oraz ruchu odbywającego się w szerszym otoczeniu obszaru, w tym w ciągu drogi ekspresowej S7. Prawo ochrony środowiska obejmuje definicją poważnej awarii także zdarzenia występujące podczas transportu substancji niebezpiecznych.

Projekt planu wyznacza teren usług 1U oraz tereny usług lub produkcji 1U-P i 2U-P. W ramach terenów 1U-P i 2U-P dopuszczone zostały usługi, produkcja, składy i magazyny. Samo przeznaczenie terenu pod funkcje produkcyjne lub magazynowe nie oznacza jednak automatycznie lokalizacji zakładu stwarzającego ryzyko poważnej awarii przemysłowej. O zakwalifikowaniu konkretnego zakładu do ZZR albo ZDR decyduje rodzaj oraz ilość występujących w nim substancji niebezpiecznych, określone w przepisach odrębnych.

Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg ograniczeń dotyczących rodzajów działalności mogących powodować szczególne uciążliwości środowiskowe. Zakazano lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem opadów, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazano również lokalizacji biogazowni, biokompostowni i biometanowni, spalarni odpadów, inwestycji związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz inwestycji związanych z ubojem zwierząt, przetwórstwem mięsa, utylizacją i grzebaniem padłych zwierząt. Ponadto projekt planu zawiera rozwiązania służące ograniczeniu możliwości przedostawania się zanieczyszczeń do środowisk gruntowo-wodnego, ograniczeniu oddziaływań akustycznych oraz ochronie terenów sąsiednich.

W zakresie energetyki projekt planu nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza natomiast wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, przy czym w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1U wskazano urządzenia i instalacje fotowoltaiczne montowane na dachach lub konstrukcjach budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym magazynami energii, a na terenach 1U-P i 2U-P dopuszczono dodatkowo instalacje fotowoltaiczne w formie konstrukcji wolnostojących. Projekt planu nie wyznacza odrębnego terenu oznaczonego jako teren produkcji energii (PE); zgodnie ze standardami stosowanymi w planach miejscowych produkcja energii stanowi odrębną klasę przeznaczenia terenu od produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów.

Na etapie sporządzania miejscowego planu nie jest możliwe określenie konkretnych procesów technologicznych, które będą prowadzone w przyszłych obiektach usługowych lub produkcyjnych. Każde przyszłe przedsięwzięcie będzie jednak podlegało wymaganiom wynikającym z przepisów dotyczących ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej, gospodarki substancjami niebezpiecznymi oraz, w odpowiednich przypadkach, procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Prowadzący zakład, którego działalność może być przyczyną wystąpienia awarii, podmiot transportujący substancje niebezpieczne oraz właściwe organy administracji są zobowiązani do podejmowania działań służących ochroni środowiska przed awariami.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę aktualny sposób zagospodarowania obszaru, brak istniejących zakładów ZZR i ZDR w granicach opracowania oraz ograniczenia wynikające z ustaleń projektu planu i przepisów odrębnych, nie stwierdza się obecnie występowania na obszarze opracowania szczególnego zagrożenia poważnymi awariami przemysłowymi. Rozwój terenów usługowych i produkcyjnych może jednak wiązać się z powstaniem nowych potencjalnych źródeł niebezpiecznych powinny być każdorazowo dostosowane do ustaleń planu i wymagań przepisów odrębnych.

3. Informacja o zawartości i głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

3.1. Cel opracowania projektu planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, ochrony środowiska, walorów krajobrazowych oraz istniejących uwarunkowań przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr 85/IX/24 Rady Gminy Żałuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski. Pierwotny zakres przestrzenny opracowania został następnie zmieniony Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Żałuski z dnia 20 sierpnia 2026 r., w wyniku której wyodrębniono część A, dla której kontynuowana jest procedura sporządzania planu oraz część B.

Celem sporządzenia projektu planu jest stworzenie podstaw prawnych umożliwiających uporządkowane i kontrolowane zagospodarowanie terenów inwestycyjnych, przede wszystkim pod funkcje usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym, infrastrukturą techniczną oraz terenami zieleni. Projekt planu określa jednocześnie parametry i wskaźniki zabudowy oraz szereg ograniczeń służących ochronie środowiska i terenów sąsiednich.

Rozwój funkcji gospodarczych na analizowanym obszarze związany jest z korzystnym położeniem komunikacyjnym gminy Żałuski, w tym sąsiedztwem drogi ekspresowej S7 oraz relatywnie niewielką odległością od Portu Lotniczego Warszawa-Modlin. Przyjęcie planu ma umożliwić wykorzystanie potencjału lokalizacyjnego terenu przy jednoczesnym określeniu zasad jego zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Należy podkreślić, że projekt miejscowego planu nie określa konkretnego inwestora ani konkretnego przedsięwzięcia przeznaczonego do realizacji na tym obszarze. Wyznaczenie terenów usług lub produkcji nie jest równoznaczne z przesądzeniem o lokalizacji określonego zakładu przemysłowego. Możliwość realizacji poszczególnych przedsięwzięć będzie uzależniona od ich zgodności z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Projekt planu wprowadza przy tym ograniczenia dotyczące części rodzajów działalności mogących powodować szczególne uciążliwości. Zakazano m.in. lokalizowania określonych przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami, a także biogazowni, biokompostowni, biometanowni, spalarni odpadów oraz działalności związanej z chowem i hodowlą zwierząt, ubojem, przetwórstwem mięsa, utylizacją i grzebaniem padłych zwierząt.

Na części analizowanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr. ewid. 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9 w Złotopolicach, przyjętego Uchwałą Nr 46/IX/2007 Rady Gminy Żałuski z dnia 8 sierpnia 2007 r. Sporządzenie nowego planu ma umożliwić dostosowanie zasad zagospodarowania do aktualnych uwarunkowań przestrzennych, infrastrukturalnych i środowiskowych oraz współczesnych potrzeb rozwojowych gminy. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice część A pozwoli zatem na określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz konieczności ograniczania potencjalnych konfliktów pomiędzy rozwojem funkcji gospodarczych a ochroną środowiska i jakością życia mieszkańców terenów sąsiednich.

3.2. Ustalenia projektu planu

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem: **1U**;
- 2) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDZ**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 5) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z**.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków, w tym kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 5) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, biokompostowni, biometanowni,
 - b) spalarni śmieci,
 - c) inwestycji związanych z chowem i hodowlą zwierząt,
 - d) inwestycji związanych z ubojem zwierząt, przetwórstwem mięsa, utylizacją i grzebaniem padłych zwierząt;
- 3) dopuszczenie stosowania ekranów akustycznych i innych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) i ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, w którym zakazuje się lokalizacji budynków i wiat oraz nakazuje się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej, z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz niezbędnych dojazdów i dojazdów;
- 9) nakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym na tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;

- 10) nakaz ochrony środowiska gruntowo-wodnego poprzez bezwzględny zakaz wprowadzania do gruntu oraz wód podziemnych ścieków nieoczyszczonych, a także substancji mogących pogorszyć ich stan chemiczny lub fizyczny.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny:
 - a) drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDZ,
 - b) dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 2) na terenach określonych w pkt 1, nakazuje się:
 - a) stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego w obrębie poszczególnych terenów,
 - b) stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - c) dostosowanie wyposażenia do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 - d) dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu rowerowego i pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:
 - obniżenie lub wyniesienie jezdni do poziomu krawężnika chodnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, w sposób umożliwiający wjazd i zjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych o wysokości do 6,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) budynków portierni o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) w ramach infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację: urządzeń i instalacji fotowoltaicznych montowanych wyłącznie na dachach lub konstrukcjach budynków, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym magazynami energii;
- 4) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 3,0;
- 6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 2,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 9) wysokość budynków: nie więcej niż 15 m;
- 10) wysokość budowli: nie więcej niż 15,0 m;
- 11) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, w tym miejsc przeznaczonych na pojazdy zaopatrzone w kartę parkingową, obliczanych proporcjonalnie do skali inwestycji, z zaokrągleniem wyniku w górę do liczby całkowitej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 2 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 2 stanowiska postojowe na każde 10 łóżek w obiektach hotelarskich i noclegowych,

- e) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-d,
 - f) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej innych obiektów niż wymienione w lit. a-e,
 - g) 1 stanowisko postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla każdej inwestycji wymagającej realizacji miejsc postojowych, a w przypadku realizacji więcej niż 15 stanowisk – dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 stanowisk postojowych;
- 13) dopuszcza się lokalizację wymaganych stanowisk postojowych na terenie działki oraz w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 5000 m².

