

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ HUTA MIŃSKA –
ETAP B**



Opracowanie:

Biuro Planowania Rozwoju Lokalnego

SZIKAGO Adam Wiliński

ul. Albatrosów 9/17

05-500 Piaseczno

STYCZEŃ 2025 r.

Spis treści

1.	Wprowadzenie.....	6
1.1	Cel i zakres opracowania.....	6
1.2	Powiązanie opracowania z innymi dokumentami	9
1.3	Metoda opracowania	10
1.4	Podstawa prawna opracowania	11
1.5	Metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia	11
1.6	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektu na środowisko.	12
1.7	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	12
2.	Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	13
2.1	Istniejący stan środowiska.....	13
2.1.1	Położenie obszaru.....	13
2.1.2	Rzeźba terenu i warunki geologiczne.....	15
2.1.3	Gleby	15
2.1.4	Wody powierzchniowe	16
2.1.5	Wody podziemne.....	18
2.1.6	Klimat.....	19
2.1.7	Fauna i flora (flora roślinność, fauna – zwierzęta).....	20
2.1.8	Złoża kopalin.....	21
2.2	Ochrona środowiska i ochrona zabytkowa.....	21
2.3	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	24

3. Stan środowiska przyrodniczego na obszarach objętych przewidywanym znacząco oddziaływaniem	25
3.1 Jakość powietrza atmosferycznego	25
3.2 Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.....	26
3.3 Zagrożenie powodzią	26
3.4 Gospodarka odpadami.....	26
3.5 Zagrożenie erozją	27
3.6 Hałas.....	28
3.7 Promieniowanie elektromagnetyczne	28
3.8 Podsumowanie	29
4. Charakterystyka ustaleń projektu planu	29
4.1 Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami.....	30
4.2 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania.....	30
4.3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu.....	32
4.4 Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji	35
5. 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	39
6. 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 opracowania dokumentu....	40
7. Przewidywane znaczące oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	40

7.1	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i krajobraz	40
7.2	Oddziaływanie na zdrowie ludzi	40
7.3	Oddziaływanie na faunę i florę	40
7.4	Oddziaływanie na wodę	41
7.5	Oddziaływanie na powietrze	41
7.6	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi.....	41
7.7	Oddziaływanie na klimat.....	41
7.8	Oddziaływanie na zasoby naturalne	41
7.9	Oddziaływanie na zabytki	41
7.10	Ocena przewidywanego oddziaływania	42
8.	Wpływ przewidzianych oddziaływań na obszar Natura 2000	42
9.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.	42
10.	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie .	43

Spis ilustracji:

Rysunek 1. Lokalizacja przedmiotowego planu na tle gminy Mińsk Mazowiecki, na tle województwa mazowieckiego.....	9
Rysunek 2. Lokalizacja obszaru MPZP względem Mińska Mazowieckiego	14
Rysunek 3. Lokalizacja obszaru na tle gminy	14
Rysunek 4. Poglądowa mapa geologiczna opracowywanego obszaru.....	16
Rysunek 5. Zagrożenie powodziowe (raz na 10 lat)	17
Rysunek 6. Zagrożenie powodziowe (raz na 100 lat)	17
Rysunek 7. Zagrożenie powodziowe (raz na 500 lat)	18
Rysunek 8. Średnia roczna suma opadów w Polsce.....	20
Rysunek 9. Położenie Huty Mińskiej na tle Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu....	23
Rysunek 10. Województwo mazowieckie z podziałem na regiony gospodarki odpadami komunalnymi oraz istniejącymi instalacjami	27

1. Wprowadzenie

1.1 Cel i zakres opracowania

Celem prognozy jest określenie skutków wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, a także przedstawienie możliwości rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko, w tym na krajobraz.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U.2023 r. poz. 1094) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko:

1) Zawiera:

- a) Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- b) Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- c) Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- d) Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- e) Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym,
- f) Oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy;
- g) Datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów;

2) Określa, analizuje i ocenia:

- a) Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- b) Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- c) Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- d) 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,
- e) Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długo terminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na:
 - różnorodność biologiczną,
 - ludzi,
 - zwierzęta,
 - rośliny,
 - wodę,
 - powietrze,
 - powierzchnię ziemi,
 - krajobraz,
 - klimat,
 - zasoby naturalne,
 - zabytki,

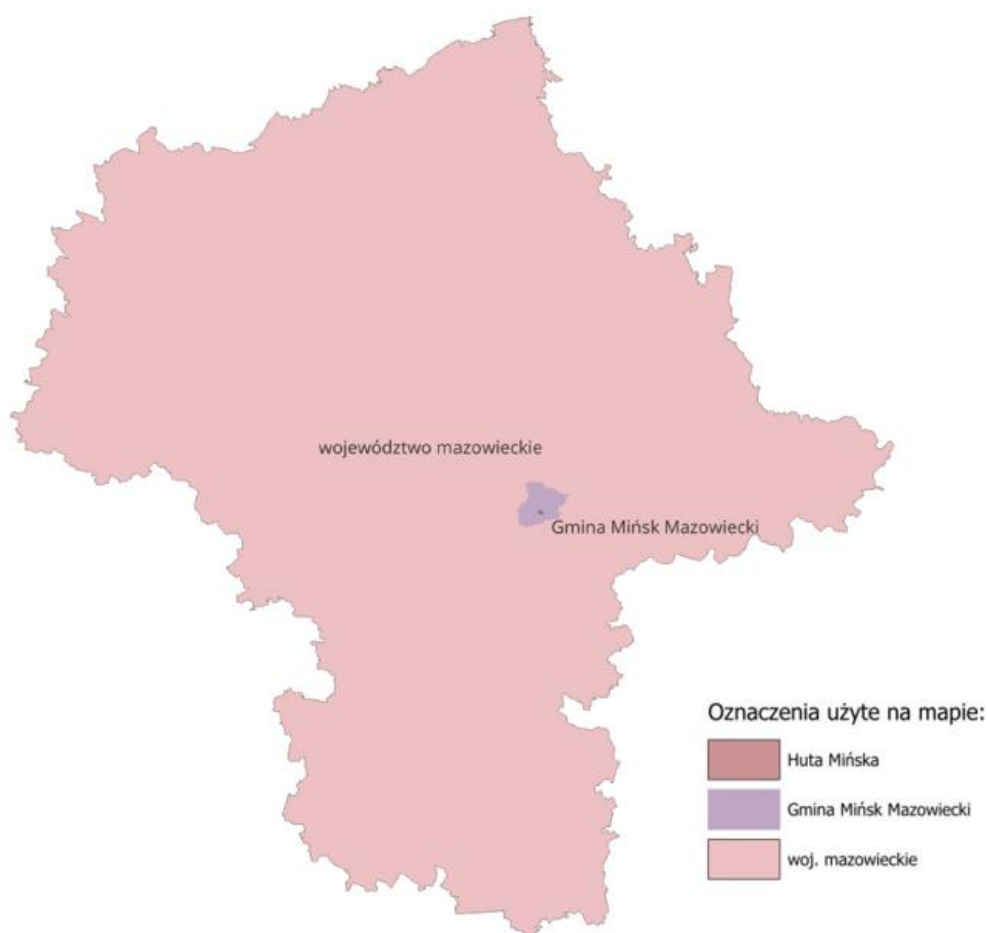
- dobra materialne,
- z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniem na te elementy;

3) Przedstawia:

- a) Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- b) 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.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest ważnym instrumentem oceny wpływu różnych działań na środowisko naturalne. Jest to podstawa do podejmowania decyzji dotyczących projektów, które mogą mieć istotny wpływ na środowisko. Przepisy, które reguluje ustawa mają na celu ochronę środowiska i zapewnienie transparentności procesu podejmowania decyzji. Niniejsza prognoza dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska – etap B.

