
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN**

Obejmujący część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj
(działki nr ew.: 89/6 i 89/25).

L I S T O P A D 2 0 2 4 r.



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach

upraw. do sporządzenia MPZP na podstawie
art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TERESIN
z dnia

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO TERESIN GAJ.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr III/14/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje działki ew. nr 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj na północ od Al. XX-lecia o powierzchni obszaru objętego planem 0,9281ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
3. Granice planu wyznaczają granice ewidencyjne działek nr 89/6 i 89/25.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
 - 4) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.
2. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu mają charakter obowiązujący.

-
3. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające teren,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) klasa przeznaczenia terenu określona symbolem literowym,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.), wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie określa się:
 - 1) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
 - 2) Obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej- ze względu na ich brak w obszarze planu;
 - 3) Terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na ich brak w obszarze planu;

§ 5

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj, o którym mowa w §1 uchwały.
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
 - 6)
 - 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne oraz przepisy szczegółowe obowiązują na całym obszarze objętym planem.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu.

§ 7

1. Na rysunku Planu został wyznaczony teren o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
MW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

2. W ramach przeznaczenia terenu o symbolu MW-U dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się parkingi podziemne), budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i wschodniej granicy planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się w terenach MW-U wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynków tj: pilastry, wykusze - max do szerokości 1.50 m.

§ 10

Zasady kształtowania zabudowy:

-
- 1) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z działką nr ew. 89/28 i 89/20 lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy tych działek na odległość 1,5m;
 - 2) Ustala się, że od strony Al. XX-lecia budynki w pierwszej linii zabudowy należy lokalizować prostopadle lub równolegle do ulicy;
 - 3) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia.
3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 12

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez stosowanie rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 13

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

-
- 3) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14

W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 15

W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.
2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.
3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku złożenia wniosku zostały określone dla terenu o różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18

-
1. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogi zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu: drogę dojazdową (ul. Sportowa) oraz drogę powiatową nr 3848W (Al. XX-lecia);
- 2) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Obszar planu połączony jest za pośrednictwem drogi klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 3848W (Al. XX - lecia) przylegającej do południowej granicy planu z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań oraz w kierunku południowym poprzez drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenie MW-U w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla biur – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni użytkowej biura,
 - d) dla usług innych – 2 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 2) Na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.
- 3) Miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania w tym w parkingach podziemnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20

1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.
2. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

-
3. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
 4. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;

§ 21

Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej poza granicą planu (w ul. Aleja XX-lecia) sieci wodociągowych $\varnothing$ 225mm oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- $\varnothing$ 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 22

Ustala się zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- $\varnothing$ 160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy $\varnothing$ 63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- $\varnothing$ 200mm;
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 23

Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24

Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

-
- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 25

Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 225) znajdującą się poza granicą planu (w Al. XX-lecia) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 32mm;
- 3) Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła oraz z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27

Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 29

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem MW-U w wysokości 20%.

DZIAŁ II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		MW-U
Powierzchnia		0,9281 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2)	Klasa przeznaczenia wykluczanego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UL - teren usług rzemieślniczych, UT - teren usług turystyki, UR - teren usług kultu religijnego, UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12,0m od linii rozgraniczających drogę powiatową (nr 3848W - Al. XX-lecia) będącą poza granicami planu, - od 8,0 do 12,0m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od linii rozgraniczającej drogę (ul. Sportowa) będącą poza granicami planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%, - maksymalna intensywność zabudowy - 3.5, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2.5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 8.0m;
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	3000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m

c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa komunikacyjna z dróg znajdującej się poza granicą planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	zgodnie z §19 ust. 3.

DZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 31

W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XXVIII/211/2020 Rady Gminy Teresin z dnia 26 sierpnia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9163 z 2020-09-02) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj w zakresie działek nr 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 oraz Uchwała Nr XI/81/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 16 września 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Teresin Gaj (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 805 z 2012-02-01).

§ 32

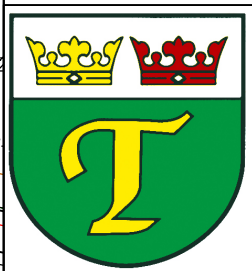
Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 34

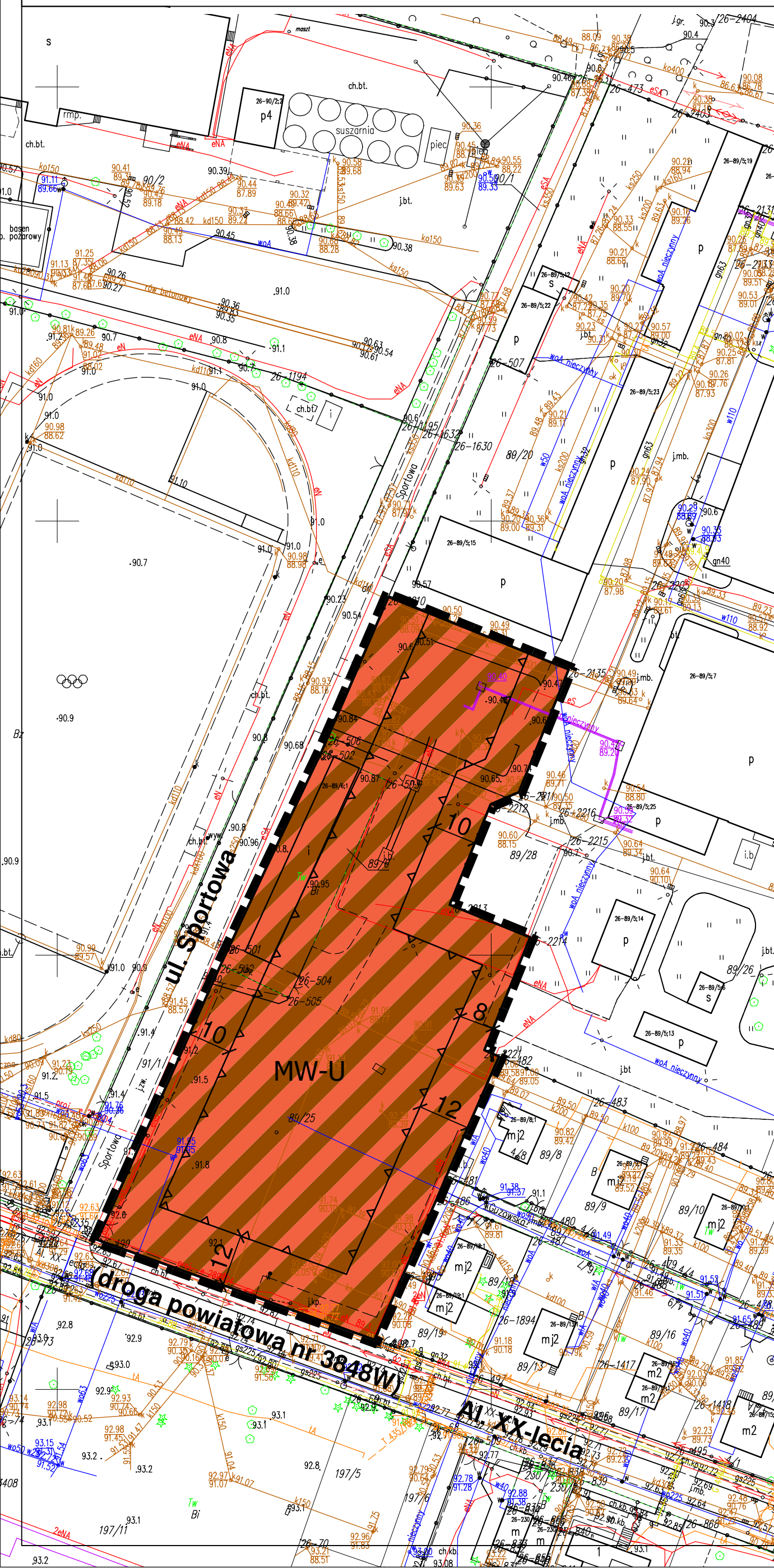
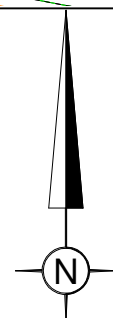
Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Teresin.