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, produkcja, składy, magazyny;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych o wysokości do 8,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) budynków portierni, o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się realizację: urządzeń i instalacji fotowoltaicznych montowanych na dachach lub konstrukcjach budynków oraz w formie konstrukcji wolnostojących kotwionych do ziemi wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym magazynami energii;
- 4) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 3,6;
- 6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od minimalnie 0,01 do maksymalnie 3,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 15%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki;
- 9) wysokość budynków: nie więcej niż 30,0 m;
- 10) wysokość budowli: nie więcej niż 30,0 m;
- 11) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce, w tym miejsc przeznaczonych na pojazdy zaopatrzone w kartę parkingową, obliczanych proporcjonalnie do skali inwestycji, z zaokrągleniem wyniku w górę do liczby całkowitej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów lub magazynów,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - c) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 2 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 2 stanowiska postojowe na każde 10 łóżek w obiektach hotelarskich i noclegowych,
 - f) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-e,
 - g) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej innych obiektów niż wymienione w lit. a-f,
 - h) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunkowego oraz 1 stanowiska postojowego dla pojazdów ciężarowych, niezależnie od miejsc postojowych wymienionych w lit. a-g,

- i) 1 stanowisko postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla każdej inwestycji wymagającej realizacji miejsc postojowych, a w przypadku realizacji więcej niż 15 stanowisk – dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 stanowisk postojowych;
- 13) dopuszcza się lokalizację wymaganych stanowisk postojowych na terenie oraz w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 5000 m².

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna, od 15 m do 45 m;
- 3) lokalizacja jezdni i minimum jednostronnego chodnika;
- 4) dopuszcza się budowę zatok autobusowych, wiat rowerowych, wiat przystankowych, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDD** – stała – 20 m;
 - b) **2KDD** – zmienna, od 20 m do 70 m;
- 3) lokalizacja jezdni i minimum jednostronnego chodnika;
- 4) dopuszcza się budowę zatok autobusowych, wiat rowerowych, wiat przystankowych, a także urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni;
- 2) nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 90%.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalono, że:

- 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki na terenach **1U i 1U-P, 2U-P** – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach **1U i 1U-P, 2U-P** – 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przylegających dróg: od 70° do 110°.
- 3. Wymogu wynikającego z ust. 2 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami Rozdziału 6,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: chodników i ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zatok autobusowych, zieleni urządzonej,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami Rozdziału 6,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: chodników i ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zatok autobusowych, zieleni urządzonej,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej, terenów dróg dojazdowych, a także z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących lub projektowanych urządzeń wodociągowych zasilanych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu lub z ujęć własnych,
 - b) minimalne średnice nowobudowanej sieci zbiorczej – 40 mm,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych,
 - b) na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P dopuszczenie lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - c) minimalne średnice nowobudowanych sieci zbiorczych grawitacyjnych – 110 mm,
 - d) minimalne średnice nowobudowanych sieci zbiorczych tłocznych – 63 mm;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- b) minimalne średnice nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia 32 mm,
- c) minimalne średnice nowobudowanych sieci średniego ciśnienia 40 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń pkt 9,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych w szczególności jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń pkt 9;
- 9) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej telekomunikacji dopuszcza się obsługę: z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci, urządzeń i przewodów oraz z sieci bezprzewodowej;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3.3. Powiązania z innymi dokumentami

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje powiązany z dokumentami planistycznymi i strategicznymi obowiązującymi na poziomie gminnym i wojewódzkim, a także z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby przedmiotowej procedury planistycznej.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żaluski, przyjętego Uchwałą Nr 102/XXIX/2002 Rady Gminy Żaluski z dnia 24 kwietnia 2002 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium.

Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty projektem planu położony jest przede wszystkim w strefie funkcjonalno-przestrzennej B – rozwoju rolnictwa oraz D – potencjału rozwoju różnych funkcji, związanej m.in. z korzystnym położeniem w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i aglomeracji warszawskiej. Fragmenty obszaru pozostają również w zasięgu stref wskazanych w Studium dla rozwoju funkcji osadniczo-usługowych i produkcyjnych oraz funkcji rolniczej. Ustalenia projektu planu, przewidujące rozwój funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych, pozostają zgodne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w tym dokumencie.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, w odniesieniu do których ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło przed dniem utraty mocy przez studium, stosuje się przepisy dotychczasowe. W związku z powyższym, pomimo wygaśnięcia mocy obowiązującej studiów uwarunkowań z dniem 31 sierpnia 2026 r., procedura planistyczna jest kontynuowana w oparciu o dotychczasowe ustalenia Studium, a projekt planu miejscowego nie jest sprzeczny z ustaleniami Studium.

Gmina Załuski nie posiada obowiązującego planu ogólnego gminy.

Plan przewiduje również zgodność z:

- Uchwałą Nr 85/IX/24 Rady Gminy Załuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski, zmienioną Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Załuski z dnia 20 sierpnia 2026 r.
- Opracowaniem ekofizjograficznym dla potrzeb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Załuski,
- Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”, który został przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

3.4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu

Przedmiotowy projekt planu sporządzany jest w związku z podjętą przez Radę Gminy Załuski uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice. Planowane przeznaczenie części obszaru pod tereny usługowe oraz usług lub produkcji ma umożliwić rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem korzystnego położenia komunikacyjnego oraz bliskości Portu Lotniczego Warszawa–Modlin.

Na części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr ewid. 327/3, 327/6, 327/8 i 327/9, położonych we wsi Złotopolice, przyjęty Uchwałą Nr 46/IX/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 8 sierpnia 2007 r. Parametry i przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie nie odpowiadają aktualnym potrzebom i zamierzeniom inwestycyjnym. Brak realizacji projektowanego dokumentu oznaczałby utrzymanie dotychczasowych zasad zagospodarowania na terenach objętych obowiązującym planem, natomiast na pozostałym obszarze nie zostałyby wprowadzone nowe, kompleksowe zasady zagospodarowania przewidziane w projekcie planu.

Projekt planu zawiera rozwiązania służące ograniczeniu potencjalnego negatywnego oddziaływania przyszłego zagospodarowania na środowisko, w tym:

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne oraz rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg;
- nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz uwzględnienia położenia obszaru w granicach GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna” i ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, w których zakazuje się lokalizacji budynków i wiat oraz nakazuje się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej.

Biorąc pod uwagę powyższe, w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu część analizowanego terenu mogłaby być zagospodarowywana na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2007 r., natomiast na pozostałym obszarze nie zostałyby wprowadzone nowe ustalenia

umożliwiające uporządkowany rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych wraz z rozwiązaniami ograniczającymi ich potencjalne oddziaływanie na środowisko.

4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu

Ochrona środowiska związana jest z różnymi rodzajami działalności człowieka i obejmuje m.in. zagadnienia dotyczące jakości powietrza, wód i gleb, gospodarki odpadami, ochrony różnorodności biologicznej oraz ograniczania presji wynikającej z przekształcania powierzchni ziemi.

Do istniejących problemów ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia projektu planu, należą:

- 1) ograniczanie infiltracji wód opadowych do gruntu wskutek zwiększania powierzchni terenów zabudowanych i utwardzonych, co może wpływać na lokalne warunki wodne oraz zasilanie wód podziemnych;
- 2) potencjalne zagrożenia związane z rozwojem funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych, w tym możliwość wystąpienia zdarzeń awaryjnych związanych z eksploatacją instalacji, magazynowaniem substancji lub obsługą transportową przyszłych obiektów. Ryzyko to będzie zależne od rodzaju prowadzonej działalności i stosowanych technologii. W granicach opracowania nie występują obecnie zakłady zaliczone do ZZR lub ZDR;
- 3) występowanie przekroczeń norm jakości powietrza w skali strefy mazowieckiej. W ocenie jakości powietrza za 2025 r. strefę mazowiecką zaliczono do klasy C ze względu na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe PM₁₀. Ponadto stwierdzono przekroczenie poziomu celu długoterminowego dla ozonu. Zaliczenie całej strefy do klasy C nie oznacza jednak występowania przekroczeń na całym jej obszarze ani bezpośrednio w granicach gminy Żaluski;
- 4) ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej i przekształcenie części otwartego krajobrazu rolniczego w przypadku realizacji zabudowy oraz infrastruktury towarzyszącej.