Zmiany zagospodarowania przestrzeni zazwyczaj odbywają się kosztem środowiska. Powstające w Polsce plany powinny spełniać nie tylko wymagania z zakresu ochrony środowiska, jak również realizować potrzeby społeczno-gospodarcze. Stąd wynika konieczność wdrażania koncepcji zrównoważonego rozwoju, na stałe wpisanej w politykę planistyczną i gospodarczą państwa. Zachowanie przedmiotowej zasady stanowi gwarancję ochrony niezwykle cennych zasobów przyrodniczych, tworzących struktury o zasięgu ponad krajowym, krajowym i regionalnym. Zapewnienie dobrego stanu środowiska i jego niezakłóconego funkcjonowania powinno być dominującym kierunkiem w opracowywanych programach, strategiach, planach i innych dokumentach sporządzanych na wszystkich szczeblach struktur administracyjnych, w tym międzynarodowych.



Rysunek 1. Lokalizacja przedmiotowego planu na tle gminy Mińsk Mazowiecki, na tle województwa mazowieckiego

źródło: opracowanie własne

1.2 Powiązanie opracowania z innymi dokumentami

W toku prac nad stworzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystano z następujących opracowań:

- Opracowanie ekofizjograficzne,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki przyjęte uchwałą Nr XXVI/141/09 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 12 sierpnia 2009 r.

- Główny Inspektorat Ochrony Środowiska

- Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024

1.3 Metoda opracowania

Prognoza oddziaływania na środowisko przeprowadzona jest w celu uniknięcia lub zminimalizowania szkód w środowisku naturalnym na etapie realizacji ustaleń planu. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano wyżej wymienione dokumenty.

Dokonano wizji lokalnej obszaru, dla którego został wykonany projekt miejscowego planu zagospodarowania. Szczególną uwagę zwrócono na obszary cenne przyrodniczo oraz na zagadnienia związane ze znaczeniem wprowadzanych zmian na poszczególne komponenty środowiska np. ukształtowanie powierzchni i krajobrazu, zmiany sposobu zagospodarowania terenu itp. – ze szczególnym uwzględnieniem obszarów chronionych (Obszary Chronionego Krajobrazu i Natura 2000).

Prognoza sporządzona została w oparciu o metody polegające na analizie nowych kierunków rozwoju, jest ona oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wyodrębnienia niekorzystnych zmian, zawiera ona propozycję modyfikacji w celu zminimalizowania niekorzystnego wpływu na środowisko.

Prognoza oddziaływania projektu na środowisko jest złożonym procesem, który wymaga uwzględnienia wielu czynników m.in.: analizę obecnego stanu środowiska w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem takich aspektów jak: gleba, woda, powietrze, bioróżnorodność, krajobraz czy dziedzictwo kulturowe. Za podstawowy materiał źródłowy na tym etapie służy opracowanie ekofizjograficzne. W nim dokonano szczegółowego opisu środowiska przyrodniczego i oceny jego stanu. Prognoza opiera się również o metody analogii, analizy środowiskowej i statycznej.

Na potrzeby prognozy analizuje się istniejące problemy ochrony środowiska, w celu ewentualnego wprowadzenia do planu zapisów likwidujących bądź zmniejszających istniejące uciążliwości.

W dokumencie będącym tematem niniejszego opracowania zastosowano metody oparte na opisowym przedstawieniu wniosków płynących z przedmiotowej prognozy.

1.4 Podstawa prawna opracowania

Na potrzeby opracowania prognozy korzystano z następujących przepisów prawnych:

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687, z 2023 r. poz. 877)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1955 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478)
- Uchwała Nr XLVI.417.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska.

1.5 Metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (wójt gminy) zobowiązany jest, przynajmniej raz w okresie kadencji Rady Gminy, przeprowadzić analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym skutki realizacji postanowień zawartych w projektowanym dokumencie.

Informacja o zawartości i głównych celach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Sporządza się go w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, z

uwzględnieniem ładu przestrzennego, a także dostosowania funkcji, struktury i intensywności zabudowy do uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych.

Dla analizowanego obszaru Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie był sporządzony. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów wywołane jest wnioskami złożonymi przez właścicieli nieruchomości.

Przyległość omawianego obszaru do dróg publicznych – powiatowych, wojewódzkich, krajowych, dostęp do mediów i sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej predestynują do podjęcia decyzji o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru w celu uzyskania efektu ładu przestrzennego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni.

Plan ma za zadanie określenie szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, które umożliwiają kształtowanie zabudowy w sposób jednolity, oraz zagospodarowanie terenów objętych opracowaniem zgodnie z zachowaniem ładu przestrzennego.

1.6 Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektu na środowisko

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje działań mogących transgranicznie oddziaływać na środowisko. Wynika to z tego, iż obszar objęty projektem planu nie sąsiaduje z terytoriami innych państw.

1.7 Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została na podstawie art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki obejmującego miejscowość Huta Mińska. Głównym celem przeprowadzonej analizy jest określenie prawdopodobnych skutków i wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym przekształceń w sposobie zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu oraz wprowadzonych zmian funkcji niektórych terenów. Celem prognozy jest również ocena i zasadność rozwiązań mających na

celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensacje ujemnych czynników wpływających na środowisko oraz przedstawienie rozwiązań alternatywnych dla szczególnie negatywnych zagrożeń środowiska.

Należy wziąć pod uwagę, iż wymienione w planie funkcje odpowiadają uwarunkowaniom występującym na przedmiotowym obszarze. Zastosowanie się do zapisów ustaleń planu przy projektowaniu inwestycji, a następnie przy jej realizacji przyczyni się do zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na obszarze objętym planem, jak również na terenach sąsiednich.

Jeśli przewidziane w planie obiekty, instalacje i inne zmiany będą wykonane zgodnie z obowiązującymi normami i przy użyciu odpowiednich technologii, to negatywne oddziaływanie na środowisko zostanie ograniczone do minimum.

Na obszarze, dla którego sporządzono MPZP znajduje się fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu. Miejscowość Huta Mińska w całości należy do Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który leży na Wysoczyźnie Kałuszyńskiej. Z Wysoczyzny spływa rzeka Mienia w kierunku Wisły. Krajobraz ma charakter rolniczy i leśny.

