



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CISIE, GMINA HALINÓW
– W REJONIE ULIC MOSTOWEJ
I STAROPOLSKIEJ ORAZ AUTOSTRADY A2 – CZĘŚĆ A

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	

lipiec 2026 r.

Zawartość opracowania

1. Wprowadzenie	4
1.1. Podstawa formalno – prawna opracowania prognozy	4
1.2. Przedmiot i cel prognozy	4
1.3. Metodyka	4
1.4 Materiały wyjściowe	4
2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego – stan istniejący	4
2.1. Położenie	4
2.2. Rzeźba terenu	5
2.3. Hydrografia	5
2.4. Budowa geologiczna	6
2.5. Gleby	6
2.6. Szata roślinna i fauna	6
2.7. Warunki klimatyczne	6
2.8. Krajobraz i warunki kulturowe	6
2.9. Obszary prawnie chronione	6
2.10. Emitowanie hałasu	6
2.11. Emitowanie pól elektromagnetycznych	7
2.12. Stan antropizacji i stopień odporności środowiska na działania antropogenne	7
3. Informacje o zawartości, głównych celach planu miejscowego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	7
3.1. Obszar objęty opracowaniem	7
3.2. Zawartość planu miejscowego	8
3.3. Ogólne ustalenia przyjęte w planie miejscowym	8
3.3.1. Przeznaczenie terenu	9
3.3.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu	9
3.3.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	9
3.3.4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	10
3.3.5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej	10
3.4. Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych	11
3.6. Zgodność celów planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu, międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym	12
4. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu	12
4.1. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu	12
4.2 Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu	13
4.3. Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy	13

4.3.1. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte prawną ochroną	13
4.3.2. Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną	14
4.3.3. Wpływ ustaleń planu miejscowego na świat roślin i zwierząt	14
4.3.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz	14
4.3.5. Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat	14
4.3.6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze	14
4.3.7. Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby, powierzchnię ziemi i rzeźbę terenu	14
4.3.8. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę	15
4.3.9. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi	15
4.4. Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko	15
4.5. Zadania z zakresu ograniczenia oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym, rozwiązania alternatywne	15
5. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu	15
6. Streszczenie	16

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa formalno – prawna opracowania prognozy

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z 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 (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1112). Zakres i stopień szczegółowości prognozy został opracowany zgodnie z uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 09 listopada 2022 r. nr WOOS-III.411.238.2022.ET oraz uzgodnieniem z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim z dnia 08 lipca 2022 r. nr ZNS.9022.148.2022.

1.2. Przedmiot i cel prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 – część A” sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLV.417.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 oraz uchwały Nr LXXIV.651.2024 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2024 r., zmieniającej ww. uchwałę.

Celem prognozy jest ocena skutków i zmian w środowisku przyrodniczym, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym opracowaniem, jak również ocena potencjalnych skutków środowiskowych w przypadku nie przyjęcia planu miejscowego a także poszukiwanie rozwiązań, które zmniejszą bądź wyeliminują zagrożenia lub uciążliwości dla środowiska.

Analiza przekształceń środowiska prowadzona równolegle z pracami planistycznymi daje możliwość wpływu na ostateczny zapis ustaleń planu.

1.3. Metodyka

Metodyka opracowania prognozy oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z zakresem prognozy, określonym w ustawie 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 (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1112) oraz charakterem ustaleń planu miejscowego i jego skalą.

W prognozie przedstawiono główne cele i ustalenia planu miejscowego oraz jego powiązania z innymi dokumentami. Przedstawiono istniejący stan środowiska. Wyodrębniono działania zapisane w planie miejscowym, które mogą wpływać na stan i funkcjonowanie środowiska. W celu ograniczenia i zapobiegania negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji zapisów planu miejscowego, przeprowadzono jego ocenę oraz zaproponowano rozwiązania alternatywne.

1.4 Materiały wyjściowe

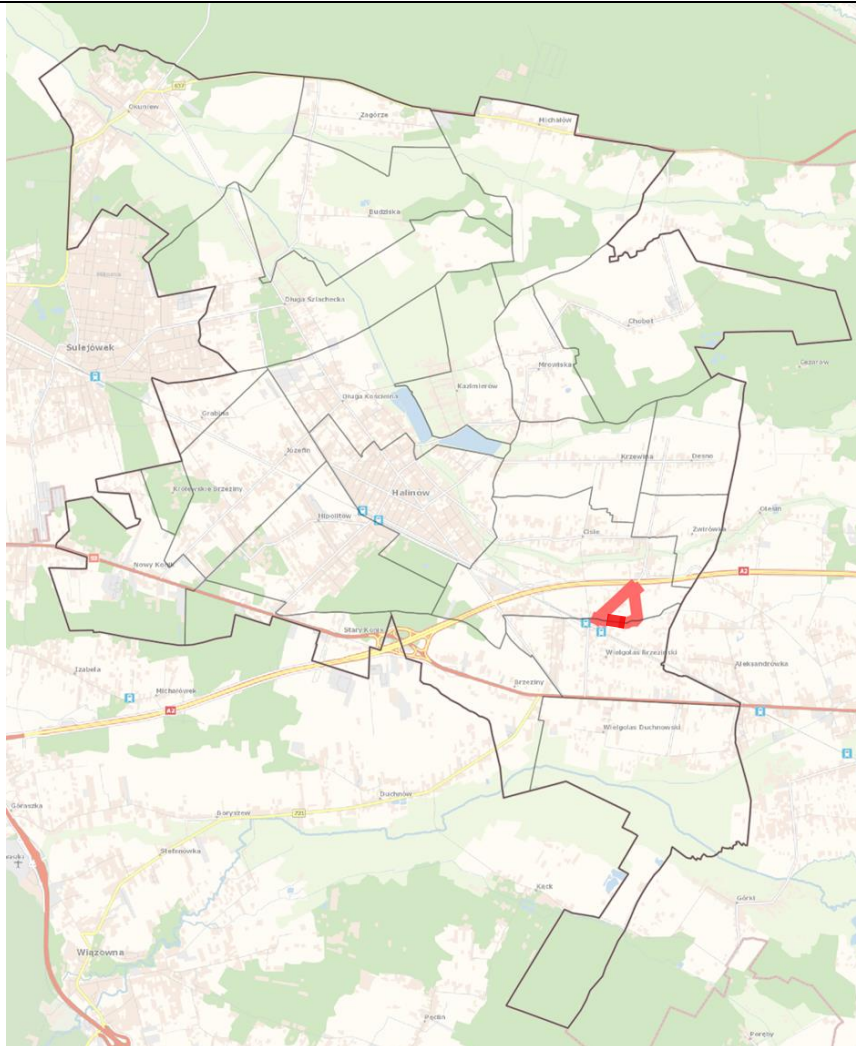
Materiałami wyjściowymi do prognozy są:

- 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 (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1112);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów;
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 – część A;
- Mapa glebowo-rolnicza gminy Halinów;
- Mapa topograficzna gminy Halinów;
- Mapy GEOPORTAL (Internet);
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów na lata 2016-2025;

2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego – stan istniejący

2.1. Położenie

Teren objęty opracowaniem znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie mińskim, w granicach gminy Halinów w miejscowości Cisie. Obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,51 ha, położony przy południowej granicy miejscowości Cisie. Granica zachodnia przebiega wzdłuż drogi powiatowej nr 2203W. W północnej części terenu znajduje się autostrada A2 (Świecko–Kukuryki).



Rys. 1. Lokalizacja obszaru opracowania

2.2. Rzeźba terenu

Obszar opracowania położony jest w południowej części mezoregionu – Równinie Wołomińskiej, będącą północno-wschodnią częścią Niziny Środkowomazowieckiej. Rzeźba terenu jest średnio zróżnicowana, teren jest równinny z wysokościami 117,3–123,1 m n.p.m.

2.3. Hydrografia

Obszar opracowania leży w dorzeczu Wisły, w zlewni rzeki Długa - o długości około 48,6 km i znajdującej się na północ od analizowanego terenu. Po jego południowej granicy przepływa dopływ z Aleksandrówki o długości około 7 km, do którego uchodzi rów odwadniający o długości 466 m, obejmujący m.in. badany obszar. Obszar znajduje się w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych RW20001026718499 – rz. Długa.

Wody podziemne

Obszar opracowania leży w granicach strefy głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”. Jest to zbiornik wód trzeciorzędowych dobrze izolowanych od powierzchni skutecznie chronionych przed przenikaniem zanieczyszczeń przez warstwy nieprzepuszczalne, tworzą go osady piaszczyste pliocenu, miocenu i oligocenu. Jedynym eksploatowanym poziomem wód trzeciorzędowych jest poziom oligoceński, który ma istotne znaczenie użytkowe. Składa się z wodonośnych piasków drobno- i średnioziarnistych, występujących na głębokości 142–192 m p.p.g. Zwierciadło wód podziemnych ma charakter napięty.

W piętrze czwartorzędowym występują dwa poziomy wodonośne. Pierwszy znajduje się w osadach piaszczysto-żwirowych pochodzenia rzeczno i rzecznołodowcowego. Drugi zalega w utworach zastoiskowych, gdzie poziom wodonośny występuje w drobnoziarnistych piaskach z przewarstwieniami

pylasto-piaszczystymi. Czwartorzędowe osady wodonośne częściowo przykrywają gliny zwałowe, które na badanym obszarze występują we wschodniej części.

Obszar zaliczany jest do jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200054.

2.4. Budowa geologiczna

Podłoże geologiczne obszaru składa się z utworów kredowych wypełnionych osadami trzeciorzędu i czwartorzędu. Utwory kredowe budują wapienie margliste, natomiast osady trzeciorzędowe reprezentują iły pstry z domieszką piasków. Utwory czwartorzędowe, o miąższości ok. 20 m, pokrywające cały obszar, obejmują piaski wodnolodowcowe we wschodniej i północnej części terenu, fragmenty glin lodowcowych na zachodzie oraz piaski humusowe i mułki w południowej części.

2.5. Gleby

Pokrywę glebową tworzą dla przedmiotowego obszaru: zdegradowane czarne ziemie i kwaśne brunatne. Występujące klasy bonitacyjne to IVb–VI. Przeważa kompleks żytni słaby, obejmujący kwaśne gleby brunatne. Natomiast kompleks zbożowo-pastewny słaby występuje na zdegradowanych czarnych ziemiach oraz glebach szarych.

2.6. Szata roślinna i fauna

Dominują łąki ze sukcesją wtórną; siedliska ruderalne z udziałem inwazyjnej nawłoci późnej. Występują zadrzewienia olszowo-wierzbowo-dębowe wzdłuż rowów.

Teren pełni korytarz lokalny małych ssaków, np. myszy, krety, zające i ptaków (bocian biały), a w miejscach wilgotnych – również płazów.

Wykorzystanie obszaru przez zwierzęta jest jednak ograniczone przez istniejące bariery antropogeniczne, takie jak drogi i osiedla mieszkaniowe.