Na przedmiotowym terenie nie występują problemy ochrony środowiska bezpośrednio związane z występowaniem w jego granicach obszarowych form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby ich uwzględniania w projekcie planu

Do dokumentów rangi międzynarodowej ujmujących cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego należą ratyfikowane przez Polskę konwencje międzynarodowe:

- Konwencja Genewska (1979) w sprawie transgranicznego zanieczyszczania powietrza na dalekie odległości mająca na celu ochronę człowieka i jego środowiska przed zanieczyszczeniem powietrza oraz dążenie do ograniczenia i stopniowego zmniejszania i zapobiegania zanieczyszczeniom powietrza, łącznie z transgranicznym zanieczyszczaniem powietrza na dalekie odległości,
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (Rio de Janeiro, 1992), której głównym celem jest zapobieganie dalszym zmianom klimatu globalnego, ze szczególnym uwzględnieniem długoterminowego jego ocieplania na skutek wzrostu stężenia gazów cieplarnianych w atmosferze oraz Protokół z Kioto (1998) stanowiący uzupełnienie Konwencji klimatycznej,
- Konwencja o dostępie do informacji, udziale społeczeństwa w podejmowaniu decyzji oraz dostępie do sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska, sporządzona w Aarhus dnia 25 czerwca 1998 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 78 poz. 706), której podstawowym celem jest ochrona prawa każdej osoby do życia w środowisku odpowiednim dla jej zdrowia. Dla osiągnięcia celu w Konwencji określono działania w trzech obszarach dotyczących: zapewnienia społeczeństwu przez władze publiczne dostępu do informacji dotyczących środowiska, ułatwienia udziału społeczeństwa w podejmowaniu decyzji mających wpływ na środowisko, rozszerzenia warunków dostępu do wymiaru sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska,

- Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji w 2000 roku ma na celu ochronę różnorodności krajobrazów europejskich, zarówno naturalnych jak i kulturowych, a także racjonalne zagospodarowanie i planowanie krajobrazu,
- Europejska Konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego sporządzona w La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r., zwana Konwencją Maltańską, której celem jest ochrona dziedzictwa archeologicznego jako źródła zbiorowej pamięci europejskiej i jako instrumentu dla badań historycznych i naukowych.

Akcesja Polski do Unii Europejskiej nałożyła na Polskę nowe obowiązki, wynikające z konieczności dostosowania prawa polskiego do regulacji unijnych. Ochrona środowiska wraz z Traktatem z Maastricht (1991) włączona została przez Wspólnoty Europejskie do spisu ich stałych zadań, dla których określono cele działań zapobiegawczych i regulujących. Obecnie prawo Unii Europejskiej regulujące ochronę środowiska liczy sobie kilkaset aktów prawnych, obejmujących dyrektywy, rozporządzenia, decyzje i zalecenia. Do priorytetów Unii Europejskiej w dziedzinie ochrony środowiska zaliczyć należy m.in. przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochronę różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie, a także lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych.

Do dokumentów ustanowionych na szczeblu wspólnotowym, formułujących cele ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia omawianego projektu planu, zaliczyć można:

- Dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, której celem jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska i przyczynienie się do uwzględniania aspektów środowiskowych w przygotowaniu i przyjmowaniu planów i programów w celu wspierania stałego rozwoju, poprzez zapewnienie, że zgodnie z niniejszą dyrektywą dokonywana jest ocena wpływu na środowisko niektórych planów i programów, które potencjalnie mogą powodować znaczący wpływ na środowisko,
- Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, której celem jest ustalenie ram dla ochrony śródlądowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych,
- Dyrektywa 2006/118/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. w sprawie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i pogorszeniem ich stanu, która ustanawia szczególne środki, określone w art. 17 ust. 1 i 2 dyrektywy 2000/60/WE, w celu zapobiegania i ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych,
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystszej jakości powietrza dla Europy, która ma na celu m.in. utrzymanie jakości powietrza, tam gdzie jest ona dobra, oraz jej poprawę w pozostałych przypadkach.

Projekt planu respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska i przyrody.

- W celu ochrony środowiska ustalono: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
- nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) i ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, w których to zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz nakazuje się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej.

W odniesieniu do ustanowionego w Konwencji Genewskiej i Dyrektywie UE z dnia 21 maja 2008 r. celu ochrony człowieka i jego środowiska przed zanieczyszczeniem powietrza, w projekcie planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Respektując zapisy Konwencji Krajobrazowej w projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ładu przestrzennego. Projekt wyznacza obszary, w granicach których możliwe jest sytuowanie budynków, określa maksymalne wartości poszczególnych parametrów zabudowy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących. Przyjęte regulacje są wynikiem przyjętego założenia projektowego, mającego na celu rozwój zabudowy zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi, architektonicznymi, społecznymi i przyrodniczymi.

Cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym zostały przeniesione do krajowych i lokalnych dokumentów i na ich podstawie są realizowane. Odpowiednie odniesienia są obecne w ustawodawstwie krajowym. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, polityka ochrony środowiska jest prowadzona na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych, o których mowa w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2025 r. poz. 198). Polityka ochrony środowiska jest prowadzona również za pomocą wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska.

„Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku (POŚ WM 2030)”¹

W Programie ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do roku 2030 sformułowano cele i zadania polityki ekologicznej województwa mazowieckiego w poszczególnych obszarach interwencji w perspektywie do 2030 roku. Zaplanowano do realizacji 14 celów strategicznych. Oprócz kwestii ochrony środowiska poruszono również problematykę nasilających się zmian klimatycznych oraz wyznaczono kierunki adaptacji.

Kierunki interwencji i zadania w ramach celu OP.I. to:

1. OP.1. Poprawa efektywności energetycznej i dostosowanie sektora energetycznego do zmian klimatu;
2. OP.2. Ograniczenie emisji powierzchniowej;
3. OP.3. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł komunikacyjnych, w tym:
 - a. OP.3.1. Zwiększenie efektywności zarządzania w sektorze transportowym, w tym budowa systemów sterowania ruchem;
 - b. OP.3.2. Zwiększenie udziału transportu kolejowego w przewozach pasażerskich oraz towarowych, w tym zakup nowego taboru i budowa linii kolejowych;
 - c. OP.3.3. Budowa i przebudowa dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich i krajowych oraz utwardzenie dróg i poboczy;
 - d. OP.3.4. Udrożnienie obszarów miejskich poprzez budowę obwodnic i kierowanie ruchu tranzytowego z ominięciem miast;
 - e. OP.3.5. Poprawa systemu komunikacji publicznej, w tym wymiana taboru komunikacji publicznej na pojazdy ekologiczne;
 - f. OP.3.6. Rozwój i promocja transportu rowerowego, w tym rozbudowa spójnego systemu dróg i ścieżek rowerowych;
 - g. OP.3.7. Ograniczenie pylenia wtórnego poprzez oczyszczanie dróg;
 - h. OP.3.8. Budowa parkingów Park&Ride, Bike&Ride, Kiss&Ride;
 - i. OP. 3.9. Tworzenie stref ograniczonego transportu i systemu płatnego parkowania w miastach;
 - j. OP. 3.10. Zakończenie budowy II linii i budowa III linii metra w Warszawie (I etap).

¹ Uchwała nr 2/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2023 r.

4. OP.4. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł przemysłowych, w tym:
 - a. OP.4.1. Modernizacja instalacji technologicznych oraz instalacji spalania paliw do celów technologicznych;
 - b. OP.4.2. Budowa instalacji przechwytywania lub neutralizacji zanieczyszczeń powietrza pochodzących z emisji punktowej.
 5. OP.5. Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz zapewnienie magazynowania wytworzonej energii.
 6. OP.6. Zarządzanie jakością powietrza w jednostkach samorządu terytorialnego województwa.
- Powyższe cele zostały uwzględnione przy opracowywaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żaluski poprzez: nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

„Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze²”

Strategia rozwoju województwa wskazuje główne wyzwania, a także cele rozwojowe regionu do zrealizowania przez samorząd województwa oraz inne podmioty. Stanowi też punkt odniesienia dla innych dokumentów strategicznych, programowych i planistycznych tworzonych na poziomie regionalnym oraz lokalnym.