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
OBJEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO TERESIN GAJ
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr/24 Rady Gminy Teresin z dnia 2024r.

skala 1: 1000



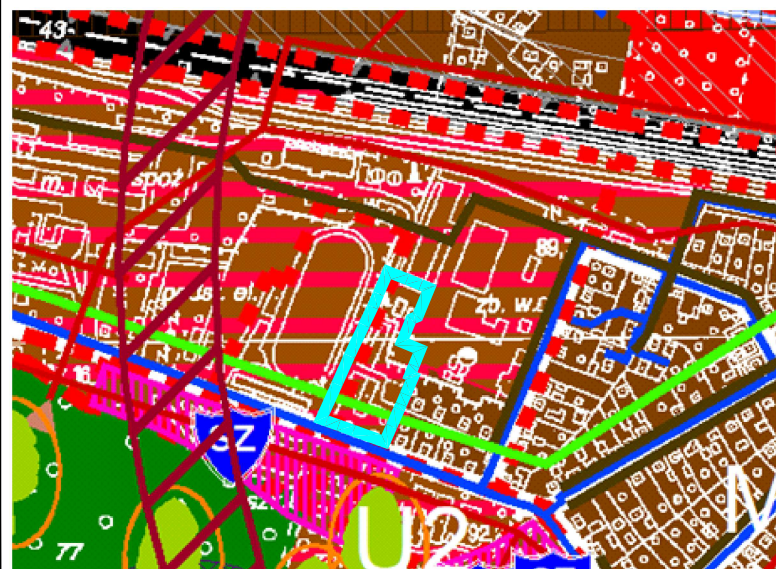
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające teren
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie w metrach

KLASA PRZEZNACZENIA TERENU
OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW



- granica obszaru objętego planem
- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkaniowej

Plan opracowano na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000.
Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr GN.6642.1535.2024_1428_P

skala liniowa



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO
'MAZOWSZE ZACHODNIE'

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
kierownik:
mgr inż. Jadwiga Jeznach
główny projektant:
mgr inż. Jadwiga Jeznach
opr. do sporządzenia mpzp na podst. art. 5 pkt 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym
asystent projektanta:
Aleksandra Miałowska

UZASADNIENIE

Uchwały Nr Rady Gminy Teresin z dnia roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj został zainicjowany Uchwałą Nr III/14/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj. Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj na skrzyżowaniu Al. XX-lecia i ul. Sportowej. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi 0,9281 ha.

Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (symbol MW-U),
Przedmiotowe działki objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 89/25 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/211/2020 Rady Gminy Teresin z dnia 26 sierpnia 2020 r, w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol 1P/U) oraz teren zieleni urządzonej (symbol 1ZP). Dla działki nr 89/6 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XI/81/2011 z dnia 16 września 2011 r., w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych (symbol 2MNG). Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Takie przeznaczenie wpisuje się w istniejące zagospodarowanie terenu – stanowi kontynuację istniejącej, powstającej i planowanej zabudowy zlokalizowanej przy Al. XX-lecia.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Teresin Gaj zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do ww. opracowania i oceną stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Analizując zgodność ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.) ustalono, że obszar planu leży w strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych (strefa U) w podstrefie o symbolu U2 – Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) i mieszkaniowych, obszary usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz budowy nowej. Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w przedłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić że jest on zgodny z polityką gminy ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Teresin.

Przedmiotowy miejscowy plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze gminy Teresin. Jego ustalenia uwzględniają politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady i warunki kształtowania na nich zabudowy. Jako akt prawa miejscowego jest najważniejszym narzędziem kreującym przestrzeń na obszarze gminy. Ustalenia zawarte

obowiązkowo w planie miejscowym narzuca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dodatkowo uszczegóławia je rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 w/w ustawy oraz elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 w/w ustawy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Teresin uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Teresin obwieszczeniem z dnia 26 czerwca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tut. urzędu w dniu 26 czerwca 2024 r., ukazało się w prasie lokalnej dnia 2 lipca 2024 r., zostało opublikowane w dniu 27 czerwca 2024 r. na stronie www.bip.teresin.pl oraz www.teresin.pl oraz zostało wywieszone przez sołtysa na tablicach informacyjnych sołectwa Teresin. Jednocześnie na podstawie 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 r., poz. 1112) przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji opracowywanego planu miejscowego.

Zawiadomieniem z dnia 26 czerwca 2024 r. Wójt Gminy Teresin poinformował organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania.

Dla projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Projekt planu został przesłany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy i instytucje. W trakcie procedury odbyły się konsultacje społeczne:.....

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Teresin przedstawił Radzie Gminy Teresin projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj wraz z następującymi załącznikami:

- 1) rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały,
- 4) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4 do Uchwały.

wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Teresin stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

W związku z ustawową powinnością gminy w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na jej terenie, sporządzenie oraz uchwalenie miejscowego planu jest uzasadnione. Racjonalne zagospodarowanie przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia na

obszarach wiejskich, których szansą jest rozwój wielofunkcyjny, generujący wprowadzanie szeregu różnych funkcji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, poprzez swoje ustalenia, wydaje się być jedynym narzędziem mającym wpływ na odpowiedni kształt gminy Teresin.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również w załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały) oraz w Dziale I Rozdziale 1, Rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I w Rozdziale 1, Rozdziale 2, Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały);
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Natomiast w zakresie ochrony złóż kopalin – przedmiotowy plan nie dotyczy tego zagadnienia;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowanie, co wynika z § 4 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w § 19 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez zapisy planu umożliwiające racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem oczekiwań właścicieli;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie objętym planem nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. W obszarze opracowania nie znajdują się tereny zamknięte.
- 9) potrzeb interesu publicznego – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowanie.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 8 niniejszej uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu miejscowego: po podjęciu przez Radę Gminy Teresin uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Teresin obwieszczeniem z dnia 26 czerwca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tut. urzędu w dniu 26 czerwca 2024 r., ukazało się w prasie lokalnej dnia 2 lipca 2024 r., zostało opublikowane w dniu 27 czerwca 2024 r. na stronie www.bip.teresin.pl oraz www.teresin.pl oraz zostało wywieszone przez sołtysa na tablicach informacyjnych sołectwa Teresin. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z odpowiednimi organami i instytucjami, zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym – odbyły się konsultacje społeczne:.....
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w Dziale I Rozdziale 8 § 21 dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę oraz w Dziale I Rozdziale 3 § 12 dotyczącym wód podziemnych i powierzchniowych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowania.

II. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz możliwość udziału w konsultacjach społecznych na temat przyjętych rozwiązań. Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

III. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego

gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania nie występuje publiczny transport zbiorowy;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w niniejszym opracowaniu brak jest terenów przeznaczonych pod komunikację, natomiast istniejący już układ komunikacyjny, który będzie służył do obsługi obszaru objętego opracowaniem, umożliwia wprowadzenie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan wyznacza nową zabudowę wzdłuż i w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie. Dla obszaru planu ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu dostosowane do wprowadzonej funkcji – mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, które występują w najbliższym sąsiedztwie i stanowi kontynuację i uzupełnienie już istniejącego zagospodarowania.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Teresin, która została przedstawiona w Uchwale Nr LXXXVI/635/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Teresin Gaj (działki nr 89/6 i 89/25) nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Plan nie wprowadza przeznaczenia pod tereny komunikacji, a więc nie będą generowane koszty związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne oraz ich urządzeniem. Zatem ustalenia planu nie powinny obciążyć budżetu gminy. Jednocześnie przy założeniu realizacji ustaleń planu, można spodziewać się wpływów środków finansowych do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.

SIERPIEŃ '2024



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego gminy Teresin obejmujący
część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj
(działki nr ew.: 89/6 i 89/25)

OPRACOWAŁA:

mgr Magda Lewandowska

uprawniona do sporządzania prognozy
oddziaływania na środowisko na podstawie
art. 74a ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 2 ustawy
z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu
informacji o środowisku i jego ochronie (...)

SPIS TREŚCI

1.WSTĘP.....	3
2.CEL OPRACOWANIA PROGNOZY	3
3.PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY.....	4
4.METODYKA PRACY	5
5.OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	5
5.1.Położenie obszaru objętego projektem planu.....	5
5.2.Budowa geologiczna.....	6
5.3.Ukształtowanie powierzchni.....	7
5.4.Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu.....	7
5.5.Zasoby przyrodnicze	9
5.6.Korytarze ekologiczne	10
5.7.Klimat.....	10
5.8.Zasoby naturalne.....	10
5.9.Walory krajobrazowe i kulturowe.....	10
6.OCENA STANU ŚRODOWISKA.....	11
6.1.Powietrze atmosferyczne.....	11
6.2.Wody powierzchniowe i podziemne.....	13
6.3.Klimat akustyczny.....	16
6.4.Gleby.....	16
6.5.Oddziaływania elektromagnetyczne.....	17
7.OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	17
8.PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM.....	18
8.1.Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania.....	18
8.2.Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów.....	18
8.3.Stopień realizacji Studium.....	19
9. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	19
10. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA	20
11. POWIĄZANIA W DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBŁA MIĘDZYNARODOWEGO, WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO.....	20
12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBŁU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM.....	21
13. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU	22
9.OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU.....	23
9.1.Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000.....	23
9.2.Obszary chronione	24
9.3.Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi.....	25
9.4. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy.....	25
9.5.Wody powierzchniowe i podziemne.....	26
9.6.Powietrze atmosferyczne.....	26
9.7.Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleby.....	27
9.8.Krajobraz.....	27
9.9.Klimat.....	28
9.10.Zasoby naturalne.....	28
9.11.Zabytki.....	28
9.12.Dobra materialne.....	28
9.13.Ryzyko wystąpienia poważnych awarii.....	28
9.14.Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji.....	28
9.15.Pola elektromagnetyczne	29
10.OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU.....	29
10.1.Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne.....	29
10.2.Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe.....	29

10.3.Oddziaływanie stałe i chwilowe.....	30
10.4.Oddziaływanie znaczące.....	30
10.5.Oddziaływanie skumulowane.....	30
10.6.Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania.....	30
10.7.Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	31
11.OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	31
11.1.Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu	31
11.1.1.Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.....	31
11.1.2.Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej.....	31
11.2.Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko	33
15.3. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę.....	33
12.METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA	34
13.ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	35
14.WNIOSKI.....	35
15.STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	36
O Ś W I A D C Z E N I E.....	38

1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj (działki nr ew.: 89/6 i 89/25), sporządzonego na podstawie Uchwały Nr III/14/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj.

Niniejsza prognoza zawiera, określa, analizuje i ocenia oraz przedstawia zagadnienia zgodnie z 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 o ocenach oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 52 tej ustawy.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy i ma na celu zmianę przeznaczenia przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zmiana ta podyktowana jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania. Ponadto, ustalenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenu opracowania, są częściowo nieaktualne w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY

Celem niniejszej prognozy jest:

- ocena istniejącego stanu środowiska i określenie tendencji zmian tego stanu przy braku realizacji ustaleń projektu planu,
- ocena stanu środowiska na obszarach, na których w przypadku realizacji ustaleń projektu planu występowałoby znaczące oddziaływanie na środowisko,
- określenie istniejących problemów ochrony środowiska,
- ocena zakresu uwzględnienia celów ochrony środowiska na szczeblu krajowym i międzynarodowym w ustaleniach projektu planu,
- ocena oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu planu,
- ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających niekorzystne oddziaływanie na środowisko skutków realizacji projektu planu,
- sformułowanie wniosków odnoszących się do ustaleń projektu planu w zakresie eliminacji lub minimalizacji możliwego negatywnego oddziaływania na środowisko.

3. PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY

Prognoza została sporządzona na podstawie informacji zawartych w następujących opracowaniach i dokumentach:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj (działki nr ew.: 89/6 i 89/25) (Wiskitki 2024);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin przyjęte Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.,
- Uchwała Nr III/14/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj;
- Uchwała Nr XXVIII/211/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj w zakresie działek nr 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28;
- Uchwała Nr XI/81/2011 z dnia 16 września 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj wraz ze zmianą nr XXX/182/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.;
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Teresin na lata 2019 – 2022 z perspektywą na lata 2023 – 2026 (Teresin, 2018);
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Teresin na lata 2023-2026 z perspektywą do roku 2030 (Teresin, 2023);
- Strategia Rozwoju Gminy Teresin na lata 2023-2030 (Uchwała Nr LXXVII/567/2023 Rady Gminy Teresin z dnia 29 września 2023 r.);
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2023;
- Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego na lata 2016 - 2021 z uwzględnieniem lat 2022 - 2027 (Warszawa, 2015),
- Ocena poziomu pól elektromagnetycznych w roku 2021 (Warszawa, 2022);
- Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Warszawa 2023),
- Program ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której został przekroczony poziom docelowy ozonu w powietrzu (Uchwała Nr 138/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r.);
- Wytyczne Ministerstwa Środowiska do sporządzania programów ochrony środowiska na szczeblu regionalnym i lokalnym (Warszawa, 2002);
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Teresin na lata 2016- 2023 (Teresin, 2016);
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy Teresin (Teresin 2015r.);
- Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Teresin na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018”. przyjęta Uchwałą Nr XVI/110/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 30 grudnia 2011 r.;
- Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Teresin przyjęty Nr XIII/125/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 23 września 2019 r.;
- Plan zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Warszawa 2016),
- Wyniki badań monitoringowych jakości wód podziemnych prowadzonych w województwie mazowieckim w 2016 roku w ramach monitoringu regionalnego (Warszawa 2017);
- Wyniki klasyfikacji stanu/potencjału ekologicznego, stanu chemicznego i oceny stanu jednolitych części

wód powierzchniowych w województwie mazowieckim w roku 2016 (Warszawa 2017);

- Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1 : 50 000, Arkusz Kampinos (521) (Warszawa 2010);
- Objasnienia do szczegółowej mapy geologicznej w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521) (Warszawa, 2011);
- Objasnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1 : 50 000 Arkusz Kampinos (521) (Warszawa, 2000);
- Mapa zbiorcza pierwszego poziomu wodonośnego (występowanie i hydrodynamika) w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521), (Warszawa, 2005);
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521), (Warszawa, 2008).
- dane z Informatycznego Systemu Osłony Kraju - <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- dane z Sytemu Informacji Przestrzennej Gminy Teresin – <https://teresin.e-mapa.net/>
- dane z Państwowego Instytutu Geologicznego - Państwowy Instytut Badawczy - <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>
- dane z Geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska - <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>
- dane z serwisu dot. Klimatu - www.igipz.pan.pl
- dane udostępnione w serwisie <https://msip.wrotamazowska.pl/>

4. METODYKA PRACY

Opracowywanie prognozy przebiegało zgodnie z wyznaczonymi etapami prac:

- **prace kameralne** – analiza opracowań sporządzonych dla obszaru objętego projektem planu oraz dla regionu,
- **wizja terenowa** przeprowadzona dnia 5 sierpnia 2024 roku i **weryfikacja danych** uzyskanych w wyniku prac kameralnych,
- **synteza wniosków** w postaci opracowania tekstowego.

Skutki realizacji projektu planu zostały ocenione pod względem oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i ich wzajemne relacje oraz pod kątem przyjętych w projekcie planu rozwiązań mających na celu eliminację lub minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu.

5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

Gmina Teresin położona jest w południowo – wschodniej części powiatu sochaczewskiego, w zachodniej części województwa mazowieckiego. Jest gminą rolniczo – przemysłową położoną ok. 40 km na zachód od Warszawy, przy drodze krajowej nr 92. Przez teren gminy przechodzi szlak kolejowy łączący Europę Zachodnią z państwami nadbałtyckimi i Rosją. Nieopodal gminy, w odległości ok. 16 km przebiega A 2 – Autostrada Wolności, łącząca Berlin z Moskwą.

Teren objęty uchwałą położony jest w centralnej części gminy Teresin, w obrębie Teresin Gaj, na na skrzyżowaniu ul. Sportowej i Al. XX-lecia i obejmuje działki o nr ew. ew. nr 89/6 i 89/25. Teren opracowania zajmuje łączną powierzchnię 0,9281ha.

Lokalizację terenu objętego opracowaniem planu w sposób orientacyjny przedstawiono na Ryc.1.



Ryc.1 Lokalizacja terenu opracowania w centralnej części gminy Teresin, w powiecie sochaczewskim

Źródło: Opracowanie własne

Obszar opracowania, z uwagi na dostęp do kluczowej gminnej sieci drogowej tzn. poprzez Al. XX-lecia, posiada atrakcyjne położenie komunikacyjne. W odległości ok. 1,3 km na północ znajduje się droga krajowa nr 92 relacji Warszawa – Poznań, natomiast ok. 8,0 km na południowy-zachód przebiega droga krajowa nr 50 relacji Sochaczew – Grójec. Za południową granicą gminy, w odległości ok. 12 km od granic opracowania, biegnie autostrada A2.

W odległości ok. 200 m na północ przebiega kolej normalno-torowa PKP relacji Warszawa - Sochaczew (linia kolejowa E20).

Najbliższe większe jednostki osadnicze oddalone są o około 50 km na wschód - Warszawa, około 15 km na zachód – Sochaczew i około 40 km na północ – Nowy Dwór Mazowiecki.

5.2. Budowa geologiczna

Cały obszar gminy Teresin położony jest w obrębie niecki warszawskiej, która stanowi środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej. Nieckę warszawską tworzą utwory kredowe, a wypełniają ją osady zaliczane do paleogenu, neogenu i czwartorzędu. Na terenie gminy Teresin dominują osady czwartorzędowe (plejstoceńskie i holoceniowe), związane z akumulacyjną działalnością łądolodów skandynawskich. Ich miąższość jest zmienna i osiąga maksymalnie 122,0 m.

Na obszarze opracowania, ze szczegółową mapą geologiczną Polski Arkusz Kampinos (Teresin) (N-34-137-B) utwory czwartorzędowe reprezentowane są powszechnie przez osady lodowcowe (morenowe, glacialne). Utwory te powstały w okresie akumulacji lodowcowej podczas stadiau dolnego Zlodowacenia Warty. Tworzą one

dość zwarty poziom glin zwałowych rozcięty przez dolinę Utraty. Ich strop znajduje się na wysokości około 90 m n.p.m. i lekko opada w kierunku północnym do około 85 m n.p.m. Miejscami przykryte są cienką warstwą różnoziarnistych piasków lodowcowych. Są to przeważnie gliny lekko piaszczyste, a w stropie pyłowato-piaszczyste, twardeplastyczne, lokalnie zwarte, koloru szarobrazowego, mogą zawierać frakcję żwirową. Ich maksymalna miąższość sięga do 20 m. Gлина ta jest silnie wapnista.

Zgodnie z mapą zbiorczą występowania pierwszego poziomu wodonośnego, wody gruntowe w tym obszarze opracowania sięgają głębiej niż 5,0 mppt, jednak pierwszy poziom wodonośny charakteryzują znacznie zróżnicowane warunkach występowania i własności warstw wodonośnych.

Ze względu na zmienne warunki geotechniczne w kontakcie z glinami zwałowymi i ze względu na występowanie nieciągłych, zaburzonych warstw wodonośnych na większości obszaru opracowania mogą występować lekko utrudnione warunki budowlane, pogarszające się w miarę wzrostu zawodnienia.