2.7. Warunki klimatyczne

Miejscowość Cisie znajduje się w Mazowiecko-Podlaskim regionie klimatycznym, gdzie dominują masy powietrza polarno-morskiego, stanowiące około 60% wszystkich napływających mas powietrza. W tym regionie przeważają wiatry zachodnie oraz północno-zachodnie.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 10°-11°C. Najzimniejszym miesiącem jest styczeń, z średnią temperaturą od -4,5 °C do -3,5 °C, a najcieplejszym lipiec, z temperaturą średnią wynoszącą 18,5-19 °C. Okres wegetacyjny trwa około 200-210 dni, a pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez około 80 dni. Suma opadów wynosi średnio od 500 mm do 700 mm rocznie, przy czym ich największa kumulacja przypada na półrocze letnie. Wilgotność powietrza nie przekracza 80%. Usłonecznienie wynosi około 1700-1800 godzin. Dobowa temperatura maksymalna o prawdopodobieństwie wystąpienia 5% wynosi > 29 °C, a dobowa temperatura minimalna o prawdopodobieństwie 5% wynosi od -5°C do -4°C.

2.8. Krajobraz i warunki kulturowe

Dominuje równinny krajobraz przyrodniczy, częściowo zdeformowany przez nasyp drogowy w północnej części terenu. Większość powierzchni zajmują nieużytki rolnicze porośnięte roślinnością trawiastą z nasilonym procesem sukcesji wtórnej oraz zabudowa jednorodzinna rozmieszczona wzdłuż dróg lokalnych. W południowej części obszaru przebiega Dopływ spod Aleksandrówki, otoczony zadrzewieniami, które stanowią wyraźny akcent w krajobrazie. Negatywnym elementem krajobrazu jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przecinająca jego centralną część.

Na omawianym terenie nie występują zabytki ani stanowiska archeologiczne.

2.9. Obszary prawnie chronione

Na obszarze opracowania nie występują żadne formy ochrony przyrody.

W promieniu 5 km znajdują się jednak tereny i obiekty objęte formami ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w odległości około 1,9 km na południe, 2 km na północ i 3,8 km od obszaru oraz 35 pomników przyrody, z czego zdecydowaną większość stanowią drzewa oraz dwa głazy narzutowe. Najbliższy pomnik znajduje się w odległości 54 m od zachodniej granicy obszaru.

Najbliższy obszar Natura 2000 (Dolina Środkowego Świdra) oddalony jest o ~8,5 km na południe.

Teren położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach ogólnopolskich i europejskich koncepcji (ECONET-PL, Natura 2000, PAN).

2.10. Emitowanie hałasu

Na danym terenie występuje przede wszystkim hałas komunikacyjny spowodowany przez transport drogowy, głównie na autostradzie A2. W jej przebiegu zainstalowano ekrany akustyczne, które redukują

oddziaływanie akustyczne na zabudowę znajdującą się w pobliżu drogi. Pozostałe drogi oraz budynki nie mają istotnego wpływu na klimat akustyczny na tym terenie.

2.11. Emitowanie pól elektromagnetycznych

Najistotniejszym źródłem oddziaływania pola elektromagnetycznego na terenie jest linia wysokiego napięcia 110 kV Miłosna - Mińsk Mazowiecki II, przebiegająca przez centralną część obszaru. W planie ustala się granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, wynoszącą po 7,0 m w każdą stronę od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2.12. Stan antropizacji i stopień odporności środowiska na działania antropogenne

Z przeprowadzonej charakterystyki komponentów środowiska, oraz oceny zagrożeń i degradacji wynika, że Gmina Halinów jest bogata przyrodniczo, jednocześnie zróżnicowana pod względem warunków środowiska. Dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie obszaru gminy ocenia się, jako zgodne z naturalnymi predyspozycjami i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Na terenie gminy nie występują znaczące obciążenia i zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

Jednakże, położenie gminy w bliskiej odległości od Warszawy, powoduje presję na dalszy rozwój zainwestowania gminy. Opracowany w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwoli zachować równowagę pomiędzy terenami nie inwestycyjnymi a inwestycyjnymi.