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ ma charakter zintegrowany. Dokument wskazuje pogrupowane tematycznie działania adresowane do całego województwa, jak też model struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu oraz obszary strategicznej interwencji (OSI), w których interwencja ukierunkowana jest zarówno tematycznie, jak i terytorialnie.

Za cel główny przyjęto „Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałe i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska”. Jego realizacja odbywać się będzie poprzez pięć celów strategicznych. Do każdego celu przypisane zostały kierunki działań, z zaznaczeniem kierunków priorytetowych oraz działania.

W obszarze środowisko i energetyka – celem jest: ZIELONE, NISKOEMISYJNE MAZOWSZE Poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody.

Powyższe cele zostały uwzględnione przy opracowywaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żaluski poprzez: nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, w których to zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz nakazuje się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej, nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, zapisy planu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym nakaz lokalizacji

² Uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+

zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie maksymalnych wysokości budynków, a także geometrii dachów oraz zachowanie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego.

6. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu planu na środowisko

6.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi na terenach przeznaczonych pod zabudowę będzie miało charakter stały i długoterminowy oraz będzie związane przede wszystkim z posadowieniem budynków i realizacją powierzchni utwardzonych. W projekcie planu dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy, o parametrach określonych przez wskaźniki urbanistyczne, co prowadzić będzie do zajęcia i uszczelnienia części powierzchni terenu. Możliwe są również zmiany w ukształtowaniu terenu, obejmujące m.in. wykonywanie wykopów, nasypów i wyrównywanie powierzchni. Realizacja dróg i dojazdów do poszczególnych obiektów będzie również wiązała się z zajęciem powierzchni terenu i jej częściowym uszczelnieniem.

Zmiany w ukształtowaniu terenu oraz strukturze gruntu wystąpią również w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej i przyłączy. Na skutek prowadzenia prac budowlanych mogą nastąpić lokalne zmiany właściwości fizycznych podłoża, w szczególności jego zagęszczenie, przemieszczanie warstw gruntowych oraz czasowe zajęcie powierzchni związane z wykonywaniem wykopów.

Z punktu widzenia minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia projektu planu określające maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych będzie ograniczać skalę trwałego uszczelnienia gruntu oraz umożliwiać zachowanie części jego funkcji przyrodniczych.

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi wykorzystywanymi na potrzeby opracowania, w granicach analizowanego obszaru występują grunty oznaczone symbolem Tr – tereny różne, przy czym teren jest obecnie w znacznej części użytkowany rolniczo. Należy przy tym rozróżnić sposób faktycznego użytkowania terenu od jego klasyfikacji w ewidencji gruntów i budynków. W odniesieniu do gruntów oznaczonych w ewidencji jako Tr ich przeznaczenie na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustawa ta nadal obowiązuje, a jej tekst jednolity został ogłoszony w Dz. U. z 2024 r. poz. 82.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie prowadziła do trwałego przekształcenia części obecnej powierzchni gruntów, w tym ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej oraz utraty części dotychczasowych funkcji gleb na terenach przeznaczonych pod zabudowę, drogi i inne powierzchnie utwardzone. Oddziaływanie to należy uznać za negatywne, bezpośrednie i długoterminowe, jednak jego skala będzie ograniczana przez ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania oraz tereny i strefy zieleni.

Potencjalnym zagrożeniem dla powierzchni ziemi i gleb może być niewłaściwe magazynowanie odpadów powstających podczas realizacji i funkcjonowania przyszłych inwestycji. Odpady powinny być magazynowane selektywnie, w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu, a następnie zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie gminy obowiązuje Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żałuski przyjęty Uchwałą Nr 156/XX/20 Rady Gminy Żałuski z dnia 18 września 2020 r., która zastąpiła wskazaną w dotychczasowej prognozie uchwałę z 2015 r.

6.2. Oddziaływanie na krajobraz

W myśl Europejskiej Konwencji Krajobrazowej sporządzonej we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98), której celem jest promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu oraz organizowanie współpracy europejskiej w tym zakresie, krajobraz stanowi istotny element otoczenia i jakości życia ludzi. Ustalenia Konwencji wskazują na konieczność prowadzenia działań na

rzecz zachowania charakterystycznych cech krajobrazu oraz harmonizowania zmian wynikających z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych. W celu realizacji zapisów Konwencji podejmuje się działania zmierzające m.in. do:

- 1) prawnego uznania krajobrazów jako istotnego komponentu otoczenia ludzi,
- 2) ustanowienia procedur udziału społeczeństwa w procesach planowania i zarządzania krajobrazem,
- 3) uwzględniania kwestii krajobrazowych w działaniach związanych z zarządzaniem przestrzenią.

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach parku krajobrazowego ani obszaru chronionego krajobrazu. Obecnie posiada w większości charakter otwartego krajobrazu rolniczego, dlatego realizacja ustaleń projektu planu będzie wiązała się z zauważalną zmianą jego charakteru.

Wprowadzenie zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, a także dróg oraz infrastruktury technicznej spowoduje przekształcenie części otwartego krajobrazu rolniczego w krajobraz o charakterze inwestycyjnym. Zmiany będą wynikały przede wszystkim z pojawienia się obiektów kubaturowych, powierzchni utwardzonych, infrastruktury technicznej oraz zmiany istniejącej szaty roślinnej. Na części analizowanego obszaru obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczający możliwość zabudowy, jednak nie obejmuje on całego obszaru części A. Projekt planu określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość i powierzchnię zabudowy, geometrię dachów, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo wyznaczono tereny i strefy zieleni o funkcji izolacyjnej, które będą ograniczać ekspozycję części zabudowy i łagodzić jej oddziaływanie na otaczający krajobraz.

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zatem lokalne, trwałe i długoterminowe przekształcenie krajobrazu, związane przede wszystkim ze zmianą charakteru terenów otwartych na tereny zabudowane. Oddziaływanie to należy ocenić jako negatywne z punktu widzenia zachowania dotychczasowego krajobrazu rolniczego, przy czym jego skala będzie ograniczana poprzez ustalone w planie parametry zabudowy, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

6.3. Oddziaływanie na powietrze

Na etapie realizacji dopuszczonych w projekcie planu inwestycji wpływ na stan jakości powietrza na przedmiotowym terenie będzie wywierać emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych o charakterze nieorganizowanym, związana z prowadzeniem robót budowlanych. Źródłem emisji będą przede wszystkim prace z wykorzystaniem sprzętu budowlanego, transport i przeładunek materiałów oraz przemieszczanie mas ziemnych. Wpływ na skalę emisji będą miały warunki atmosferyczne, w szczególności wilgotność powietrza, opady oraz prędkość i kierunek wiatru. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny i krótkoterminowy oraz ustaną po zakończeniu etapu realizacji inwestycji.

Lokalizacja nowej zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej może wiązać się z powstaniem nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, związanych m.in. z ogrzewaniem budynków, procesami technologicznymi oraz obsługą komunikacyjną. W celu ograniczenia potencjalnego negatywnego wpływu projekt planu ustala zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń dotyczących eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Projekt dopuszcza również wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji powodująca emisję nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. Do obowiązków prowadzących przyszłe przedsięwzięcia będzie zatem należało zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza. Korzystny

wpływ na lokalne warunki aerosanitarnie będzie miało również zachowanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

Wpływ na jakość powietrza będzie również związany z emisją komunikacyjną, wynikającą z ruchu pojazdów na drogach obsługujących obszar planu oraz na drodze ekspresowej S7 przebiegającej w jego otoczeniu. Realizacja nowych terenów usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych może powodować zwiększenie natężenia ruchu, w tym pojazdów ciężarowych obsługujących przyszłe obiekty. Do podstawowych zanieczyszczeń związanych z transportem należą m.in. tlenki azotu, tlenek węgla, pyły zawieszone oraz związki organiczne powstające w wyniku spalania paliw. Źródłem emisji pyłów jest również ścieranie opon, elementów układu hamulcowego i nawierzchni dróg oraz wtórne unoszenie pyłu z jezdni. Wielkość emisji będzie zależała m.in. od natężenia i struktury ruchu, rodzaju pojazdów, ich stanu technicznego, płynności ruchu oraz warunków atmosferycznych.