5.3. Ukształtowanie powierzchni

Według podziału fizyczno – geograficznego Polski (Kondracki 2002) gmina Teresin znajduje się podprovincji Niziny Środkowopolskie (318), makroregionu Nizina Środkowomazowiecka (318.7), mezoregionu Równina Łowicko-Błońska (318.72). Równina Łowicko-Błońska leży na południe od dolin Wisły i Bzury. Pod względem geomorfologicznym analizowany obszar położony stanowi morenową równinę denudacyjną, tworzącą jeden z najbardziej płaskich krajobrazów na Mazowszu. Jest to równina pochylająca się nie ku Bzurze. Główne rysy ukształtowania powierzchni terenu związane są ze zlodowaceniem Warty, będącego częścią zlodowaceń środkowopolskich. Późniejsze procesy denudacyjne ostatecznie nieznacznie przemodelowały i ukształtowały współczesną rzeźbę powierzchni terenu.

Pod względem geomorfologicznym rzeźba terenu gminy Teresin jest stosunkowo mało urozmaicona. Jest to teren płaski z niewielkim spadkiem w kierunku północno – wschodnim, rozcięty płytkimi dolinami niewielkich dopływów Bzury: Pisi i Utraty oraz dopływu Utraty-Teresinki.

Krajobraz obszaru opracowania jest bardzo monotony i wyrównany, z nieznacznym nachyleniem obszaru opracowania w kierunku południowym, w terenie niezauważalnym. Rzędne wysokości w obszarze kształtują się między 90 a 92 m n.p.m.. Płaskie ukształtowanie terenu determinuje jego znaczną odporność na degradację w zakresie rzeźby terenu.

Według informacji zawartych w Systemie Osłony Przeciwośuwiskowej PIG-PIB na obszarze opracowania, jak i całej gminy Teresin nie występują zarejestrowane osuwiska. Nie wskazano tu także obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

Analizowany teren odznacza się rzeźbą terenu nie stwarzającą przeszkód w zagospodarowaniu go w kierunku funkcji przewidzianych w projekcie planu.

5.4. Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu

Obszar opracowania znajduje się w zasięgu gminnego ośrodka administracyjno-usługowego i stanowi część wiodącego centrum miejscowości, w bezpośrednim sąsiedztwie strefy przestrzeni usługowej, w tym usług publicznych wzdłuż drogi powiatowej nr 3848W (południowa granica opracowania). Na zachód od obszaru opracowania, po drugiej stronie ul. Sportowej znajduje się Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji. Po stronie południowej, po przeciwnej stronie Alei XX-lecie, funkcjonuje Zespół Szkół im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Na zachód zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca w formie osiedla, na północy znajdują się obiekty usługowe i magazynowe.

Obszar planistyczny charakteryzuje się mało zróżnicowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Funkcje przyrodnicze obszaru są mało urozmaicone. Obecnie na zagospodarowanie analizowanego terenu składają się w większości otwarte tereny antropogeniczne, w większości niezabudowane, jednak przekształcone działalnością człowieka (Fot 1).



Fot.1 i Fot.2. Otwarte tereny antropogeniczne – zainwestowanie działki nr ew. 89/25

W obrębie działki nr ew. 89/25 znajduje się utwardzony plac, na którym miejscami występują sztuczne nasypy ziemi i składowane są różnorodne materiały, tj. gruz, cegły, i inne kruszywa budowlane i niebudowlane, częściowo już porośnięte roślinnością (fot.2). Szata roślinna na tych obszarach została już przekształcona i zdominowana jest przez zbiorowiska ruderalne. Na terenie ww. nieruchomości znajdują się różne małe obiekty magazynowe (Fot.3). Całość ogrodzona jest płotem z betonowych elementów prefabrykowanych i drewna (Fot.4).



Fot.3. Obiekt magazynowy na działce nr ew. 89/25



Fot.4. Obszar opracowania – widok z ul. Sportowej

Na zagospodarowanie działki nr ew. 89/6 składają się istniejące budynki garażowe – Fot.5

Obsługę komunikacyjną zapewnia droga klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 3848W – Al. XX - lecia) przylegająca do południowej granicy planu. Droga ta zapewnia połączenie z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań oraz w kierunku południowym poprzez drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) z drogą krajową nr 50, relacji Sochaczew – Grójec.



Fot.5 Garaże na działce nr ew. 89/6

5.5. Zasoby przyrodnicze

Badany obszar cechują mało zróżnicowane walory przyrodnicze, co związane jest głównie z obecnym sposobem zagospodarowania tego terenu – jest on w większości utwardzony, pozbawiony roślinności (Ryc.3.).

Ryc.3 Użytkowanie obszaru opracowania i terenów w sąsiedztwie (mapa satelitarna)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [/https://mapy.geoportal.gov.pl/](https://mapy.geoportal.gov.pl/)



Obszar objęty projektem planu przez wiele lat podlegał przekształceniom dokonywanym przez człowieka. W wyniku tej działalności stał się ubogi pod względem różnorodności biologicznej.

Centralą i południową część opracowania stanowi teren utwardzony, na którym funkcje przyrodnicze, ze względu na niewielki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zostały całkowicie ograniczone. Północna część obszaru pozostaje aktywna biologicznie, jednak nie są to tereny pielęgnowane, co powoduje zarastanie ich chwastami i stopniową degradację gleb. Dominują tutaj przede wszystkim antropogeniczne zbiorowiska ruderalne. Sztucznie wytworzone przez człowieka zbiorowiska charakteryzują się ubogim składem gatunkowym, ograniczającym się do pospolitych chwastów, w tym ekspansją nawłoci (patrz Fot.3); wzdłuż ogrodzenia spotkać można pojedyncze gatunki tj.: czarny bez, łopian większy, pokrzywa czy oset.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania, ważnych z ekologicznego punktu widzenia, większych zadrzewień śródpolnych, wpływających na zwiększenie lokalnej bioróżnorodności. Jedynym większym zbiorowiskiem są pojedyncze zadrzewienia na działce nr ew. 89/6 towarzyszące obiektom garażowym (główne gatunki to brzoza, akacja, klon, leszczyny – Fot.6) oraz drzewa przy ogrodzeniu wzdłuż Alei XX-lecia. Typ siedlisk oraz drzewostanu oraz zajmowana przez nie powierzchnia sprawiają, że teren ten nie jest zbyt wartościowy pod względem zasobności gleb, zdolności retencyjnych, korzystnego oddziaływania na mikroklimat czy funkcji oczyszczania powietrza.



Fot. 6. Zadrzewienia na granicy działki nr 89/6 z działką nr89/25

Na terenie opracowania nie były prowadzone szczegółowe prace inwentaryzacyjne występującej tam fauny. Postępująca urbanizacja analizowanego terenu oraz szczelne ogrodzenie spowodowały, że szata zwierzęca jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt, głównie drobne ssaki, ptaki, płazy i owady.