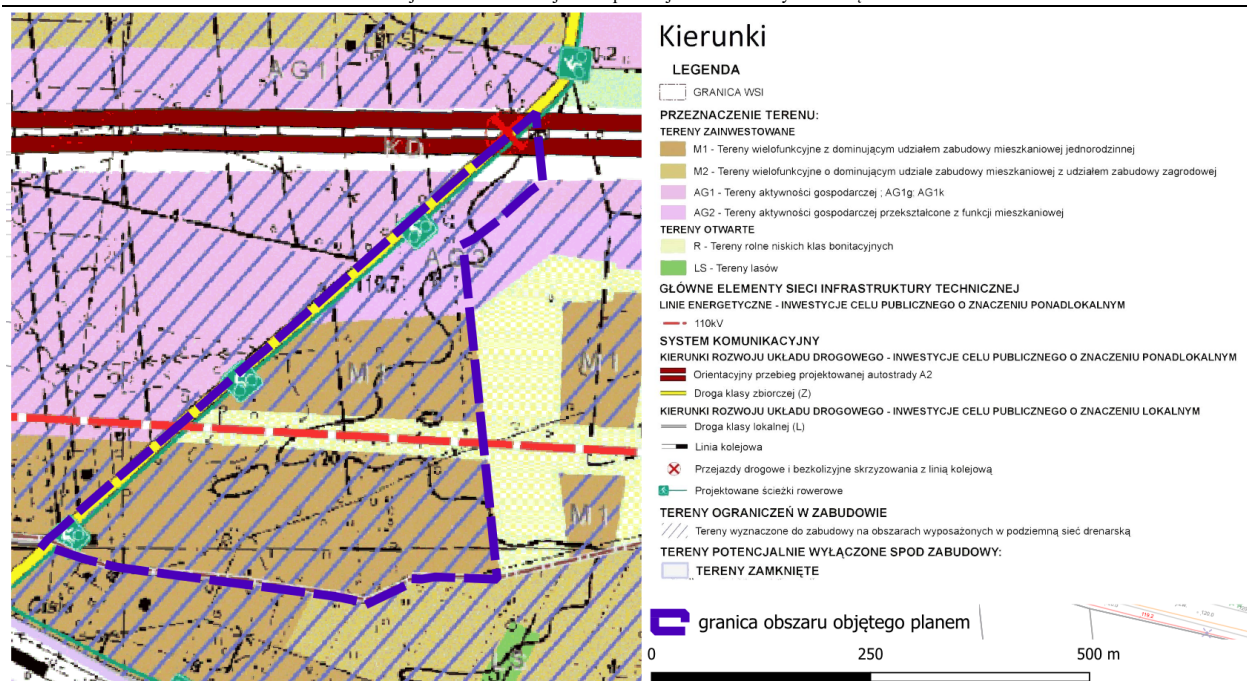
Stopień odporności i wrażliwości poszczególnych biocenoz na antropopresję jest bardzo różny w zależności od środowiska. Największą odporność na degradację wykazuje rzeźba terenu i budowa geologiczna poza strefami krawędziowymi narażonymi na erozję wodną i wietrzną, działalność antropogeniczną w postaci eksploatacji surowców naturalnych, niwelowania zboczy dolin.

Na obszarze objętym ustaleniami planu, środowisko jest umiarkowanie przekształcone przez zabudowę liniową, w tym przez linię wysokiego napięcia 110 kV Miłosna - Mińsk Mazowiecki II, przebiegającą przez centralną część obszaru oraz autostradę A2 (ekrany akustyczne). Najmniej odporne są ekosystemy łąkowe i rowy melioracyjne.

3. Informacje o zawartości, głównych celach planu miejscowego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

3.1. Obszar objęty opracowaniem

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje część miejscowości Cisie, gm. Halinów. Znajduje się w południowo wschodniej części gminy.



Rys. 2. Obszar objęty projektem mpzp na tle SUiKZP Gminy Halinów

3.2. Zawartość planu miejscowego

Plan miejscowy składa się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa jest opracowaniem w formie uchwały Rady Gminy. Zawiera 30 paragrafów ujętych w czterech rozdziałach. Rysunek planu został wykonany w skali 1:1000.

3.3. Ogólne ustalenia przyjęte w planie miejscowym

Ustalenia ogólne planu miejscowego zostały przedstawione w tekście planu oraz na rysunku.

Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie (§ 2 ust. 1):

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

W części graficznej planu zostały wprowadzone oznaczenia mające rangę ustaleń, są to:

- granica planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- wymiarowanie w metrach;
- pas ochronny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.

3.3.1. Przeznaczenie terenu

Plan miejscowy ustala następujące podstawowe przeznaczenia terenu (§ 5 ust. 1):

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 8MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 3MN-U;
- teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RN do 5RN;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 4WS;
- tereny dróg i ulic:
 - tereny autostrady, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDA do 2KDA;
 - teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD;
 - teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD-KP;
 - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 2KR.

3.3.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu

Plan miejscowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu ustala (§ 6):

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
- kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalną wysokość zabudowy;
- geometrię dachu;
- nieprzekraczalną linię zabudowy;
- odpowiednią ilość miejsc do parkowania;
- wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

3.3.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznych) (§ 7). Ustala również zaklasyfikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu (dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych) (§ 8).

(§ 9) W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych zakazuje się:

- wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WS

oraz nakazuje wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;

(§ 10) W zakresie ochrony powietrza:

- zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

(§ 11) Ponadto plan ustala, iż uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu, za wyjątkiem inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Na terenie sporządzenia planu wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.3.4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

(§ 13) Plan ustala pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, obejmujący pas o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej). Ponadto plan nie dopuszcza lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

3.3.5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

(§ 14)

Plan ustala zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.

Zapewnia realizację ścieżek rowerowych.

Wskazuje podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:

- 1) teren autostrady (oznaczony symbolami 1KDA, 2KDA);
- 2) teren drogi zbiorczej (oznaczony symbolem 1KDZ);
- 3) tereny dróg dojazdowych (oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD);
- 4) teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej (oznaczony symbolem 1KDD-KP);
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczone symbolami 1KR, 2KR).

A ponadto zachowanie istniejących dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu oraz możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

Ustala minimalną ilość miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- dla obiektów usług – minimum 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy;
- ponadto:
- miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, na której planowana jest inwestycja;
- w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się budowę, zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 40 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

W zakresie odprowadzania ścieków:

- ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 63 mm;
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne, takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjne bezodpływowe czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
- ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy $\varnothing$ 32 mm;
- dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
- nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.

W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

- ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- ustala się selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
- nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - terenu U – o mocy przekraczającej 100 kW,
 - terenów MN i MN-U – o mocy nie przekraczającej 100 kW .