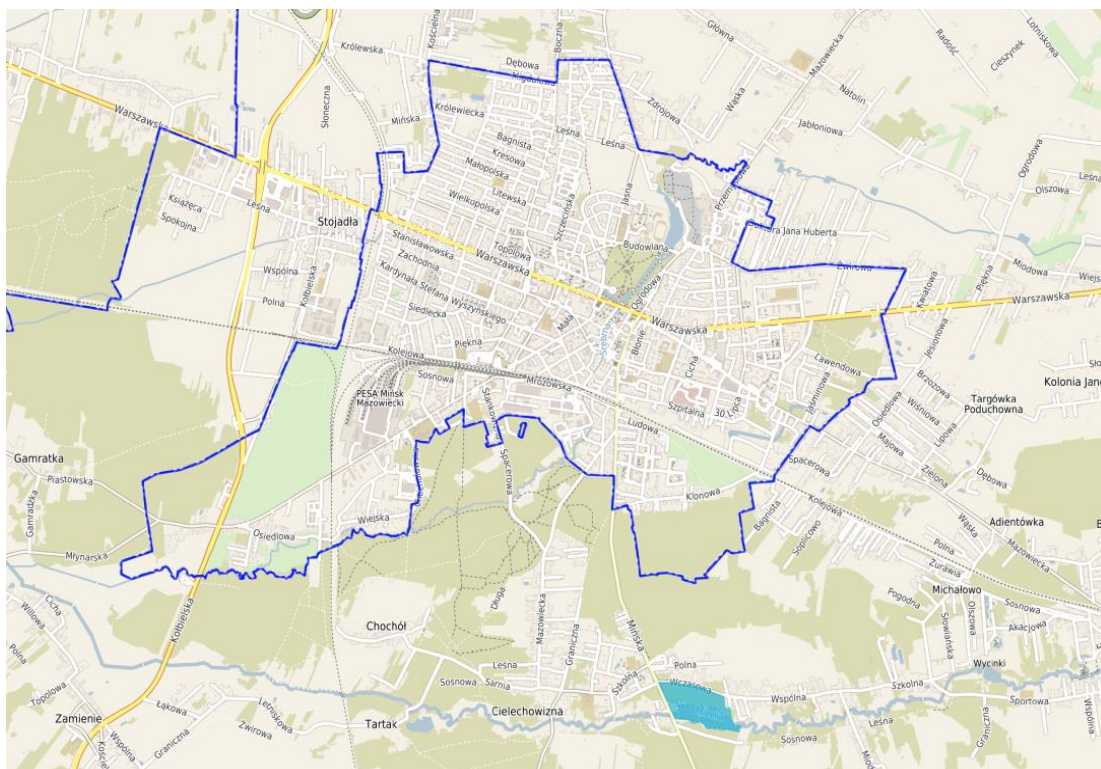
2. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

2.1 Istniejący stan środowiska

2.1.1 Położenie obszaru

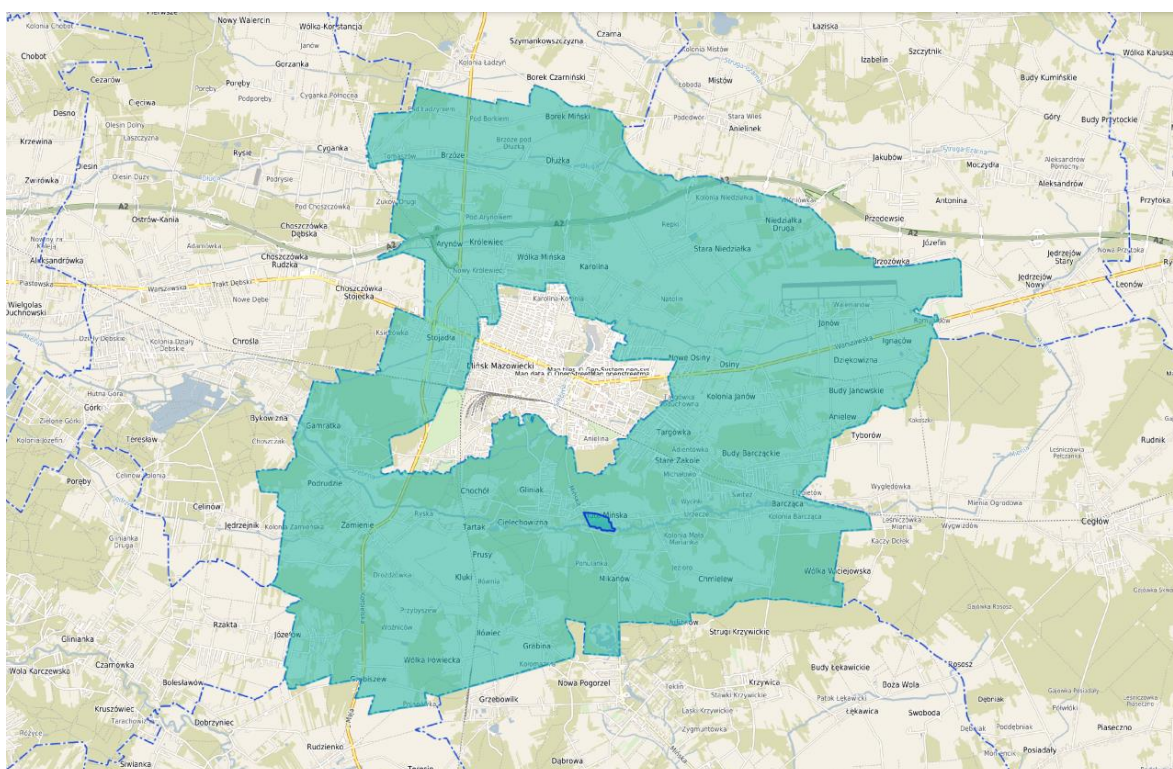
Obszar objęty prognozą położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie mińskim, w południowym wcięciu gminy Mińsk Mazowiecki, miejscowość Huta Mińska. W podziale fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego obszar leży w obrębie mezoregionu Nizin Środkowopolskich (318), makroregionu Niziny Południowopodlaskiej, w zachodniej części Wysoczyzny Siedleckiej.

Powierzchnia obszaru objętego analizą wynosi ok. 15,5 ha. Leży przy drodze wojewódzkiej nr. 802, przy czym droga ta nie stanowi jedynej połączenia z Mińskiem Mazowieckim. Przedmiotowy teren w całości znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który leży na Wysoczyźnie Kałuszyńskiej. Krajobraz ma charakter rolniczy i leśny.



Rysunek 2. Lokalizacja obszaru MPZP względem Mińska Mazowieckiego

Źródło: Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2024-02-26



Rysunek 3. Lokalizacja obszaru na tle gminy

Źródło: Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2024-02-26

2.1.2 Rzeźba terenu i warunki geologiczne

Huta Mińska położona na Nizinie Środkowopolskiej charakteryzuje się przeważnie płaskim ukształtowaniem terenu, pagórkowatymi krajobrazami oraz występowaniem osadów plejstocénskich. Rzeźba terenu ma charakter staroglacjalny. Krajobraz nizin środkowopolskich jest mało zróżnicowany. Dominują równiny o niemal płaskiej lub falistej powierzchni, miejscami urozmaicone rozległymi, niskimi pagórkami lub wzgórzami rozcięte przez płytkie i szerokie doliny.