Podsumowując zasadniczo różnorodność gatunkowa szaty roślinnej i fauny jest uboga, a prawdopodobieństwo występowania gatunków roślin objętych ochroną gatunkową jest niewielkie. Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Na obszarze opracowania projektu planu miejscowego nie stwierdzono występowania roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

5.6. Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne są łącznikami pomiędzy terenami zasiedlanymi przez różne populacje zwierząt i umożliwiają im migrację oraz ekspansję na nowe obszary. Naturalne drogi wędrówek wiążą się przede wszystkim z lasami oraz obszarami bagiennymi i dolinami rzecznyymi.

Obszar objęty opracowaniem leży poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu formą (zgodnie z danymi udostępnianymi przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży formie serwisu <https://korytarze.pl/>), jest korytarz ekologiczny Puszcza Kampinoska, znajdujący się ok. 9 km na północ od obszaru objętego opracowaniem. W obszarze opracowania nie występują struktury pełniące funkcje cennych lokalnych korytarzy migracyjnych dla fauny, typu obszary bagienne, doliny rzeczne czy tereny leśne, które mogłyby być powiązane z obszarami cennymi przyrodniczo.

5.7. Klimat

Gmina Teresin znajduje się w strefie przejściowej pomiędzy klimatem morskim Europy Zachodniej a kontynentalnym Europy Wschodniej. Charakteryzuje go zmienność stanów pogody występująca dzięki napływowi oceanicznych mas powietrza, które przynoszą latem ochłodzenia, a zimą ocieplenia. Okolice wyróżniają się jedną z najwyższych rocznych sum całkowitego promieniowania słonecznego. Najbardziej pogodnym miesiącem jest wrzesień, natomiast najwyższym zachmurzeniem odznaczają się listopad i grudzień.

Rozkład opadów atmosferycznych przedstawia się niekorzystnie: roczna suma opadów wynosi ok. 508 mm i należy do jednej z najniższych w Polsce. W okresie wegetacyjnym (którego długość średnio wynosi 210 – 220 dni) ilość opadów też jest niska i wynosi średnio ok. 356 mm. Niski poziom opadów, przy dużym nasłonecznieniu, powoduje okresowo niedobór wody w glebie i wpływa na ilość i jakość plonów. Temperatura powietrza na przestrzeni lat waha się w tym rejonie od -35,5 do +35,7°C, a średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,4°C. Charakterystyczne także dla „Krainy Wielkich Dolin” w obszarze których położona jest gmina są późne przymrozki. Przeciętny okres z pokrywą śnieżną wynosi ok. 50-60 dni, która jest przeważnie nietrwała i utrzymuje się tylko przez część zimy.

Panujące wiatry wieją przeważnie z zachodu, z tym, że w zimie przeważają wiatry północno-zachodnie. Siła wiatrów jesienią i zimą jest na ogół większa niż latem. Warunki w skali lokalnej modyfikowane są wpływem podłoża gruntowego na kontakcie z atmosferą.

Czynniki takie jak: ukształtowanie powierzchni terenu, ekspozycja, rodzaj powierzchni i jej właściwości fizyczne, szata roślinna, powodują wzrost przestrzennego zróżnicowania elementów klimatu. Klimat obszaru opracowania należy ocenić jako typowy dla terenów otwartych. Charakteryzuje się dobrym przewietrzaniem, dobrymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi. Ogólne warunki klimatyczne są korzystne.

5.8. Zasoby naturalne

Budowa geologiczna i tektonika zasadniczo rzutują na występowanie surowców mineralnych. Zgodnie z serwisem Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Teresin nie występują złoża kopalin, wynika to z budowy geologicznej terenu. Nie wskazano tu także obszarów górniczych.

5.9. Walory krajobrazowe i kulturowe

Z uwagi na brak powiązania z większym, zabytkowym układem urbanistycznym obszar opracowania nie wyróżnia się znaczącymi walorami krajobrazowymi. Obszar opracowania otacza zwarta, wielorzędowa zabudowa o charakterze podmiejskim.

W obrębie analizowanego obszaru nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków, żadne zidentyfikowane stanowiska archeologiczne ani dobra kultury, w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

6. OCENA STANU ŚRODOWISKA

6.1. Powietrze atmosferyczne

Na stan powietrza atmosferycznego na terenie gminy Teresin mają wpływ trzy rodzaje emisji: punktowa (antropogeniczna, pochodząca z działalności przemysłowej), powierzchniowa (z sektora bytowego) oraz liniowa (ze środków transportu i komunikacji).

Emisja punktowa to emisja zorganizowana pochodząca z procesów spalania paliw energetycznych (elektrownie, elektrociepłownie, ciepłownie) i technologicznych (zakłady przemysłowe). Na terenie gminy znajduje się kilka istotnych obiektów będących źródłami tego rodzaju emisji. Większość funkcjonujących zakładów emituje zanieczyszczenia powstające podczas spalania paliw zarówno do celów energetycznych jak i technologicznych – są więc to typowe zanieczyszczenia energetyczne (pyły, dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenki węgla). Na obszarze opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie takie zakłady nie występują.

Emisja powierzchniowa pochodzi z dużych obszarów tj. tereny zabudowy mieszkaniowej ogrzewanej indywidualnie, hałd, składowisk, oczyszczalni ścieków czy obszarów użytkowanych rolniczo. Zaopatrzenie Gminy Teresin w ciepło oparte jest o kotłownie lokalne, zlokalizowane z reguły przy obiektach użyteczności publicznej oraz ogrzewanie indywidualne. Na terenie gminy nie występują sieci ciepłne. Do największych źródeł emisji na obszarze opracowania należy zaliczyć więc ogrzewanie budynków, gdzie jako paliwo stosowany jest węgiel kamienny a czasem spalanie odpadów oraz zużycie energii elektrycznej. Zanieczyszczeniami wprowadzanymi do powietrza są: SO_2 , NO_2 , CO , pył oraz odory.

Emisja liniowa na terenie gminy Teresin dotyczy w szczególności terenów położonych w obrębie dróg krajowych nr 50 i nr 92 oraz linii kolejowej E20. Organizacja ruchu samochodowego oraz jego natężenie w znaczny sposób determinują wielkość emisji. W tej sytuacji poprawa jakości powietrza uzależniona jest od infrastruktury drogowej. Emisja ze źródeł liniowych powoduje wprowadzenie do powietrza takich substancji jak: CO , Nox , węglowodory, sama, pyły zawierające metale ciężkie, m.in. ołów emitowany ze spalania w silnikach oraz pyły gumowe powstające na skutek tarcia opon o nawierzchnię dróg. Z uwagi na fakt, iż źródło emisji znajduje się nisko nad ziemią, zanieczyszczenia oddziałują na stan czystości szczególnie w najbliższym otoczeniu dróg.