3.4. Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określone dla nich w projekcie planu wybrane warunki zagospodarowania (maksymalną wysokość zabudowy, wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną) zestawiono w poniższej tabeli.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zabudowy [m]	Wskaźnik max. nadziemnej intensywności zab.	Minimalny udział pow. biologicznie czynnej [%]
1 – 8 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12,5 – zab. mieszk. 5,0 – garaże i bud. gospod.	0,7	60
1 – 3 MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	12,5 – zab. mieszk./ usług. 5,0 – garaże i bud. gospod.	0,9	30
1 U	teren usług	15,0	1,2	20
1 – 5 RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy	-	-	-
1 – 4 WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	-	-	-
1 – 2 KDA	tereny autostrady	-	-	-
1KDZ	teren drogi zbiorczej	-	-	-
1 – 5 KDD	tereny dróg dojazdowych	-	-	-
1KDD-KP	teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej	-	-	-
1 – 2 KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	-	-	-

3.6. Zgodność celów planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu, międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

Plan miejscowy jest zgodny z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Projekt planu miejscowego został opracowany przy uwzględnieniu zapisów dokumentów takich jak: Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, czy Programu ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku.

Plan części miejscowości Cisie realizuje ustalenia zawarte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów”, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 r. z dnia 11 sierpnia 2022 r.. Zostało ono opracowane z uwzględnieniem ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w którym poprzez plan krajowy realizowana jest polityka Państwa.

Zagadnienia zawarte w Studium reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto przy opracowaniu planu zostały uwzględnione zapisy ustaw regulujące stan prawny na poziomie krajowym i międzynarodowym, są to m.in.

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne;
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach.

Jednym z najważniejszych kierunków polityki przestrzennej gminy, zgodnie z ustaleniami Studium, jest wszechstronny rozwój gminy, u podstaw, którego leży ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

4. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu

4.1. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu

Gmina posiada uchwalone przez Radę Gminy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” oraz nieaktualny, dotychczas obowiązujący, uchwalony w 2002r. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Cisie w gminie Halinów”. Dokumenty te w pełni nie zabezpieczają potrzeb mieszkańców gminy w zakresie planowanych inwestycji.

W przypadku braku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie zostanie częściowo zahamowany rozwój gminy, poprzez brak wyznaczonych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, brak poszerzenia istniejących dróg oraz chaotyczny układ komunikacyjny oraz brak rozwoju terenów usługowych.

W tej sytuacji wskazane jest uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zapewni zrównoważony ład przestrzenny, rozwój terenów inwestycyjnych w tym poprawę warunków życia mieszkańców przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska.

4.2 Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podyktowana potrzebą dalszego prawidłowego i wszechstronnego rozwoju gminy, koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb gminy, jej mieszkańców, wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych przy uwzględnieniu wszelkich zasad wprowadzających zrównoważony ład przestrzenny w harmonii z zasadami ochrony środowiska. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zostały wprowadzone zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów”. Dotyczą one opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wprowadzenia nowych ustaleń wynikających ze złożonych wniosków, postulatów od osób fizycznych, organów i instytucji.

Zmiany planu obejmują:

- poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- możliwości dopuszczenia usług nieuciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN-U),
- lokalizację terenów usług,
- zweryfikowanie układu komunikacyjnego,
- ochronę terenów wód powierzchniowych - rowów.

Ustalenia planu miejscowego wprowadzają zmiany w przeznaczeniu terenu. Nastąpi przekształcenie antropogeniczne na terenach przewidzianych pod inwestycje. Głównie są to tereny rolne. Większość planowanych terenów do zainwestowania położonych jest przy istniejących drogach, które pozwalają na obsługę komunikacyjną tych terenów, co pozwala na oszczędniejsze wykorzystanie terenu. Często stanowią poszerzenia terenów już istniejącej bądź planowanej wcześniej zabudowy.

Plan miejscowy weryfikuje układ komunikacyjny oraz zakłada dostosowanie parametrów dróg do przepisów zgodnych z ustawą o drogach publicznych. Uwzględnia modernizację i poszerzenia istniejących dróg. Istniejąca i projektowana zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi lokalizowana zwłaszcza w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu powinna posiadać zabezpieczenia, zapewniające osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z Polską Normą.

Plan wskazuje na potrzebę stosowania bardziej przyjaznych środowisku, alternatywnych źródeł energii, dających mniejszy ładunek zanieczyszczeń m.in. energii promieniowania słonecznego, będącej jednym ze sposobów zapobiegania degradacji środowiska. Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii pozwala uniknąć lub zmniejszyć emisję zanieczyszczeń atmosfery, zużycie wody, zanieczyszczenia cieplne, odpady, hałas oraz ujemne inne skutki wynikające z zagospodarowania terenu.

Z badań wynika, że w sezonie maj – sierpień instalacje słoneczne wspomagające ogrzewanie wody mogą pokrywać do 40 % ich zapotrzebowania na energię.

4.3. Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinna mieć wpływu na środowisko przyrodnicze i jego elementy. Nie przewiduje się istotnych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego (rzeźby, klimatu, roślinności, zwierząt, krajobrazu, obszarów objętych ochroną prawną, powiązań ekologicznych, bioróżnorodności). Ustalenia planu ograniczają oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji szkodliwych, wytwarzanie hałasu, zanieczyszczanie powietrza, gleby wód, do lokalu czy działki budowlanej stanowiącej źródło uciążliwości.

4.3.1. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte prawną ochroną

Na obszarze opracowania planu nie występują żadne formy ochrony przyrody. Najbliższy obszar Natura 2000 (Dolina Środkowego Świdra) oddalony jest o ~8,5 km na południe.