Oddziaływanie na powietrze związane z ruchem komunikacyjnym oraz funkcjonowaniem przyszłych obiektów będzie miało charakter przede wszystkim bezpośredni, lokalny i długoterminowy, natomiast emisje związane z etapem budowy będą krótkotrwałe. Przy przestrzeganiu ustaleń projektu planu oraz obowiązujących standardów emisyjnych nie przewiduje się, aby realizacja planu powodowała znaczące pogorszenie jakości powietrza w skali gminy.

6.4. Oddziaływanie na klimat

Inwestycje dopuszczone do realizacji na obszarze opracowania planu mogą spowodować lokalną modyfikację warunków mikroklimatycznych, związaną przede wszystkim ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększeniem udziału powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Skutkiem tych zmian może być lokalny wzrost temperatury powierzchni, zmniejszenie wilgotności powietrza oraz ograniczenie naturalnej retencji wód opadowych. Zmiany te będą dotyczyły przede wszystkim terenów bezpośrednio podlegających przekształceniu i nie przewiduje się, aby powodowały istotne zmiany warunków klimatycznych w skali gminy.

W celu ograniczenia potencjalnego oddziaływania planowanych przedsięwzięć na klimat i jakość powietrza w projekcie planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń dotyczących eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Dopuszcza się również wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

Istotne znaczenie dla ograniczenia zmian lokalnych warunków klimatycznych będzie miało zachowanie określonego w projekcie planu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wyznaczenie terenów i stref zieleni o funkcji izolacyjnej. Powierzchnie biologicznie czynne i roślinność będą sprzyjać retencji wód opadowych, ograniczeniu nadmiernego nagrzewania powierzchni oraz łagodzeniu lokalnych warunków termicznych.

Zgodnie ze Strategicznym planem adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA2020) do zagrożeń związanych ze zmianami klimatu należą m.in. fale upałów, okresy suszy, intensywne opady, podtopienia oraz inne ekstremalne zjawiska pogodowe. Dokument ten nadal jest publikowany przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska jako dokument dotyczący adaptacji do zmian klimatu. W odniesieniu do projektowanego zagospodarowania szczególne znaczenie będzie miało zatem ograniczanie nadmiernego uszczelniania powierzchni, zachowanie powierzchni biologicznie czynnych, zapewnienie możliwości retencjonowania wód opadowych oraz stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających możliwość występowania wysokich temperatur i intensywnych opadów.

6.5. Oddziaływanie na wody

W projekcie planu ustalono zaopatrzenie w wodę z istniejących lub projektowanych urządzeń wodociągowych zasilanych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu lub z ujęć własnych. W zakresie

kanalizacji sanitarnej ustalono odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych, przy czym na terenach 1U-P i 2U-P dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków. Ustalono również nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez przedmiotowy teren przebiega sieć wodociągowa.

Przy zastosowaniu rozwiązań określonych w projekcie planu oraz przestrzeganiu przepisów dotyczących gospodarki wodno-ściekowej ograniczone zostanie ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Potencjalne zagrożenie może być związane przede wszystkim z niewłaściwym postępowaniem ze ściekami lub substancjami mogącymi zanieczyścić środowisko gruntowo-wodne.

Czynnikiem wpływającym na lokalne warunki wodne będzie uszczelnienie powierzchni gruntu w wyniku realizacji zabudowy oraz powierzchni utwardzonych. Spowoduje ono ograniczenie infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu oraz zwiększenie spływu powierzchniowego. Oddziaływanie to będzie częściowo ograniczane poprzez zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zieleni.

W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w fazie realizacji inwestycji zaplecza budowlane powinny być odpowiednio zabezpieczone, a materiały oraz substancje mogące powodować zanieczyszczenie gruntu i wód przechowywane w sposób uniemożliwiający ich przedostanie się do środowiska. Szczególnej ostrożności wymagać będzie również eksploatacja i tankowanie maszyn budowlanych.

Obecnie przedmiotowy teren nie posiada dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci gospodarka ściekowa będzie musiała być prowadzona zgodnie z ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej w przypadku powstania takiej możliwości.

W przypadku braku możliwości podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej zastosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków będzie możliwe wyłącznie przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Wody opadowe i roztopowe powinny być zagospodarowywane w sposób ograniczający możliwość zanieczyszczenia wód i gruntów. W przypadku wód pochodzących z powierzchni, na których istnieje ryzyko występowania substancji zanieczyszczających, w szczególności z terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, dróg i parkingów, konieczne będzie spełnienie wymagań dotyczących ich oczyszczania określonych w przepisach odrębnych.

Obszar opracowania położony jest w granicach GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, co wymaga szczególnego uwzględnienia ochrony jakości wód podziemnych przy realizacji przyszłego zagospodarowania.

Obszar części A położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Wkra od Sony do ujścia (RW200016268999). Przy zachowaniu ustaleń projektu planu dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz obowiązujących przepisów nie przewiduje się, aby realizacja planu powodowała pogorszenie stanu tej jednolitej części wód lub uniemożliwiała osiągnięcie wyznaczonych dla niej celów środowiskowych.

6.6. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na obszarze objętym projektem planu nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary i tereny górnicze, w związku z czym nie przewiduje się oddziaływania realizacji ustaleń planu na te zasoby naturalne. W granicach obszaru opracowania nie występują również grunty leśne, tym samym realizacja ustaleń planu nie będzie powodowała zmniejszenia zasobów leśnych.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu dojdzie natomiast do przekształcenia części powierzchni użytkowanej obecnie rolniczo. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę usługową, produkcyjną, składową i magazynową oraz infrastrukturę komunikacyjną spowoduje trwałe przekształcenie części gruntów i zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Oddziaływanie to należy określić jako

negatywne, bezpośrednie, stałe i długoterminowe. Zgodnie z danymi ewidencyjnymi wykorzystywanymi na potrzeby opracowania na analizowanym obszarze występują grunty oznaczone jako Tr – tereny różne, przy czym sposób faktycznego użytkowania terenu ma w znacznej części charakter rolniczy. W celu ograniczenia powierzchni podlegającej trwałym przekształceniom w projekcie planu określono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Obszar opracowania położony jest w granicach dwóch nieudokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”. Według aktualnych danych Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB zbiorniki te należą do wstępnie rozpoznanych, nieudokumentowanych GZWP. Wody podziemne wymagają ochrony przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia projektu planu dotyczące gospodarki wodno-ściekowej i ochrony środowiska gruntowo-wodnego ograniczają ryzyko negatywnego oddziaływania przyszłego zagospodarowania na ich zasoby.

6.7. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz częściowe usunięcie istniejącej szaty roślinnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, komunikację i powierzchnie utwardzone. Oddziaływanie to będzie miało charakter bezpośredni, trwały i lokalny. Przekształceniu ulegną przede wszystkim zbiorowiska związane z obecnym użytkowaniem rolniczym oraz roślinność ruderalna i segetalna.

Na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych możliwe będzie wprowadzenie zieleni towarzyszącej przyszłej zabudowie. Do nasadzeń wskazane jest stosowanie przede wszystkim gatunków rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, oraz unikanie gatunków inwazyjnych. W projekcie planu ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono tereny i strefy zieleni o funkcji izolacyjnej, co będzie częściowo ograniczać skalę przekształceń przyrodniczych.

Podczas prowadzenia prac budowlanych należy odpowiednio zabezpieczyć drzewa i krzewy znajdujące się w sąsiedztwie robót, w szczególności przed uszkodzeniami mechanicznymi, zagęszczeniem gleby w obrębie systemów korzeniowych oraz zmianą stosunków gruntowo-wodnych. Materiały budowlane nie powinny być składowane w bezpośrednim sąsiedztwie drzew, a prowadzenie wykopów powinno uwzględniać ochronę ich systemów korzeniowych.

Zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, podczas prowadzenia prac budowlanych inwestor jest obowiązany uwzględniać ochronę środowiska, w tym ochronę roślin, zwierząt i ich siedlisk. Na etapie realizacji inwestycji należy również przestrzegać przepisów dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów. W przypadku stwierdzenia występowania chronionych gatunków sposób i termin prowadzenia prac należy dostosować do obowiązujących przepisów oraz uwarunkowań przyrodniczych. Szczęólnego uwzględnienia wymaga okres lęgowy ptaków. W dotychczasowym tekście trzeba poprawić oznaczenie rozporządzenia dotyczącego ochrony gatunkowej roślin na Dz. U. z 2014 r. poz. 1409.