Na terenie Gminy Teresin nie ma zlokalizowanej żadnej ze stacji pomiarowych, najbliższe stacje zlokalizowane są w Żyrardowie (w odległości ok 16 km) oraz na granicy Kampinoskiego Parku Narodowego (ok 10 km). Wyniki pomiarów na wspomnianych stacjach pozwalają na porównanie średniorocznych wartości stężeń osiąganych przez wybrane substancje w latach 2013-2017. Badania wskazują na tendencję spadkową średniorocznych stężeń pyłu zawieszonego PM_{10} w latach 2015-2017. W roku 2017 zanotowano znaczne obniżenie wartości stężenia PM_{10} w stosunku do tego, jakie zostało odnotowane w 2015 r. Wyniosło ono prawie $3,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. zilustrowane dane nie przekroczyły średniorocznej normy, która dla pyłu zawieszonego PM_{10} wynosi $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Należy jednak zauważyć, że prezentowane wyniki nie stanowią danych mogących charakteryzować stężenia zanieczyszczeń na terenie Gminy Teresin, a jedynie wskazują imisję w punktach znajdujących się w sąsiedztwie granic Gminy. Uzyskanie szczegółowych danych dotyczących stężeń określonych substancji w powietrzu wymagałoby prowadzenia systemowego monitoringu jakości powietrza na terenie Gminy.

Gmina Teresin nie posiada w chwili obecnej na swoim terenie żadnej stacji Państwowego Monitoringu Środowiska ani innych systemów mogących monitorować stan jakości powietrza. W ramach realizacji przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim dokonywane jest modelowanie matematyczne imisji wybranych zanieczyszczeń powietrza, którego wyniki uśredniane są dla poszczególnych gmin. W poniższej tabeli, przedstawiono wyniki modelowania matematycznego imisji dla wybranych zanieczyszczeń powietrza – średnie średnioroczne wartości dla Gminy Teresin.

Nazwa gminy	Typ gminy	Rok	B(a)P [ng/m ³]	poziom docelowy B(a)P [ng/m ³]	PM10 [µg/m ³]	poziom dopuszczalny PM10 [µg/m ³]	PM2,5 [µg/m ³]	poziom dopuszczalny PM2,5 faza I/faza II [µg/m ³]
Teresin	wiejska	2015	0,8	1	13,0	40	11,6	25/20
		2016	1,6		22,3		17,1	
		2017	1,6		21,8		17,3	

Tab.1. Statystyki wyników modelowania matematycznego emisji dla wybranych zanieczyszczeń powietrza – średnie średnioroczne wartości dla Gminy Teresin

Źródło: Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Teresin - Uchwała Nr XIII/125/2019 z dnia 23.09.2019 r.

Analiza powyższych średniorocznych wartości stężeń substancji na terenie Gminy wskazuje, iż dopuszczalne wartości benzo(a)pirenu w latach 2016-2017 przekraczały poziom docelowy, zaś średnie stężenia pyłów PM10 i PM2,5 nie osiągnęły wielkości powyżej wartości dopuszczalnych. Nie oznacza to jednak, że lokalnie na terenie Gminy Teresin nie występują przekroczenia – dopuszczalnych średniodobowych. Stężeń niektórych substancji zwłaszcza w przypadku wartości stężeń.

Jak już wspomniano, badania stanu jakości powietrza na obszarze gminy Teresin nie są prowadzone przez WIOŚ - nie ma tu stacji pomiarowych. Natomiast w corocznej ocenie jakości powietrza wykonywanej przez WIOŚ w Warszawie w roku 2023 gmina Teresin została włączona do strefy mazowieckiej, kod strefy PL1404. Ocenę tą prowadzi się pod kątem ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony roślin, uwzględniając zawartość benzenu, tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, pyłu zawieszonego, benzo(a)pirenu, ołowiu, niklu, kadmu, arsenu i ozonu w powietrzu. W zależności od stężenia poszczególnych związków w powietrzu oraz liczby przekroczeń poziomu dopuszczalnego określa się klasę jakości powietrza:

- klasa A (D1) – stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych;
- klasa B - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- klasa C (D2) – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji, w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy, poziomy celów długoterminowych.

Wyniki klasyfikacji strefy ze względu na poziomy zanieczyszczeń w roku 2023 przedstawiono w poniższej tabeli:

Tab.1. Klasyfikacja stref w ramach oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM2,5)

[źródło: GIOŚ] w roku 2023

Kod strefy	Nazwa strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃ ¹⁾	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5 ²⁾	W roku 2023 na
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1	

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

²⁾ Dla pyłu zawieszonego PM2,5 – poziom dopuszczalny I faza, wszystkie strefy uzyskały klasę A.

obszarze opracowania, jak również całego województwa dotrzymany został poziom docelowy benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10. Jest to pierwszy rok, w którym dotrzymany został poziom docelowy tego zanieczyszczenia.

W tabeli kolejnej zestawiono klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin. W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2023 r. z uwzględnieniem kryteriów przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa mazowiecka uzyskała klasę A.

Tab.2. Klasyfikacja stref w ramach oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony ochrony roślin

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

[źródło: GIOŚ] w roku 2023

Jednocześnie, w roku 2023 w strefie mazowieckiej nie został osiągnięty poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę roślin - strefa uzyskała klasę D2.

6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe i podziemne, jak każdy element środowiska podlegają negatywnym wpływom działalności człowieka. Do najważniejszych przeobrażeń stosunków wodnych na terenie gminy Teresin należą:

- lokalne podtopienia w porze wiosennych roztopów oraz podczas ulewnych opadów,
- postępujące pogarszanie stanu wód powierzchniowych i podziemnych i wyczerpywanie się ich zasobów,
- przeobrażenie układu krążenia wód podziemnych poprzez rozbudowę ujęć wód podziemnych i sieci wodociągowo-kanalizacyjnej,
- pogorszenie jakości wód powierzchniowych poprzez dopływ zanieczyszczeń obszarowych pochodzenia rolniczego i sadowniczego,
- obniżenie jakości wód podziemnych w strefach nieskanalizowanych.

W celu ochrony wód sporządzono w 2011 i zaktualizowano w 2016 r. „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (PGW). Dokument wyznacza cele środowiskowe dla jednolitych części wód i obszarów chronionych, polegające na zapobieganiu lub ograniczaniu wprowadzania do nich zanieczyszczeń, zapobieganiu pogorszeniu i podejmowaniu działań naprawczych, a także zapewnianiu równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć dobry stan ich czystości. Ustala wartości graniczne wybranych wskaźników jakości wód dla poszczególnych JCWP, JCWPd i obszarów chronionych. Dyrektywa przewiduje jednak odstępstwa od założonych celów środowiskowych, jeżeli ich osiągnięcie dla danej części wód w ustalonym terminie nie będzie możliwe z określonych przyczyn. Dopuszcza się również realizację inwestycji mających wpływ na stan wód, powodujących zmiany w charakterystykach fizycznych jednolitych części wód, jeżeli cele którym służą, stanowią nadrzędny interes społeczny i/lub korzyści dla środowiska naturalnego i społeczeństwa.