Projektowane ustalenia planu pozostają bez wpływu na formę ochrony oraz nie naruszają w żaden sposób ustanowionych dla tych terenów zakazów. W planie nie ustala się przeznaczenia, które mogłoby spowodować negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym jak i w krajobrazie.

Plan utrzymuje zabudowę mieszkaniową o średniej intensywności i udziale powierzchni biologicznie czynnej działek w granicach 60% na działkach o min. powierzchni 1000 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej. Plan nakazuje zachowanie walorów środowiska przyrodniczego, zakazuje niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych, dając tym samym możliwość zachowania ciągłości towarzyszącej ciekom zieleni, co pozwala na utrzymanie ciągów ekologicznych.

4.3.2. Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną

Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropologicznej. Wyraża się to m.in. ochronie i ciągłości rowów melioracyjnych oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów zabudowy, dostosowanych do warunków lokalnych przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektowane w planie funkcje, z uwzględnieniem racjonalnego rozwoju osadnictwa i usług, uwzględniają, potrzeby ochrony zasobów środowiska nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na różnorodność biologiczną. Nie powinna się zatem zmienić ilość gatunków roślin i zwierząt.

4.3.3. Wpływ ustaleń planu miejscowego na świat roślin i zwierząt

Plan nie przewiduje zmniejszenia ilościowego gatunków roślin i zwierząt ani pogorszenia warunków ich siedlisk. Ustalenia planu mają na celu zachowanie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenia presji antropogenicznej na obszarach chronionych.

Plan podejmuje działania zmierzające do ułatwienia przemieszczania się zwierząt. Temu celowi służą również zapisy planu dotyczące zachowania odległości od cieków wodnych, które stanowią naturalne ciągi ekologiczne.

4.3.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz

Zmiany zagospodarowania terenu ustalone planem w pewnym stopniu wpłyną na krajobraz. Rozległe obszary pól i łąk zastąpią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Ustalenia planu miejscowego wprowadzą ład przestrzenny w zabudowie poprzez dążenie do uporządkowania już istniejącej zabudowy oraz poprzez wprowadzenie nowej zabudowy w nawiązaniu do skali i form już istniejących, jak też poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów.

4.3.5. Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat

Wpływ ustaleń planu na klimat będzie mało zauważalny. Będą to zmiany o znaczeniu lokalnym i długookresowym, ponieważ ruch inwestycyjny na terenie gminy będzie rozłożony w latach. Wraz ze wzrostem ilości nowych budynków wzrosną powierzchnie zabudowane i utwardzone może obniżyć się wilgotność powietrza, zmniejszy się dobowa amplituda temperatur oraz wzrośnie temperatura w okresie zimowym.

4.3.6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze

Wprowadzone zmiany do planu nie przewidują bardzo znacznych zmian stanu powietrza atmosferycznego. Będą to jedynie zmiany lokalne. Źródłami zanieczyszczeń mogą być tradycyjne nośniki energii (węgiel w różnych postaciach). Plan zaleca zmianę na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń: gaz, olej opałowy, biogaz, wspomaganie bateriami słonecznymi.

Ustalenia szczegółowe planu określają zachowanie odległości zabudowy od dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przez obszar objęty planem przebiegają droga krajowa – autostrada, droga powiatowa oraz drogi gminne. Dążeniem planu jest modernizacja dróg pod kątem dostosowania ich parametrów do zgodności z przepisami ustawy o drogach, poprawy ich nawierzchni poprzez utwardzenie, odwodnienia, zmiany profilu itp. Zmiana stanu dróg przewidziana planem, wpłynie na zmniejszenie zapylenia terenów położonych w sąsiedztwie tras komunikacyjnych.

4.3.7. Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby, powierzchnię ziemi i rzeźbę terenu

Na terenie gminy zmiany będą miały charakter lokalny. Tereny przewidziane pod zainwestowanie stanowią grunty niepodlegające ochronie.

Zmiana sposobu zagospodarowania terenu spowoduje przekształcenia w powierzchni ziemi. Prace budowlane spowodują naruszenie zewnętrznej warstwy ziemi.

Jeśli chodzi o prace budowlane będą to nieznaczne zmiany o charakterze miejscowym, nie przewiduje się trwałych zmian w rzeźbie terenu, będą one miały charakter przejściowy.

4.3.8. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę

Plan zakłada ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. Szczególną ochroną objęte są Zbiorniki Wód Podziemnych, dla których ustalenia określają przepisy odrębne z zakresu ochrony wód oraz akty prawne dotyczące w.w. terenów chronionych.

Plan ustala zaopatrzenie w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Na terenach zabudowy znajdującej się poza zasięgiem istniejącej bądź projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia wody z lokalnych studni głębinowych, wierconych.

Plan zakazuje powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

W celu ochrony wód powierzchniowych plan zakazuje dokonywania zmian stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, ustala konieczność zachowania odpowiednich odległości od cieków wodnych do obiektów budowlanych oraz ogrodzeń.

Na terenach objętych planem zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne nastąpić może po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

Ustalenia planu, mają na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na środowisko a zwłaszcza na wody podziemne, także poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

4.3.9. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi

Ustalenia miejscowego planu mające na względzie ochronę środowiska są jednocześnie ustaleniami chroniącymi zdrowie ludzkie. Zarówno zanieczyszczenie powietrza, wód jak i hałas są elementami źle wpływającymi na stan ludzkiego zdrowia. Plan wyznacza nowe tereny zabudowy, jako powiększenie terenów zabudowanych już istniejących, przy obwarowaniach, które powinny zabezpieczać zdrowie i życie ludzi. Taki też cel ma wprowadzenie do ustaleń planu odległości linii zabudowy od istniejących i projektowanych dróg.