Realizacja zabudowy może spowodować ograniczenie miejsc żerowania i bytowania zwierząt związanych z otwartym krajobrazem rolniczym, a na etapie budowy również ich czasowe płoszenie wskutek hałasu, ruchu maszyn i obecności ludzi. Oddziaływanie na faunę będzie więc miało zarówno charakter krótkotrwały, związany z etapem realizacji inwestycji, jak i miejscami trwałe, wynikający ze zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

Projekt planu dopuszcza realizację instalacji fotowoltaicznych, w tym na terenach 1U-P i 2U-P również jako instalacji wolnostojących. W przypadku ich realizacji wskazane jest stosowanie rozwiązań ograniczających potencjalne oddziaływanie na zwierzęta, w tym paneli z powłokami ograniczającymi odbicie światła, właściwe zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych oraz dostosowanie terminów koszenia do okresów lęgowych ptaków i ewentualnych migracji płazów.

W granicach obszaru opracowania nie występują formy ochrony przyrody. Realizacja ustaleń projektu planu nie powinna również powodować istotnego naruszenia ciągłości ponadlokalnych powiązań

przyrodniczych, jednak przekształcenie terenów otwartych może lokalnie ograniczać możliwości przemieszczania się zwierząt.

Podsumowując, realizacja ustaleń projektu planu będzie powodowała lokalne, częściowo trwałe negatywne oddziaływanie na roślinność, faunę i różnorodność biologiczną, związane głównie z utratą części powierzchni biologicznie czynnej i przekształceniem siedlisk terenów rolniczych. Skala tego oddziaływania będzie ograniczana poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej.

6.8. Oddziaływanie na dobra materialne i zabytki

Realizacja projektu planu miejscowego może spowodować wzrost zasobności gminy w dobra materialne, który zostanie zharmonizowany z ochroną walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Będzie to oddziaływanie, długoterminowe oraz pozytywne.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub objęte ochroną konserwatorską.

6.9. Oddziaływanie na ludzi i klimat akustyczny

Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie i życie ludzi, przy zachowaniu ustaleń planu oraz wymagań przepisów odrębnych. Przedmiotowe grunty nie należą do terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi lub osuwiskami, jak również zlokalizowane są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, wprowadzono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

Na terenie opracowania planu nie ma obecnie obiektów które byłyby źródłem pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie dopuszczalnych wartości w środowisku. Przez przedmiotowy teren nie przebiega żadna napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, normująca działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określająca zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach, stanowi w art. 5, że:

„1. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EEG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:
 - a) nośności i stateczności konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) higieny, zdrowia i środowiska,
 - d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
 - e) ochrony przed hałasem,
 - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
 - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;
- 4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

Wymagania techniczne dla budynków

Wymagania techniczne dla budynków jako obiektów budowlanych najbardziej rozpowszechnionych, określone zostały w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W rozporządzeniu tym znajduje się wykaz Polskich Norm związanych z wymaganiami technicznymi dla budynków, w tym stanowiącej największą grupę norm elektrycznych związanych z instalacjami elektrycznymi, oświetleniem elektrycznym, w tym awaryjnym oraz ochroną odgromową budynków. W dniu 12 marca 2009 r. Minister Infrastruktury podpisał rozporządzenie nowelizujące powyższe rozporządzenie, które zostało opublikowane w Dz. U z dnia 7 kwietnia 2009 r. nr 56, poz. 461).

W §11 powyższego rozporządzenia zawarte jest wymaganie związane z zagrożeniami i uciążliwościami, jakie mogą mieć wpływ na budynki. Przepis ten stanowi, że „budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych”.

Z uwagi na niebezpieczeństwo porażenia prądem elektrycznym wymagane jest zachowanie odpowiednich odległości budynku od linii elektroenergetycznych. Wymagania dotyczące ochrony ludzi i środowiska przed promieniowaniem elektromagnetycznym określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, a w szczególności:

- 1) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla:
 - a. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b. miejsc dostępnych dla ludności,

- 2) zakresy częstotliwości pól elektromagnetycznych, dla których określa się parametry fizyczne charakteryzujące oddziaływanie pól elektromagnetycznych na środowisko;
- 3) metody sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, o których mowa w pkt 1,
- 4) metody wyznaczania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, o których mowa w pkt 1.

Projekt planu nie wskazuje lokalizacji konkretnych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ewentualna kwalifikacja przyszłego zakładu jako zakładu o zwiększonym ryzyku lub zakładu o dużym ryzyku uzależniona będzie od rodzaju oraz ilości znajdujących się w nim substancji niebezpiecznych i będzie następowała na podstawie przepisów odrębnych. Prowadzący zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest obowiązany do zapewnienia, aby zakład był zaprojektowany, wykonany, prowadzony i likwidowany w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska. Wymagania w tym zakresie określają przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Prognozuje się, że na etapie robót budowlanych, związanych z realizacją projektowanych inwestycji, warunki przebywania na obszarach przyległych do terenu budowy będą czasowo niekomfortowe z powodu zwiększonego poziomu hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza spowodowanego emisją spalin i pyleniem. Oddziaływanie to będzie miało charakter krótkotrwały i ustanie po zakończeniu etapu budowy.

Klimat akustyczny na omawianym terenie kształtowany jest przede wszystkim przez ruch samochodowy odbywający się drogą ekspresową S7 oraz drogami lokalnymi zlokalizowanymi w otoczeniu przedmiotowego obszaru. Realizacja ustaleń projektu planu może przyczynić się do zwiększenia natężenia ruchu komunikacyjnego, w tym pojazdów obsługujących przyszłe tereny usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe. Zaznacza się, że tereny usługowe oraz usług lub produkcji nie należą do terenów wymagających zachowania akustycznych standardów jakości środowiska, wymienionych w przepisach dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Zaznacza się, że projektowany teren usług lub produkcji nie należy do terenów wymagających zachowania akustycznych standardów jakości środowiska, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Zgodnie z art. 174 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska emisje polegające m.in. na powodowaniu hałasu, powstające w związku z eksploatacją dróg, nie mogą spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający tym obiektem ma tytuł prawny. Według art. 139 ww. ustawy, przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych m.in. z eksploatacją dróg zapewnia zarządzający tym obiektem.

W celu ochrony klimatu akustycznego, w projekcie planu wprowadzono nakaz uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, w których to zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz nakazuje się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej, jak również nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy i minimalny udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki. Zakłada się, że wprowadzone nasadzenia będą odpowiadały za tłumienie hałasu.

W projekcie planu wyznacza się tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P. Ich funkcjonowanie może powodować uciążliwości akustyczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, pracą urządzeń technicznych, procesami produkcyjnymi, przeładunkiem oraz ruchem pojazdów obsługujących przyszłe obiekty. Zgodnie z art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. W razie potrzeby należy zastosować odpowiednie środki techniczne, technologiczne i organizacyjne skutecznie ograniczające rozprzestrzenianie się hałasu i drgań na tereny sąsiednie.

Skala oddziaływania akustycznego przyszłych obiektów będzie zależna od rodzaju prowadzonej działalności, zastosowanych technologii, rozmieszczenia źródeł hałasu oraz natężenia ruchu komunikacyjnego. Zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, takich jak wyciszenie urządzeń, lokalizacja źródeł hałasu wewnątrz obiektów, stosowanie obudów lub ekranów akustycznych oraz odpowiednia organizacja transportu, pozwoli na ograniczenie potencjalnych uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Jednocześnie realizacja ustaleń planu może przynieść pozytywne skutki społeczno-gospodarcze, związane z utworzeniem nowych terenów inwestycyjnych, możliwością powstania nowych miejsc pracy oraz rozwojem infrastruktury.

6.10. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i integralność tego obszaru

W granicach opracowania planu nie występują obszary Natura 2000, w związku z tym nie przewiduje się oddziaływania skutków realizacji ustaleń planu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

6.11. Oddziaływanie na całokształt środowiska przyrodniczego

Przewidywane skutki oddziaływania projektu planu na całokształt środowiska oraz jego prawidłowe funkcjonowanie są zróżnicowane pod względem charakteru, czasu trwania, odwracalności i zasięgu przestrzennego. Wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska może mieć charakter bezpośredni, pośredni, wtórny oraz skumulowany. Ponadto oddziaływania można rozpatrywać w kontekście czasu ich występowania jako długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe oraz chwilowe.