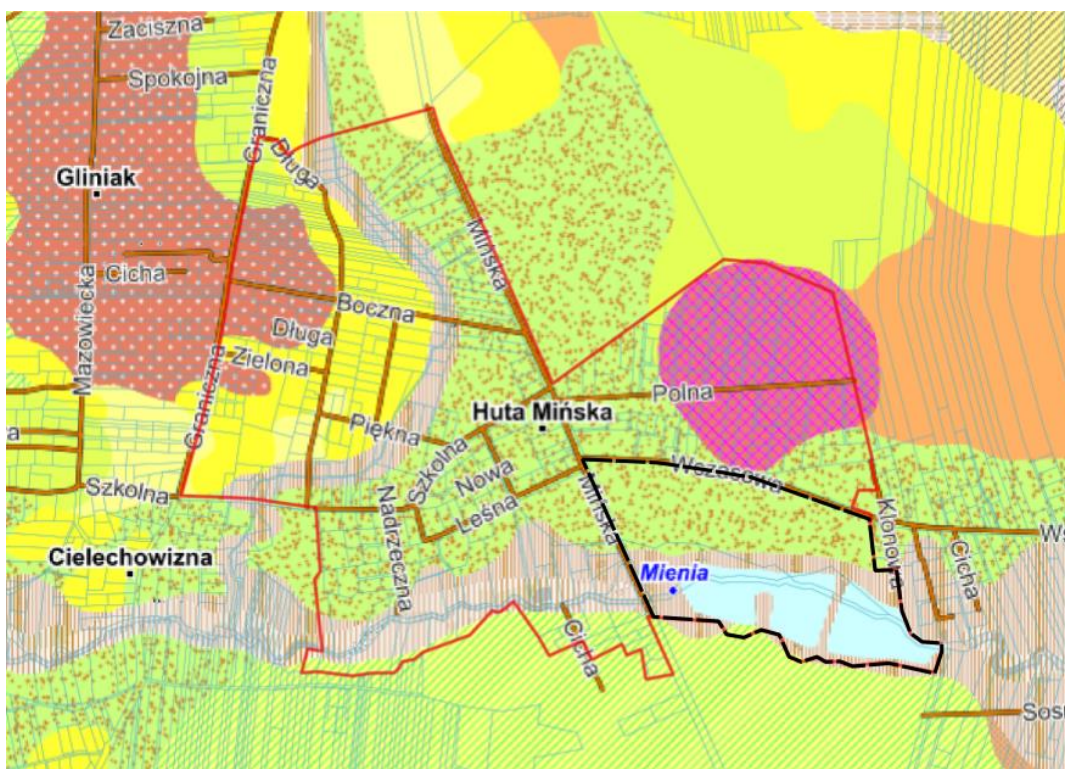
Krajobraz Niziny Południowopodlaskiej, do której w całości należy Huta Mińska został ukształtowany przez procesy fluwialne, czyli działalność rzek. Innym z zachodzących procesów była również działalność wietrzna, która przyczyniła się do powstawania wydym oraz form terenowych związanych z procesem deflacji, czyli usuwania drobnych cząstek ziemi przez wiatr.

Przez obszar Huty Mińskiej przebiega platforma wschodnioeuropejska: obszar fałdowań wczesnopaleozoicznych – orogenezy prekambryjskie. Teren objęty opracowaniem jest zróżnicowanym krajobrazem, chociaż w większości płaski.

2.1.3 Gleby

Typy gleb i ich wartość użytkowa są bardzo ściśle związane z rodzajem podłoża, z którego zostały wytworzone oraz panującymi stosunkami wodnymi.

Obszar Huty Mińskiej zbudowany jest z utworów akumulacji rzecznej oraz zlodowaceniach Wisły i Warty. Największą i centralną część miejscowości zajmują osady rzeczno-peryglacjalne (fluwioperyglacjalne) tj. piaski i mułki rzeczno-peryglacjalne (poziom I oraz poziom II, powstałe po Zlodowaceniu Wisły). Z osad rzecznych (fluwialnych, aluwialnych) są piaski i mułki, miejscami ze żwirami rzecznych tarasów zalewowych 0,0 – 2,00 m. n. p. rzeki (powstałe po tarasach rzecznych), które stanowią dużą część projektowanego planu. W miejscowości Huta Mińska, czwartorzędowe utwory powierzchniowe charakteryzują się dużą mozaikowością i różnorodnością. Swoje miejsce znajdują również osady eoliczne, piaski eoliczne w wydymach (będące pozostałością czwartorzędu), mułki, piaski, ły i gliny zwałowe, miejscami piaski i żwiry kemów powstałe po Zlodowaceniu Warty.



Rysunek 4. Poglądowa mapa geologiczna opracowywanego obszaru

Źródło: Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2023-08-24

Na obszarze obrębu Huta Mińska występują głównie gleby I, II klasy bonitacyjnej (bardzo podatne, podatne) oraz użytki rolne na glebach organicznych i pochodzenia organicznego oraz dużą część stanowią również tereny zurbanizowane.

2.1.4 Wody powierzchniowe

Geologicznie Huta Mińska położona jest we wschodniej części Niecki Mazowieckiej zbudowanej z utworów kredowych, a wypełnionej utworami czwartorzędu. Omawiany obszar jest typowo rolniczy .

Przez południową część obrębu przepływa rzeka Mienia – główna rzeka w gminie. Obszar badań należy do JCWP Mienia (kod PL RW200017256899). Posługując się danymi z listopada 2019 r., rzeka posiada słaby stan ekologiczny, oraz dobry stan chemiczny. Ogólna ocena JCWP to zły stan wód.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, celem środowiskowym dla jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona i zrównoważone

Obszar znajdujący się przy rzece posiada zagrożenie powodziowe, które może wystąpić raz na 10 lat, raz na 100 lat oraz raz na 500 lat.



Źródło: Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2024-02-26



Źródło: Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2024-02-26

- Trzeci poziom wodonośny – wypełniony jest osadami piaszczystymi, o stropie 10 – 40 m. n.p.m. Zlokalizowany jest jedynie w kopalnej dolinie

Trzeciorzędowe piętro wodonośne obejmuje utwory pliocenu, miocenu i oligocenu, wytworzone w postaci piasków drobnoziarnistych lub pylastych (miąższość poziomu mioceńskiego 24 – 72 m, zaś oligoceńskiego 8 – 33 m.

Cały obszar gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr. 215 Subniecka Warszawska.

Według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły można wyróżnić następujące cele środowiskowe:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczania dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogorszenia się stanu wód podziemnych
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych
- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka

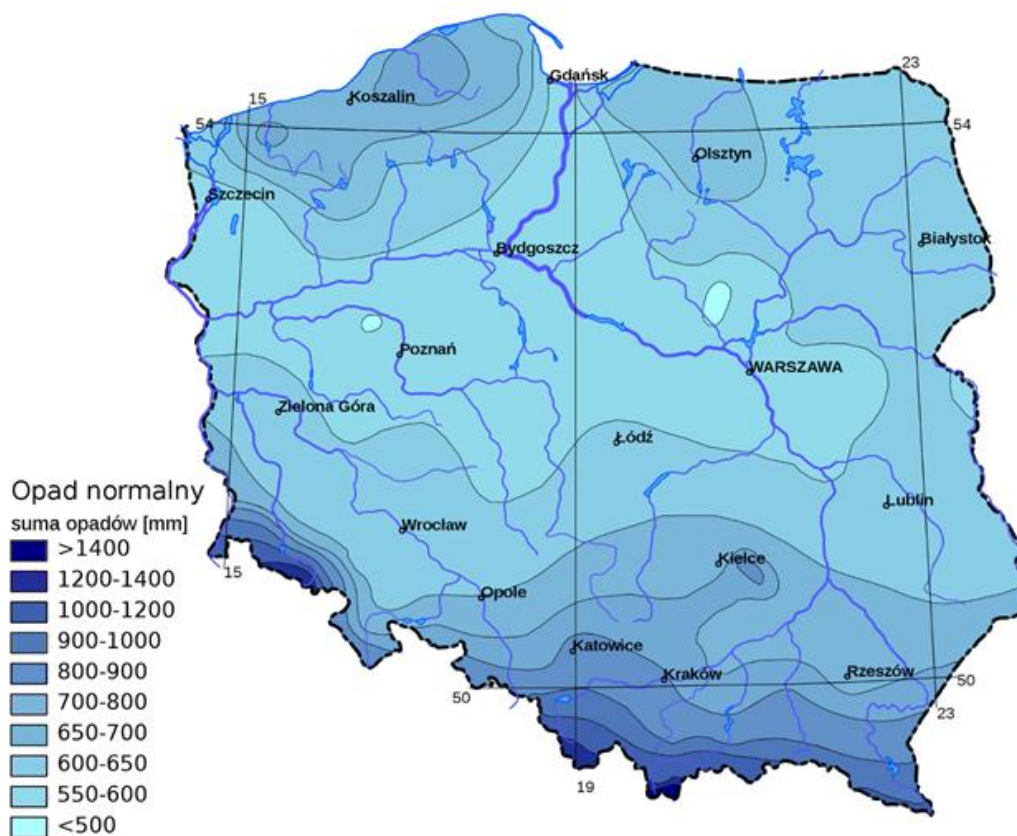
Dla obszaru miejscowości Huta Mińska głównym celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy.