4.4. Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko

Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji ustaleń zmiany planu będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

4.5. Zadania z zakresu ograniczenia oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym, rozwiązania alternatywne

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają na względzie harmonijny rozwój gminy, w którym jednym z priorytetowych zadań jest ochrona środowiska przyrodniczego. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów najważniejszym zadaniem było projektowanie przestrzeni w sposób, który pozwoliłby na zachowanie najważniejszych elementów środowiska przyrodniczego, przede wszystkim tych, które ze względu na swoje najcenniejsze wartości objęte są ochroną prawną, ale również tych, które tą ochroną nie są objęte. Plan miejscowy zapewnia wprowadzenie działań mających na celu ograniczenie zanieczyszczeń środowiska. Wprowadza ochronę wód i gleb poprzez ustalenia dotyczące konieczności rozbudowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Plan wprowadza zakaz tych działalności i lokalizacji, które mogą znacząco, ponadnormatywnie wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska.

Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zabudowanych i przewidzianych do zabudowy, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska przy przyjętych uwarunkowaniach rozwoju gminy.

5. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu

Mając na celu ochronę środowiska konieczna jest obserwacja realizacji ustaleń planu. Metody analizy skutków realizacji ustaleń planu dotyczą zidentyfikowania i kontroli wszystkich zmian środowiskowych wywołanych ingerencją inwestycyjną w środowisko przyrodnicze. Na terenie miejscowości Cisie realizacja planu miejscowego nie będzie skutkować wielkimi zmianami środowiskowymi. Metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą dotyczyć:

W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być zastosowane okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6. Streszczenie

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę skutków ustaleń oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Halinów obejmującej części miejscowości Cisie. Prognozę opracowano na podstawie analizy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowania ekofizjograficznego, strategii zrównoważonego rozwoju gminy Halinów, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, materiałów archiwalnych dotyczących środowiska przyrodniczego gminy oraz innych materiałów wyszczególnionych w p-kcie 1.4. Materiały wyjściowe.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzana zgodnie z ustawą 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 (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 670).

Niniejsza prognoza opracowana została w celu dokonania oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania. Gmina Halinów jest gminą, która wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej, wykazującej w ostatnich latach wysoką dynamikę rozwoju społeczno-gospodarczego. Aby ten rozwój przebiegał w sposób harmonijny musi być zachowana ogólna równowaga i współzależność wzajemnych uwarunkowań procesów rozwoju społecznego, gospodarczego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni. Rozwój gminy Halinów a w tym terenów objętych opracowaniem winien opierać się na: łagodzeniu bądź eliminowaniu konfliktów na linii - rozwój osadnictwa i działalności gospodarczej a ochrona cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, miejscowym potencjale rozwojowym, tj. miejscowych zasobach przyrodniczych, ludzkich i materialnych, racjonalnym użytkowaniu zasobów naturalnych poprzez zmniejszanie zużycia energii, surowców i materiałów, a równocześnie wzroście udziału wykorzystywania zasobów naturalnych (energia słoneczna), ochronie powietrza atmosferycznego i ochronie przed hałasem poprzez redukcję emisji gazów i pyłów oraz emitorów hałasu i wibracji, ochronie wód powierzchniowych i podziemnych przez właściwą gospodarkę wodno-ściekową oraz racjonalizację zużycia wody, ochronie zasobów przyrodniczych z uwzględnieniem bioróżnorodności przez zmniejszanie presji wynikającej z rozwoju osadnictwa i działalności gospodarczej, ustaleniu krańcowej możliwości zainwestowania terenu, racjonalnej gospodarce gruntami, jak najlepszym wykorzystaniu istniejących materialnych elementów zagospodarowania przestrzeni i jej racjonalne kształtowanie, „czystych” ekologicznie technologii produkcji, w tym wytwarzania energii, zbilansowaniu wszystkich ekonomicznych, społecznych i ekologicznych korzyści i strat wynikających z określonych przedsięwzięć społeczno-gospodarczych.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu, zostanie ograniczona możliwość dalszego rozwoju gospodarczego i aktywizacji terenów. Zahamowane zostaną działania zmierzające do wprowadzenia ładu przestrzennego i wdrożenia zasad zrównoważonego rozwoju, polegającego na wykorzystywaniu przez człowieka zasobów przyrody przy minimalnych presjach na środowisko.

Nowe zagospodarowanie, choć w pewnym stopniu będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, będzie równocześnie generować pozytywne zjawiska np. poprzez zwiększenie bazy

mieszkaniowej oraz zwiększenie ilości miejsc pracy, podniesienie komfortu obsługi komunikacyjnej miejsc koncentracji wielu funkcji np. usługowo- mieszkaniowych, co poprawi warunki życia ludności lokalnej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów w planie miejscowym zasadniczy wpływ miały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, analiza uwarunkowań przyrodniczych i antropologicznych, wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania terenu gminy, a także warunków ekofizjograficznych, w tym rzeźby terenu, budowy geologicznej, wód podziemnych i powierzchniowych, gleb, szaty roślinnej, obszarów przyrodniczych prawnie chronionych oraz podlegających prawnej ochronie wartości kulturowych.