Realizacja ustaleń projektu planu może przynieść pozytywne skutki przede wszystkim w sferze społeczno-gospodarczej, związane z powstaniem nowych terenów inwestycyjnych, możliwością utworzenia nowych miejsc pracy oraz rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Korzystne znaczenie dla ograniczenia oddziaływań środowiskowych będą miały również ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenia terenów i stref zieleni o funkcji izolacyjnej.

Negatywne oddziaływania będą związane przede wszystkim z trwałym przekształceniem części powierzchni ziemi, zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, ograniczeniem infiltracji wód opadowych, przekształceniem szaty roślinnej i siedlisk fauny oraz zmianą charakteru krajobrazu. Możliwe jest również zwiększenie emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu w związku z funkcjonowaniem przyszłych obiektów oraz wzrostem natężenia ruchu komunikacyjnego. Oddziaływania te będą miały w większości charakter lokalny i długoterminowy, natomiast oddziaływania związane z etapem budowy będą głównie krótkotrwałe i odwracalne.

Możliwe będzie również wystąpienie oddziaływań skumulowanych, związanych z jednoczesnym rozwojem terenów usługowych i produkcyjnych, zwiększeniem natężenia ruchu pojazdów, wzrostem powierzchni uszczelnionych oraz emisji hałasu i zanieczyszczeń. Skala tych oddziaływań będzie zależna od rodzaju i intensywności przyszłego zagospodarowania poszczególnych terenów. Ich ograniczeniu służyć będą ustalenia projektu planu oraz obowiązki przestrzegania standardów jakości środowiska.

Nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na obszary Natura 2000 ani inne formy ochrony przyrody. Nie przewiduje się również oddziaływania na udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze, które nie występują w granicach obszaru opracowania. Przy zachowaniu ustaleń planu oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych nie przewiduje się, aby realizacja projektu planu powodowała znaczące pogorszenie stanu środowiska w skali ponadlokalnej.

7. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Z uwagi na położenie przedmiotowego obszaru w znacznej odległości od granicy państwa nie należy spodziewać się transgranicznego oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Ustalenia przedmiotowego planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczanie ewentualnych negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko – przedstawione w rozdziale 6. niniejszej prognozy.

Dla pełnej ochrony środowiska, mającej na celu dotrzymanie standardów jakości środowiska zarówno na obszarze opracowania planu, jak i w jego sąsiedztwie, przy realizacji zagospodarowania dopuszczonego ustaleniami planu należy stosować odpowiednio dobrane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne.

Ponadto należy uwzględnić:

1. konieczność dotrzymania wszelkich obowiązujących norm dotyczących ochrony poszczególnych komponentów środowiska,
2. odpowiednie ukształtowanie powierzchni dróg i innych terenów utwardzonych, zapewniające kontrolowane odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz, w miarę możliwości, stosowanie rozwiązań sprzyjających ich retencji i infiltracji, w tym nawierzchni przepuszczalnych;
3. ukształtowanie terenów zieleni pełniące funkcje izolacyjno - krajobrazowe
4. zdjęcie próchnicznej warstwy gleby (humusu) w miejscach posadowienia nowych budynków i wtórne jej wykorzystanie,
5. selektywne gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych oraz przekazywanie ich uprawnionym podmiotom w celu dalszego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. właściwe rozmieszczenie obiektów budowlanych, umożliwiające przewietrzanie zabudowy względem głównych kierunków panujących wiatrów,
7. prowadzenie prac ziemnych, z zachowaniem terminów tych prac, wykluczając fundamentowanie w okresie długotrwałych deszczy i roztopów wiosennych, w celu ochrony podłoża,
8. zagospodarowanie powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią, w szczególności z wykorzystaniem gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych.

9. Przewidywane metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami aktów prawnych. Podczas funkcjonowania zrealizowanych przedsięwzięć na przedmiotowym terenie zawsze istnieje ryzyko wystąpienia negatywnych zjawisk dla środowiska, trudnych do określenia i zminimalizowania w zapisach ustaleń planu (np. wystąpienie wypadków, pożarów lub awarii infrastruktury technicznej). Zgodnie z art. 55 ust. 5 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, organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko. Monitoring ten zaleca się wykonywać raz na 4 lata, w oparciu o dostępne dane o środowisku. Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko będzie polegał na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki państwowego monitoringu środowiska oraz inne dostępne dane, wyniki badań i obserwacji odnoszące się do obszaru objętego planem. Dokonując analizy i oceny stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska należy pamiętać, że muszą się one odnosić do obszaru objętego projektem planu.

Należy prowadzić bieżące analizy, które umożliwią, jeśli pojawi się taka potrzeba, wprowadzenie odpowiednich zmian i korekt do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proponuje się objęcie monitoringiem komponentów środowiska w zakresie:

1. jakości wód,
2. jakości (zanieczyszczenia) powietrza,

3. jakości gleb,
4. jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),
5. oddziaływania pól elektromagnetycznych,
6. gospodarowania odpadami.

Dodatkowo wskazane jest przeprowadzanie okresowych kontroli dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości ciekłych ze zbiorników bezodpływowych, w tym częstotliwości ich opróżniania, a w przypadku lokalnych oczyszczalni ścieków – kontroli sposobu i częstotliwości pozbywania się osadów ściekowych.

Wszystkie wyżej wymienione działania i instytucje pozwolą na ocenę skutków realizacji planowanego zagospodarowania oraz umożliwią szybką reakcję na ewentualne negatywne zjawiska zachodzące w środowisku przyrodniczym.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu lub wyjaśnienie ich braku

Nie wskazuje się odrębnych rozwiązań alternatywnych do ustaleń zawartych w projekcie planu. Przyjęte rozwiązania wynikają z celu sporządzenia planu oraz uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i komunikacyjnych analizowanego obszaru. W projekcie uwzględniono rozwiązania służące ograniczeniu potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów i stref zieleni o funkcji izolacyjnej oraz ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony przed hałasem i gospodarki odpadami.

Jako rozwiązanie alternatywne rozpatrywać można wariant polegający na odstąpieniu od uchwalenia projektu planu, którego potencjalne skutki przedstawiono w rozdziale 3.4 niniejszej prognozy. W takim przypadku na części obszaru nadal obowiązywałyby ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 46/IX/2007 Rady Gminy Żałuski z dnia 8 sierpnia 2007 r., natomiast na pozostałym obszarze nie zostałyby wprowadzone nowe zasady zagospodarowania określone w przedmiotowym projekcie planu.

11. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski część A.

Plan sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr 85/IX/24 Rady Gminy Żałuski z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotopolice, w gminie Żałuski. W toku procedury planistycznej zakres opracowania został zmieniony Uchwałą Nr 203/XXX/26 Rady Gminy Żałuski z dnia 20 sierpnia 2026 r., w wyniku czego wyodrębniono część A, dla której kontynuowane jest sporządzanie planu.

Prognoza składa się z 11 rozdziałów oraz załączników graficznych.

Rozdział pierwszy stanowi wprowadzenie, w którym przedstawiono podstawy formalno-prawne, zakres i cel prognozy oraz informacje o zastosowanych metodach, materiałach i dokumentach uwzględnionych przy jej sporządzaniu. Zasadniczym celem prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie prawdopodobnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska oraz wskazanie rozwiązań ograniczających potencjalne negatywne oddziaływania.

W rozdziale drugim przedstawiono charakterystykę stanu środowiska na obszarze objętym projektem planu. Obszar opracowania położony jest w obrębie Złotopolice, w południowej części gminy Żałuski, w sąsiedztwie gminy Zakroczym i obejmuje powierzchnię około 111,3 ha. Teren posiada obecnie w większości charakter otwarty i jest użytkowany rolniczo. Rzeźba terenu związana jest z położeniem na Wysoczyźnie Płońskiej i ma charakter stosunkowo mało zróżnicowanej wysoczyzny polodowcowej. W budowie geologicznej powierzchni dominują utwory czwartorzędowe, w tym gliny zwałowe oraz utwory piaszczyste.