2.1.6 Klimat

Huta Mińska należy do klimatu Nizin Środkowopolskich. Klimat tego pasa charakteryzuje się wzrostem kontynentalizmu w kierunku wschodnim. Jego oddziaływanie najlepiej widoczne jest w różnicy temperatury między latem a zimą, tj. zimą na wschodzie jest chłodniej niż na zachodzie, a latem wartości temperatury są podobne w całym pasie. Okres wegetacji trwa 200 – 220 dni. Przeważają wiatry zachodnie ze znacznym udziałem wiatrów północno-zachodnich, a w okresie wiosennych ciepłych, wysuszających wiatrów południowo-wschodnich. Wśród głównych czynników klimatotwórczych można wymienić niezbyt duże urozmaicenia rzeźby terenu z licznymi formami dolinnymi, obecność terenów otwartych, ale i dużych kompleksów leśnych, płytkie wody gruntowe oraz obecność terenów zurbanizowanych.

W klimacie Gminy Mińsk Mazowiecki można zauważyć wpływ klimatu kontynentalnego, który odznacza się większymi amplitudami temperatury powietrza, krótszą wiosną, dłuższym

latem oraz chłodną i dość długą zimą (ok. 97 dni). Ilość dni z przymrozkami wynosi ok. 118. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 7°C, zaś najcieplejszym miesiącem jest lipiec (temp. 17,6 – 18°C), najchłodniejszym grudzień/styczeń (-4,1°C). Średnioroczne opady atmosferyczne wahają się w granicach 560 – 620 mm, a średnia roczna prędkość wiatru wynosi 30 m/s.



Rysunek 8. Średnia roczna suma opadów w Polsce

źródło: Atlas Klimatyczny Polski

2.1.7 Fauna i flora (flora roślinność, fauna – zwierzęta)

Zróźnicowanie świata roślin i zwierząt uzależnione jest przede wszystkim od takich czynników jak stosunki wodno-glebowe, morfologia i ukształtowanie terenu oraz działalność człowieka.

Na terenie Huty Mińskiej najcenniejsze pod względem fauno-florystycznym są lasy oraz doliny głównych cieków powierzchniowych.

Świat zwierząt tworzą gatunki charakterystyczne dla tej części Polski m.in.: jelenie, sarny, dziki, lisy, zające, bliżej terenów rzecznych wzrasta populacja bobra, wydry czy łasicy. Wśród płazów i gadów dość liczne są traszki grzybiaste oraz kumaki nizinne.

Występują zbiorowiska roślinne takie jak: eutroficzne lasy liściaste należące do grądów subkontynentalnych. Na terenie Huty Mińskiej jest to odmiana środkowopolska, seria żyzna (nazwa łacińska: *Tilio-Carpinetum*). Na opracowywanym obszarze znajdują się również lasy szpilkowate należące do grupy borów sosnowych: kontynentalne bory mieszane sosnowo - dębowe.

Równie bogata jest flora zadrzewienia i zakrzewienia obszarów śródpolnych. Zadrzewienia są całorocznym środowiskiem życia wielu gatunków ssaków. Najliczniej reprezentowane są bezkręgowce, które znajdują tu doskonałe warunki schronienia, żerowania, zimowania i rozmnażania. Do najczęściej występujących należą: rusałka pawik, listkowiec cytrynek, wielbłądka, kowal bezskrzydły, rączycza, trzmiel, pasikonik zielony, biegacz, żuk wiosenny.

2.1.8 Złoża kopalin

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin.

2.2 Ochrona środowiska i ochrona zabytkowa

Na obszarze obrębu Huta Mińska nie znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Miński Obszar Chronionego Krajobrazu”.

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony Uchwałą Nr XVII/99/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 28 października 1986 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 1986 r. Nr 11, poz. 130, zm. Dz. Urz. z 1990 r. Nr 13, poz. 221, Dz. Urz. z 1991 r. Nr 7, poz. 182, Dz. Urz. z 1993 r. Nr 8, poz. 166)

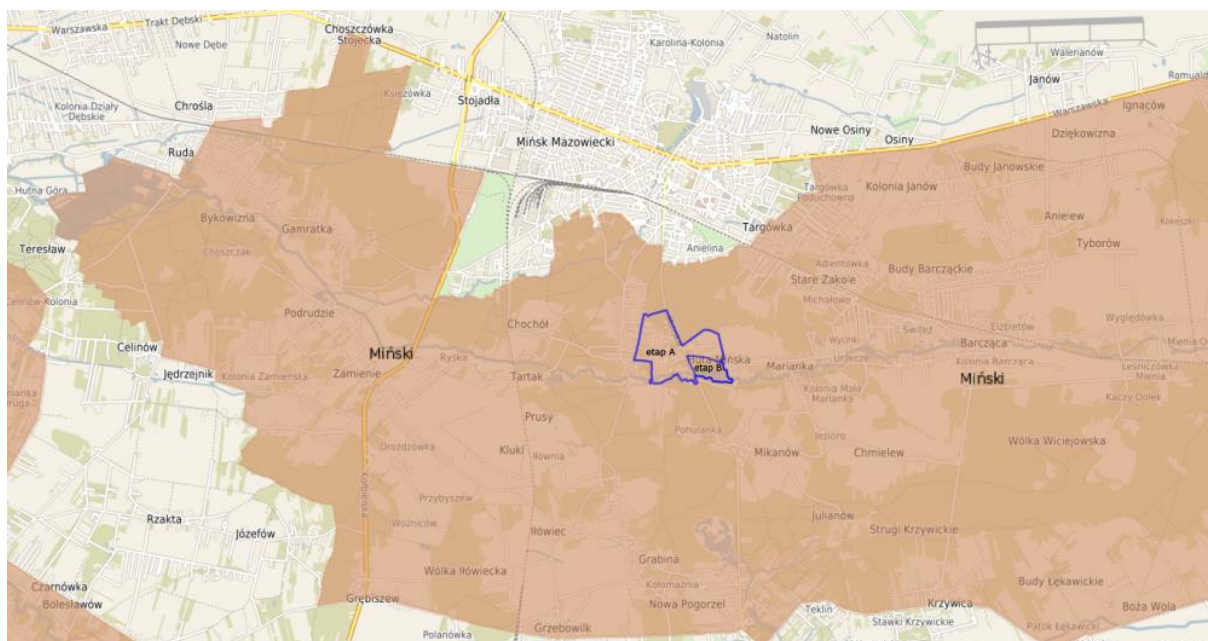
Zgodnie z aktualnie obowiązującą Uchwałą Nr 125/19 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 10882), zwanego dalej „Obszarem”, obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Zgodnie z ww. ustawą §3

1. W Obszarze zakazuje się:

- 1) Realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 oraz z 2019 r. poz.630)
- 2) Likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) Wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- 6) Likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) Budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości od 20 do 100 m (określonym w załącznikach nr 2 i 4 do uchwały) od:
 - a) Linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorowisk wodnych,
 - b) Zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 oraz 2019 r. poz. 125 i 534)

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym
 3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, nie dotyczy:
 - 1) Tworzących zadrzewienia śródpolne:
 - a) Krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m²,
 - b) Drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm
 - których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowych do użytkowania rolniczego;
 - 2) Drzew i krzewów, które obumarły lub nie roją szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;
 - 3) Zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.