Projekt planu miejscowego wyznacza na obszarze gminy nowe tereny pod zainwestowanie. Jego zadaniem jest określenie zasad i ustaleń dla poszczególnych terenów pod kątem wprowadzenia zapisów minimalizujących konflikty przestrzenne oraz negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

Zadaniem niniejszej prognozy było przeanalizowanie tych zapisów pod kątem oceny i ich wpływu na środowisko.

W związku z realizacją projektu planu zostaną zachowane niektóre negatywne oddziaływania. Najważniejsze z nich to problem zanieczyszczenia środowiska, w tym głównie zanieczyszczenia wód powierzchniowych, gleb oraz powietrza, poprzez przedostawanie się do środowiska spalin, ścieków i hałasu pochodzących z terenów komunikacji na obszarze gminy. Plan nakazuje stosowanie wielu zabezpieczeń dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w celu utrzymania poziomu hałasu zgodnego z wymogami Polskiej Normy.

Na stan powietrza atmosferycznego duży wpływ ma emisja zanieczyszczeń pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych w istniejących lokalnych kotłowniach budynków mieszkalnych i usługowych. Duże znaczenie mogą mieć tereny aktywności gospodarczych, które w swoim założeniu obejmują różne formy działalności, mogą powodować ryzyko powstawania negatywnych wpływów na środowisko związanych głównie ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do środowiska, mimo stosowania się do przepisów ochrony środowiska. Uciążliwość obiektów realizowanych na terenach aktywności gospodarczych jest nieunikniona, jednak jej skutki można niwelować za pomocą odpowiednich działań, które ustala projekt planu. Ponadto z obszaru gminy wyklucza się lokalizowanie zakładów i instalacji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w wyniku wystąpienia poważnych awarii. Wymagana jest koordynacja działań na wielu płaszczyznach, w tym między innymi usprawnienie infrastruktury technicznej, zastosowanie odpowiednich technologii proekologicznych, usprawnienie systemu komunikacji, stosowanie zieleni izolacyjnej itp.

Wraz z realizacją różnych przedsięwzięć inwestycyjnych zniszczeniu ulegnie wierzchnia warstwa gleby. Towarzyszyć będą temu zwiększone negatywne presje na roślinność i świat zwierzęcy. Inne potencjalne oddziaływania związane będą z emisją spalin, pyłu i hałasu oraz możliwym przenikaniem zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi z obszarów, na których znajdować się chociażby place parkingowe. Należy dążyć do redukcji emisji zanieczyszczeń gazowych, ilości ścieków i odpadów oraz ich właściwej utylizacji. Stosować nowoczesne, proekologiczne technologie. Zabezpieczać powierzchnie nieutwardzone przed przenikaniem do gleb szkodliwych substancji. Nie składować większej ilości odpadów, a ścieki i wody opadowe z terenów dystrybucji paliw muszą podlegać podczyszczaniu przez separatory koalescencyjne. Straty te należy jednak uznać za nieuniknione. Będą to oddziaływania stałe, skumulowane, o nieznacznej intensywności przekształceń i zasięgu miejscowym, a pod względem trwałości oddziaływania - częściowo odwracalne.

Bardzo duże znaczenie dla środowiska będzie miała realizacja nowej sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim regulacja gospodarki wodno-ściekowej na terenach, które dotychczas stanowią poważne źródło zagrożeń wielu komponentów środowiska (gleby, wód powierzchniowych i podziemnych).

Ustalenia projektu planu utrzymują konieczność dążenia do utrzymania naturalnego krajobrazu i zachowania równowagi ekologicznej.

Zgodnie z art. 51 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 (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 670). istnieje obowiązek przeprowadzenia procedury ocen oddziaływania na środowisko dla inwestycji planowanych, które mogłyby mieć negatywny wpływ na walory przyrodnicze.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na obszary objętego prawną ochroną przyrody.

Projekt planu dopuszcza budowę urządzeń do produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych, jakimi są np. kolektory słoneczne. Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii pozwala

uniknąć lub zmniejszyć emisję zanieczyszczeń atmosfery, zużycie wody, zanieczyszczenia cieplne oraz ujemne inne skutki wynikające z zagospodarowania terenu.

W prognozie ocenie zostały poddane główne zmiany zagospodarowania i ich przewidywany wpływ na środowisko przyrodnicze i jego elementy: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, powietrze, wodę, glebę oraz obszary prawnie chronione. Na terenie opracowania zostają zachowane wszystkie cenne tereny zieleni, siedlisk naturalnych i cieków wodnych.

W związku z realizacją ustaleń projektu planu na przedmiotowym obszarze zostaną zachowane pozytywne oddziaływania istniejących terenów zielonych, a przede wszystkim, kompleksów łąkowych oraz korytarzy ekologicznych. W związku z zaniechaniem wprowadzania nienaturalnych ingerencji w tereny biologicznie czynne, cenne przyrodniczo zostaną zachowane i utrzymane pozytywne oddziaływania generowane przez wyżej wymienione tereny, a przede wszystkim: specyficzny mikroklimat wytwarzający się poprzez obecność cieków, towarzyszących terenom zieleni, korzystne przewietrzanie terenów zabudowy, ochrona i dalszy rozwój bioróżnorodności, pochłanianie szkodliwych substancji, a wydalenie tlenu.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie miał pozytywny lub neutralny wpływ na środowisko. Ustalenia planu chronią tereny najcenniejsze przyrodniczo. Dążą do zminimalizowania zanieczyszczeń gleby, wód, powietrza i hałasu. Po dokonaniu analizy przyjętych w planie ustaleń i rozwiązań, stwierdzić należy, że realizacja planu nie naruszy obowiązujących standardów środowiskowych, a w wielu dziedzinach je poprawi.