Obszar opracowania znajduje się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Wkra od Sony do ujścia (RW200016268999). W jego granicach nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary

i tereny górnicze. Obszar położony jest w granicach dwóch nieudokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”.

Teren objęty projektem planu nie znajduje się w granicach obszarowych form ochrony przyrody. Najbliższe formy ochrony przyrody występują poza jego granicami. W granicach obszaru planu nie występują również obszary Natura 2000; najbliższym obszarem należącym do sieci Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Mopki w Naruszewie PLH140056. Szata roślinna analizowanego terenu związana jest przede wszystkim z użytkowaniem rolniczym, a fauna reprezentowana jest głównie przez gatunki typowe dla otwartego krajobrazu rolniczego.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub objęte ochroną konserwatorską. Klimat akustyczny w otoczeniu obszaru kształtowany jest przede wszystkim przez ruch komunikacyjny, w tym ruch odbywający się po drodze ekspresowej S7 oraz drogach lokalnych. W granicach opracowania nie występują obecnie zakłady zaliczone do zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział trzeci obejmuje informacje dotyczące zawartości i głównych celów projektu planu. Projekt przewiduje wyznaczenie terenu usług oznaczonego symbolem 1U, terenów usług lub produkcji oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P, terenów komunikacji 1KDZ, 1KDD i 2KDD oraz terenów zieleni 1Z i 2Z. Dla terenów 1U-P i 2U-P dopuszcza się funkcje usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe. Projekt planu określa parametry i wskaźniki zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz rozwiązania służące ochronie środowiska.

W projekcie planu wprowadzono m.in. zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakaz lokalizacji biogazowni, biokompostowni, biometanowni, spalarni odpadów oraz określonych działalności związanych z chowem, hodowlą i przetwórstwem zwierząt. Ustalono również rozwiązania dotyczące ochrony środowiska gruntowo-wodnego, ograniczania hałasu, ochrony GZWP oraz wprowadzania zieleni o funkcji izolacyjnej. W przypadku braku realizacji projektu planu znaczna część analizowanego obszaru zachowałaby dotychczasowy, w większości rolniczy i niezabudowany charakter. Na części terenu zagospodarowanie mogłoby następować na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2007 r. Brak uchwalenia nowego planu oznaczałoby jednocześnie niewprowadzenie nowych, kompleksowych zasad zagospodarowania i ochrony środowiska dla całej części A.

W rozdziale czwartym wskazano istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu. Należą do nich przede wszystkim możliwość ograniczenia infiltracji wód opadowych wskutek zwiększenia udziału powierzchni zabudowanych i utwardzonych, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, potencjalne oddziaływania związane z rozwojem funkcji usługowych i produkcyjnych oraz występujące w skali strefy mazowieckiej problemy w zakresie jakości powietrza.

Rozdział piąty dotyczy celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, unijnym, krajowym i regionalnym oraz sposobów ich uwzględnienia w projekcie planu. Ustalenia projektu uwzględniają w szczególności potrzebę ochrony wód i powierzchni ziemi, ograniczania emisji zanieczyszczeń i hałasu, zachowania powierzchni biologicznie czynnych, przeciwdziałania zmianom klimatu oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

Rozdział szósty obejmuje analizę przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska. Realizacja nowej zabudowy spowoduje trwałe przekształcenie części powierzchni ziemi, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie infiltracji wód opadowych oraz zmianę charakteru części otwartego krajobrazu rolniczego. Możliwe będzie także zwiększenie emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu, związane z funkcjonowaniem przyszłych obiektów oraz wzrostem natężenia ruchu komunikacyjnego.

Przekształcenia siedlisk terenów rolniczych będą powodowały lokalne, częściowo trwałe oddziaływanie na roślinność, zwierzęta i różnorodność biologiczną. Na etapie realizacji inwestycji wystąpić mogą również krótkotrwale oddziaływania związane z hałasem, pyleniem, pracą maszyn budowlanych oraz

czasowym płoszeniem zwierząt. Oddziaływania te będą ograniczane m.in. poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej.

Realizacja planu może powodować lokalne zmiany warunków mikroklimatycznych wynikające ze zwiększenia powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Jednocześnie ustalenia dotyczące powierzchni biologicznie czynnych, zieleni, retencji oraz możliwości wykorzystywania odnawialnych źródeł energii będą ograniczały skalę tych oddziaływań.

W zakresie wód podstawowe znaczenie będą miały ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, podczyszczania ścieków przemysłowych, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Przy przestrzeganiu ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów nie przewiduje się, aby realizacja planu powodowała pogorszenie stanu JCWP Wkra od Sony do ujścia lub uniemożliwiała osiągnięcie jej celów środowiskowych.

Realizacja ustaleń planu nie będzie powodowała bezpośredniego oddziaływania na udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze ani zasoby leśne, które nie występują w granicach opracowania. Nie przewiduje się również znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 ani na ich integralność.

Możliwe jest wystąpienie oddziaływań skumulowanych związanych przede wszystkim z jednoczesnym rozwojem terenów usługowych i produkcyjnych, wzrostem natężenia ruchu, zwiększeniem powierzchni uszczelnionych oraz emisji hałasu i zanieczyszczeń. Ich skala będzie zależna od rodzaju i intensywności przyszłego zagospodarowania poszczególnych terenów.

Pozytywne skutki realizacji planu mogą dotyczyć przede wszystkim sfery społeczno-gospodarczej i obejmować rozwój terenów inwestycyjnych, infrastruktury oraz możliwość powstania nowych miejsc pracy. Jednocześnie projekt zawiera rozwiązania mające na celu ograniczenie przewidywanych negatywnych oddziaływań na środowisko.

W rozdziale siódmym wykazano, że ze względu na położenie obszaru opracowania oraz charakter przewidywanych oddziaływań nie przewiduje się możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

W rozdziale ósmym przedstawiono rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Obejmują one m.in. ochronę powierzchni ziemi i warstwy próchnicznej gleby, prawidłową gospodarkę odpadami i wodami opadowymi, zachowanie oraz kształtowanie terenów zieleni, ograniczanie emisji i hałasu, a także stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

Rozdział dziewiąty zawiera propozycję metod analizy skutków realizacji ustaleń planu. Monitoring zaleca się prowadzić raz na 4 lata w oparciu o dostępne dane dotyczące m.in. jakości wód, powietrza i gleb, klimatu akustycznego, pól elektromagnetycznych oraz gospodarki odpadami.

W rozdziale dziesiątym przedstawiono wyjaśnienie braku odrębnych rozwiązań alternatywnych. Jako rozwiązanie alternatywne rozpatrzono wariant polegający na odstąpieniu od uchwalenia projektu planu, którego potencjalne skutki przedstawiono w rozdziale 3.4 prognozy.

Podsumowując, realizacja ustaleń projektu planu będzie wiązała się z przekształcaniem części środowiska, przede wszystkim powierzchni ziemi, krajobrazu, szaty roślinnej i lokalnych warunków wodnych, a także możliwością wzrostu emisji hałasu i zanieczyszczeń. Oddziaływania te będą miały głównie charakter lokalny, przy czym część z nich będzie trwała i długoterminowa. Ustalenia projektu planu zawierają rozwiązania służące ograniczeniu ich skali, w szczególności dotyczące ochrony środowiska gruntowo-wodnego, gospodarki wodno-ściekowej, zieleni izolacyjnej, powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem i gospodarki odpadami.

Przy przestrzeganiu ustaleń planu oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko w skali ponadlokalnej, w tym na obszary Natura 2000 i inne formy ochrony przyrody. Realizacja planu umożliwi natomiast rozwój nowych

terenów inwestycyjnych w części wsi Złotopolice przy jednoczesnym określeniu zasad ograniczających potencjalne konflikty i oddziaływania środowiskowe.

W związku z powyższymi uwagami, przyjęcie proponowanego rozwiązania planistycznego nie wywoła niepożądanych zmian w środowisku, natomiast udostępni nowe tereny inwestycyjne w gminie Załuski.

Poznań, dnia 10 września 2026 r.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DOTYCZĄCEJ PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
WSI ZŁOTOPOLICE, W GMINIE ZAŁUSKI CZĘŚĆ A

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit f 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 niniejszym oświadczam, że spełniam wymagania określone w art 74a ust. 2 pkt 2 ww. ustawy i myśl art. 72a ust. 3 ww. ustawy jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr Łukasz Bartoszewski