Rysunek 9. Położenie Huty Mińskiej na tle Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu - Obszar o całkowitej powierzchni 29315,9 ha położony jest na terenie powiatów mińskiego i siedleckiego w gminach: Cegłów, Dębe Wielkie, Jakubów, Kałuszyń, Mińsk Mazowiecki (część południowa), Mrozy, Siennica, Kotuń.

Z ogólnej powierzchni Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 6 195 ha pokrywa teren gminy Mińsk Mazowiecki, rozciąga się on na długości 30 km wzdłuż drogi międzynarodowej Warszawa Terespol, od miejscowości Chrośla w gminie Dębe Wielkie do rzeki Kostrzyn.

Występuje tu kilka większych kompleksów leśnych, znaczny jest udział łąk i pastwisk, przez które przepływają liczne strumienie. Krajobraz rolniczy urozmaicony jest gęsto rozszanymi kępami drzew i krzewów.

Na podstawie dotychczasowych badań, należy przyjąć, że flora Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu liczy 703 gatunki roślin naczyniowych. Tereny zostały objęte ochroną ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

2.3 Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Obecnie teren użytkowany jest głównie rolniczo. Obszar jest częściowo zabudowany, znaczne tereny stanowią lasy oraz tereny zieleni nieurządzonej. W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2021r. wszystkie strefy w województwie mazowieckim, dla klasyfikacji podstawowej dla ochrony roślin otrzymały klasę A. Stan czystości powietrza ocenia się jako dobry.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dąży do uporządkowania sytuacji planistycznej miejscowości Huta Mińska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym o ochronie przyrody. W przypadku braku realizacji projektu założyć należy niekontrolowane kształtowanie ładu przestrzennego, a co za tym idzie niekorzystny wpływ na środowisko.

3. Stan środowiska przyrodniczego na obszarach objętych przewidywanym znacząco oddziaływaniem

W obrębie analizowanego obszaru są prowadzone regularne badania jakości powietrza atmosferycznego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. Badania wód gruntowych i podziemnych oraz gleb są nieco rzadziej.

Wszystkie komponenty środowiska są ze sobą powiązane – stan jednych oddziałuje na jakość drugih, np. stan sanitarny powietrza atmosferycznego ma wpływ na jakość gleb, a ten z kolei na stan jakości wód gruntowych. Jednakże, bez konkretnych badań nie da się określić jak duże są te wpływy. Przypuszcza się, że stan jakości wód podziemnych nie wpływa na stan szaty roślinnej, natomiast w przypadku znaczącego zanieczyszczenia gleby, istnieje ryzyko zubożenia szaty roślinnej oraz obniżenia jakości wód gruntowych.

3.1 Jakość powietrza atmosferycznego

Poziom stężeń zanieczyszczeń w powietrzu zależy od ilości zanieczyszczeń odprowadzanych do atmosfery. W powietrzu ich ilość uwarunkowana jest od topografii terenu oraz warunków meteorologicznych występujących na danym obszarze. Największe ilości zanieczyszczeń pyłowych emitowane są do atmosfery na obszarach powiatów gęsto zaludnionych i uprzemysłowionych, do których obszar Huta Mińska nie należy.

Roczna ocena jakości powietrza za 2022 rok dla stref województwa mazowieckiego przeprowadzona została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Klasyfikacji dokonano dla czterech stref na terenie województwa mazowieckiego: aglomeracji warszawskiej, miasta Płock, miasta Radom i strefy mazowieckiej. W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2022 r. z uwzględnieniem poziomów dopuszczalnych i docelowych przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa mazowiecka uzyskała klasę A.

Tabela 1. Zestawienie klasy strefy mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa

[Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2022].

SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃	PM ₁₀	Pb (PM ₁₀)	As (PM ₁₀)	Cd (PM ₁₀)	Ni (PM ₁₀)	BaP (PM ₁₀)	PM _{2,5}
A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1

Obszar opracowania nie jest narażony na pogorszenie się jakości powietrza

3.2 Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych

Jakość wód jest wynikiem odprowadzenia do wód ścieków komunalnych i przemysłowych wpływami obszarowymi (w tym z rolnictwa), niewłaściwej gospodarki odpadami oraz presji związanej z poborem wody.

Na terenie opracowywanego obszaru znajduje się rzeka Mienia – główna rzeka w gminie. Obszar badań należy do JCWP Mienia (kod PL RW200017256899). Posługując się danymi z listopada 2019 r., rzeka posiada słaby stan ekologiczny, oraz dobry stan chemiczny.

Czynnikami korzystnie wpływającymi na stan danego zbiornika wodnego są: umiarkowana głębokość średnia oraz różnorodny sposób zagospodarowania zlewni bezpośredniej.

Monitoring jakości wód podziemnych w województwie mazowieckim w roku 2017 wykazał, iż wśród badanych ujęć czwartorzędowych nie stwierdzono wód w I klasie – bardzo dobrej jakości. Do wód klasy II zaliczono 13 ujęć stanowiących około 46% ogółu badanych punktów, do klasy II jakości – 12 ujęć (43%), do klasy IV zaliczono 2 ujęcia (7%), a do klasy V – jedno ujęcie (4%). Łącznie dobry stan chemiczny stwierdzono w 25 ujęciach (89,3%), a słaby stan chemiczny w 3 ujęciach (10,7%) na 28 przebadanych.

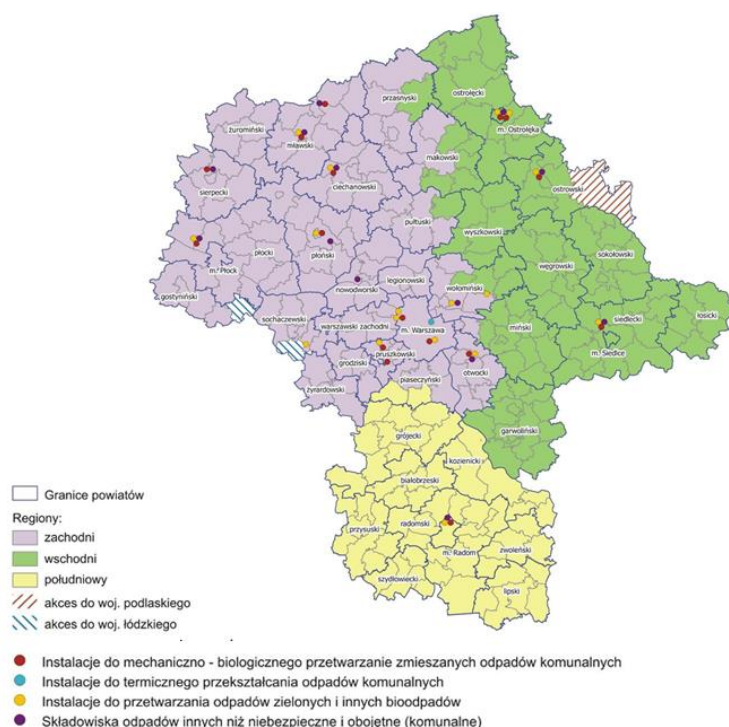
3.3 Zagrożenie powodzią

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują niewielkie obszary zagrożenia powodziowego, patrz Rysunek 5., 6. i 7. Zagrożenie powodziowe (str. 17, 18).

3.4 Gospodarka odpadami

Aktualnie obowiązującym dokumentem w zakresie gospodarki jest „Plan gospodarki dla województwa mazowieckiego 2024” wynikającym z art. 32 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587).

Zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, wojewódzki plan gospodarki obejmuje wszystkie rodzaje odpadów powstających na obszarze województwa. W województwie mazowieckim wydzielono trzy regiony gospodarki odpadami: południowy, wschodni, zachodni wraz z instalacjami do obsługi regionu.



Rysunek 10. Województwo mazowieckie z podziałem na regiony gospodarki odpadami komunalnymi oraz istniejącymi instalacjami

Huta Mińska należy do wschodniego regionu gospodarki odpadami. W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma zlokalizowanych składowisk odpadów, w tym "dzikich" składowisk odpadów, w związku z czym nie ma zagrożenia dla środowiska przyrodniczego wynikającego z gospodarki odpadami.

3.5 Zagrożenie erozją

Czynnikami zagrażającymi erozji są:

- wycinanie i wypalanie lasów,
- źle prowadzone osuszanie terenów,
- likwidacja miedzi w procesie łączenia małych gospodarstw w duże farmy,
- usuwanie żywopłotów, zakrzewień, zadrzewień śródpolnych
- zbyt intensywny wypas zwierząt,
- silna mechanizacja rolnictwa, częste ugorowanie gruntu, nieprawidłowy kierunek orki,
- zła lokalizacja dróg,
- turystyka, sport, rekreacja

Obszar objęty planem jest w nieznacznym / znikomym stopniu narażony na procesy erozyjne.

3.6 Hałas

Hałas jest czynnikiem wpływającym na jakość życia ludności szczególnie na obszarach zurbanizowanych i uprzemysłowionych. Należy podejmować działania ograniczające lub eliminujące hałas z miejsc bytowania ludzi w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Szkodliwość lub uciążliwość hałasu zależy wielu czynników oraz cech odbiorcy. W zależności od miejsca występowania i źródła rozróżnia się hałas:

- komunikacyjny (drogowy, kolejowy, lotniczy),
- przemysłowy,
- osiedlowy,
- domowy.

Na terenie Huty Mińskiej występują wszystkie ww. rodzaje hałasu. Przez obręb przebiega droga wojewódzka nr. 802, która jest głównym źródłem hałasu komunikacyjnego. Na terenie opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego występuje hałas komunikacyjny (drogowy).

3.7 Promieniowanie elektromagnetyczne

Podstawowym rodzajem zanieczyszczeń środowiska naturalnego jest obecnie promieniowanie elektromagnetyczne, w tym promieniowanie niejonizujące. Jest to emisja energii elektromagnetycznej, pod postacią pól elektromagnetycznych, wywołana zmianami ładunków elektrycznych w układach materialnych. Głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego są:

- stacje bazowe telefonii komórkowej, stacje radiowe i telewizyjne,
- stacje i linie energetyczne,
- nadajniki radiowe oraz CB-radio, radiostacje amatorskie i telefonia komórkowa,
- urządzenia radionawigacji i radiolokacji,
- sprzęty gospodarstwa domowego (np. kuchenki mikrofalowe).

Intensywność oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na żywe komórki zależy od jego mocy (im większa moc, tym silniejsze promieniowanie) i odległości od źródła (wraz z odległością natężenie emitowanego pola słabnie).

Na terenie gminy Mińsk Mazowiecki nie zlokalizowano punktu pomiarowego monitoringu pól elektromagnetycznych prowadzonych przez Inspekcję Ochrony Środowiska.

Na podstawie przeprowadzonych pomiarów dla innych punktów na terenie województwa mazowieckiego nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych poziomów natężenia pola elektromagnetycznego. Na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują źródła dużego promieniowania elektromagnetycznego.

3.8 Podsumowanie

Analizowany obszar położony jest w strefie podmiejskiej. Powinien być tak zagospodarowany, aby stanowił kontynuację dotychczasowych działań. Działania przestrzenne na tym terenie nie powinny znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

W opracowaniu ekofizjografii na potrzeby MPZP zmiany zachodzące w środowisku na analizowanym terenie oceniono na poziomie mało intensywnym. Główny wpływ ma działalność człowieka. Uznano, że w obrębie Huta Mińska przekształceniu do tej pory uległy:

- ukształtowanie terenu – stopień przekształcenia rzeźby terenu uznano za znikomy ze względu na rolnicze użytkowanie terenu,
- wody podziemne – na przedstawionym terenie nie prowadzi się badań jakości wód podziemnych, w związku z tym trudno o jednoznaczną jej ocenę; wnioskując po hydrologii terenu, można stwierdzić, iż wody podziemne nie uległy znaczącej zmianie,
- szata roślinna i świat zwierzęcy – rolnicze użytkowanie terenu sprzyjało upraszczaniu składu gatunkowego szaty roślinnej oraz sukcesji gatunków o niskich tolerancjach środowiskowych,
- fizjonomia krajobrazu – krajobraz naturalny został nieznacznie przekształcony w wyniku zagospodarowania terenu. W celu zachowania jego walorów należy w ramach projektowanych funkcji wprowadzić powierzchnie biologicznie czynne i zieleń urządzoną.

4. Charakterystyka ustaleń projektu planu

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie terenów:

- a) UT-US - tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji;
- b) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- c) L – teren lasu.

4.1 Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek na powiązanie zapisów projektu planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dopiero po analizie i zatwierdzeniu zgodności obu dokumentów rada gminy może uchwalić plan miejscowy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, w przeciwieństwie do MPZP, w swoich zamierzeniach ma na celu określenie polityki przestrzennej gminy oraz zasad zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty MPZP jest zgodny z aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń ww. studium.

4.2 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania

Ustala się:

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyłączeniem terenów **2UT-US**, **3UT-US**, **4UT-US**, dla których obowiązują ustalenia §10 pkt 4,
- 2) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,

- b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
- remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
- c) wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu dopuszczenie:
- rozbudowy, przy czym maksymalna wysokość w rozbudowywanej części budynku, nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 5) wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte;
- 6) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
- a) 7 m dla wiat i altan,
 - b) 20 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w lit. a i b, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
- z zastrzeżeniem §10 pkt 5.
- 7) ustalenia wskazane w pkt. 6 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu;
- 8) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;

- 9) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
- 10) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

4.3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu

Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym przepisami dotyczącymi Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 5) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi;
- 6) nakaz ograniczania uciążliwości działalności gospodarczej do terenu działki budowlanej na której jest prowadzona;
- 7) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady ochrony rowów melioracyjnych:

- a) nakazuje się zachowanie przebiegu, ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar objęty planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się przebudowę, przekrycie, zmianę przebiegu rowów i rowów melioracyjnych na warunkach przepisów odrębnych,
- c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb eksploatacyjnych;
- d) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolem **UT-US** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami **WS**.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określonych w przepisach odrębnych, ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **UT-US**:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45÷90°.

Zasad i warunków wymienionych wyżej, nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Zapisy w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą procedury podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

- 1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q10% oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1%, wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne,
 - b) zakaz realizacji budynków;
- 2) w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązek zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) w granicach strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązek zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) w granicach powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy od 220 m n.p.m. do 325 m n.p.m. w otoczeniu lotniska wojskowego w Mińsku Mazowieckim, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

- 1) w granicach pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia obejmujących pas szerokości 10 m (po 5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej) obowiązek zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach strefy ograniczeń zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującej pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

4.4 Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

Ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez tereny istniejących dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym i bezpośrednio przylegających do zachodniej i północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) dojścia i dojazdy niewskazane na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
 - a) minimalna szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - 5 m dla dróg o długości do 80 m,
 - 8 m dla dróg o długości powyżej 80 m,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna o długości powyżej 80 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym w kształcie kwadratu o długości boku minimum 12,5 m. Dopuszcza się inny kształt placu manewrowego umożliwiający zawarcie w jego wnętrzu okręgu o średnicy minimum 12,5 m;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dotyczących budynków, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla obiektów usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- b) dla obiektów, o których mowa w lit. a w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- d) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja jako urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach.

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

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
 - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
 - f) istniejące i/lub projektowane sieci ciepłownicze,
 - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych, na wszystkich terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację przydomowych elektrowni wiatrowych o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 40 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, pod warunkiem uwzględnienia pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnego/lokalnego systemu oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych ustala się:

- 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 150mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
- 3) budowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł zgodnie z §13 ust. 1 pkt 4 i 5.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z istniejących i/lub projektowanych źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł zgodnie z §13 ust. 1 pkt 4 i 5.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę w oparciu o istniejącą/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. 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

Sporządzając prognozę pochylono się nad problemami, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić realizację projektowanego dokumentu w kontekście potencjalnych zagrożeń dla środowiska.

W kontekście zakresu i charakteru projektowanych zmian w zagospodarowaniu oraz na podstawie przedstawionej charakterystyki stanu i funkcjonowania środowiska stwierdza się, że na terenie objętym planem nie występują problemy środowiskowe, które mogłyby w sposób istotny kolidować z proponowanym kierunkiem zagospodarowania.

W granicach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Miński Obszar Chronionego Krajobrazu”.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że większość problemów środowiskowych występujących na terenie planu nie stanowi zagrożenia dla obszarów objętych ochroną prawną. Środowisko w obrębie projektowanego planu jest wolne od znaczących obciążeń i zagrożeń, oddziaływania szkodliwe i uciążliwe mają tu charakter lokalny.

Wśród problemów środowiskowych mogących mieć pośredni i bardzo niewielki wpływ na obszary chronione można wymienić:

- utwardzone powierzchnie,
- lokalne zaśmiecenia,
- niekorzystny klimat akustyczny w strefach oddziaływania głównych ciągów komunikacyjnych.

6. 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 opracowania dokumentu

Cele priorytetowe dotyczące wyzwań o charakterze lokalnym, regionalnym i globalnym to przede wszystkim rozwój potencjału środowiska, tj. poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, zrównoważone zagospodarowanie zasobami środowiska czy łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich.

7. Przewidywane znaczące oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

7.1 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i krajobraz

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który leży na Wysoczyźnie Kałuszyńskiej. Krajobraz ma charakter rolniczy i leśny. Realizacja założeń planu wraz z uwzględnieniem nakazów, zakazów i ograniczeń dotyczących obszaru chronionego krajobrazu, nie będzie miała negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną i krajobraz.

7.2 Oddziaływanie na zdrowie ludzi

Przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania elementy przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy. Będzie to miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie wpłyną negatywnie na zdrowie ludzi.

7.3 Oddziaływanie na faunę i florę

Teren opracowywanego planu miejscowego leży w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ewentualne zmiany w świecie zwierząt w obszarze opracowania mogą dotyczyć zamiany gatunków występujących w otwartych krajobrazach rolniczych na gatunki charakterystyczne dla obszarów zurbanizowanych..

W celu wzbogacenia przestrzeni obszaru opracowania w projekcie planu dla każdego terenu ustalono nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na faunę i florę opracowywanego obszaru.

7.4 Oddziaływanie na wodę

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na wodę. Zbiorniki wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS oraz 2WS, wykorzystywane jako kąpielisko. Potencjalnym zagrożeniem jest działalność człowieka, ponieważ zbiorniki wód to miejsca bytowania ryb.

7.5 Oddziaływanie na powietrze

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na powietrze. Ewentualne oddziaływanie wiązać się będzie z ogrzewaniem budynków w okresie zimowym. Potencjalnym źródłem zanieczyszczeń powietrza mogą być również tereny komunikacji. Należy podkreślić, że odbywający się ruch będzie miał charakter lokalny.

7.6 Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Przeobrażenia powierzchni ziemi spowodowane są działalnością człowieka i dotyczą przede wszystkim przekształceń w zagospodarowaniu terenu – nowych obiektów budowlanych, ciągów komunikacyjnych, elementów infrastruktury technicznej. Mogą być one przyczyną degradacji ziemi. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na powierzchnię ziemi.

7.7 Oddziaływanie na klimat

Nie przewiduje się znaczącego wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na klimat. Przekształcenia w tym zakresie będą miały jedynie charakter lokalny i będą ograniczać się do zmian mikroklimatycznych.

7.8 Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na terenie objętym planem miejscowym brak jest złóż i obszarów posiadających status obszarów górniczych. Nie przewiduje się więc wpływu ustaleń planu na zasoby naturalne.

7.9 Oddziaływanie na zabytki

Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na obiekty wartościowe w obszarze planu.

7.10 Ocena przewidywanego oddziaływania

Nie przewiduje się dużych zmian, które mogłyby znacząco wpłynąć na środowisko. Zapisy planu zachowują zasady zrównoważonego rozwoju i ład przestrzenny.

8. Wpływ przewidzianych oddziaływań na obszar Natura 2000

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary Natura 2000. Na opracowywanym planie mamy do czynienia z Mińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego nie przewiduje się oddziaływania na sąsiedni obszar Natura 2000.

9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko plan miejscowy ustala działania oparte głównie na zasadzie zrównoważonego rozwoju. W swoich założeniach wprowadza rozwiązania najbardziej korzystne dla istniejącego na analizowanym obszarze środowiska przyrodniczego, kulturowego, a także dla mieszkańców.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną o wartości określonej według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- określono maksymalne wysokości zabudowy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma wpływu na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania dotyczące przyszłego zagospodarowania terenu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mińsk Mazowiecki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia uwarunkowania środowiska, eksponuje potrzebę ochrony i wzbogacenia istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych, uwypukla konieczność zabezpieczenia zdrowia i życia mieszkańców tego terenu. Zapisy planu są zgodne z przepisami prawa w zakresie m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gatunków rolnych i leśnych oraz innymi przepisami szczególnymi, dlatego też nie proponuje się rozwiązań alternatywnych poza tymi, które zostały zaproponowane w projekcie planu.