W związku z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” zasoby wód powierzchniowych i podziemnych w obrębie opracowania i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie.

Wody podziemne

Pod względem hydrogeologicznym gmina Teresin leży w w obrębie makroregionu północno-wschodniego, regionu mazowieckiego (I), subregionu centralnego (I1). Głównym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy. Na omawianym obszarze czwartorzędowe piętro wodonośne jest związane z osadami wodnolodowcowymi i akumulacyjno-erozyjnego poziomu warszawsko-błońskiego. Występują tu zwykle dwie warstwy wodonośne: przypowierzchniowa i głęboka. Jest to poziom wodonośny o napiętym zwierciadle, związany z osadami oligocenu, występujący na głębokości 180 -190m. Jego miąższość jest zmienna i wynosi od kilku do 20m, przy średniej 15,1m. Średnia wartość współczynnika filtracji wynosi 4m/24h, przy rozstępie od 2,2 do 9,7m/24h.

Poziom wód gruntowych zasilany jest za pomocą bezpośredniej infiltracji opadów atmosferycznych i dodatkowo w dolinach rzek drenażem z niżej położonych poziomów wodonośnych. Całoroczne występowanie płytkich wód gruntowych związane jest z dolinami rzek Utraty, Pisi i Teresinki oraz z bardzo wyraźnie zaznaczającymi się w morfologii zagłębieniami bezodpływowymi na wysoczyźnie. Drenaż naturalny

Obszar ten charakteryzuje się ukształtowaniem powierzchni i budową geologiczną uniemożliwiającą gromadzenie się płytkich wód gruntowych. Na omawianym obszarze wody podziemne o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Przepuszczalnie słaby poziom występujący w utworach kredy nie ma znaczenia użytkowego z uwagi na mineralizację 2-3 g/dm³. Największe znaczenie użytkowe ma czwartorzędowe piętro wodonośne, eksploatowane przez większość studni na dokumentowanym terenie.

Do głównych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych należą:

- dysproporcja pomiędzy długością sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- nieszczelność zbiorników bezodpływowych,
- odprowadzanie do wód i do ziemi ścieków z obiektów prowadzących działalność produkcyjną, zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
- wycieki ze zbiorników i instalacji technologicznych (np. paliwowych).

W ramach realizacji projektu monitoringu operacyjnego - „Monitoring stanu chemicznego oraz ocena stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) w dorzeczach” na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Państwowy Instytut Geologiczny przeprowadził analizę wyników monitoringu stanu chemicznego i ilościowego dla JCWPd na całym terytorium Polski. Metodyka oceny stanu wód podziemnych składa się z oceny stanu chemicznego i ilościowego. Obie oceny są w stosunku do siebie równorzędne, zaś ostateczna ocena stanu wód podziemnych w JCWPd przyjmuje gorszy wynik z tych dwóch ocen.

Ryc.4. Lokalizacja JCWP 65

Źródło: Karta informacyjna JCWP 65 – pgi.gov.pl

Na terenie JCWP 65 badania monitoringowe wód podziemnych prowadzone były w 2012 i w 2016 roku. Na terenie całego powiatu sochaczewskiego monitoring przeprowadzono w jednym punkcie, w miejscowości Sochaczew. Przyjęto, że wyniki badań odpowiadają jakości wody podziemnej na terenie gminy Teresin. Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem gospodarowania wodami osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWPd nr 65 nie jest zagrożone, a JCWPd cechuje się dobrym stanem chemicznym i

ilościowym.

Stan ilościowy	dobry
Stan chemiczny	dobry
Ogólna ocena stanu JCWPd	dobry
Ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych	niezagrożona
Przyczyna zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych	-

Tab.3. Ocena stanu JCWPd 65 w 2012 roku

Źródło: Karta informacyjna JCWP 65 – pgi.gov.pl

Wody zaliczono do III klasy, czyli zadowalającej jakości, dla których wartości wskaźników jakości wody są podwyższone, w wyniku naturalnych procesów lub słabego oddziaływania antropogenicznego, mniejsza część wskaźników jakości wody przekracza wartości dopuszczalne, jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. W związku z powyższym cele środowiskowe polegające na utrzymaniu i niepogarszaniu dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych zostają spełnione.

Wody powierzchniowe

Gmina Teresin położona jest na obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Środkowej Wisły, zlewni rzeki Bzury. Rzeki te stanowią zlewnię III-go rzędu. Głównym ciekim na terenie gminy jest rzeka Utrata. Generalny kierunek spływu wód powierzchniowych przebiega w kierunku zachodnim. Wody prowadzone są rowami melioracyjnymi do rzek w kierunkach południowych.

Na całym obszarze gminy wody powierzchniowe stagnują w licznych oczkach bezodpływowych. Nie występują jednak na analizowanym obszarze większe naturalne zbiorniki wodne.

Cieki odwadniające gminę Teresin charakteryzują się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania. W ciągu roku występuje jeden okres wezbraniowy i jeden okres niżówkowy. Po osiągnięciu wiosennego maksimum stany i przepływy wody zmniejszają się wyraźnie. Kulminacje stanów występują najczęściej na wiosnę, co jest efektem topnienia śniegu oraz rozmarzania gruntu w tym okresie.

Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych Teresinka o kodzie RW200017272889, należąca do Zlewni Bzury. Źródła rzeki Teresinki znajdują się na zachód od miejscowości Teresin-Gaj. Przepływa przez Teresin-Gaj, Niepokalanów, Seroki-Wieś, Bieniewo-Parcela, a uchodzi do Utraty w Pawłowicach. W wodę zasilana jest również przez strugi płynące z południa, z lasów leżących w okolicach Teresin. Jako jedyna rzeka na obszarze gminy Teresinka w całym swym biegu prowadzi wody w kierunku wschodnim (w kierunku przeciwnym do generalnego spływu). Wody Teresinki są zanieczyszczane przez zakłady przemysłowe i nawozy sztuczne w gminie Teresin.

W roku 2016 rozpoczęto monitoring realizowany w ramach trzeciego cyklu gospodarowania wodami trwającego od 2016 do 2021 roku. Oceny dokonuje się na podstawie klasyfikacji:

- klasa elementów biologicznych: III,
- klasa elementów fizykochemicznych: II,
- stan/potencjał ekologiczny: umiarkowany,
- stan chemiczny: poniżej dobrego.

Cel środowiskowy dla w/w JCWP, w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. z 2016 r., poz. 1911), to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. W obrębie jednolitej części wód powierzchniowych RW200017272889 Teresinka takie wody nie występują – mimo dobrego stanu chemicznego i ekologicznego, stan ogólny wód oceniono na zły. Biorąc powyższe pod uwagę ta JCWP zagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Jednym z głównych problemów występujących na terenie gminy, które stanowią główne źródło zanieczyszczeń wód, są spływy powierzchniowe zanieczyszczeń obciążone głównie związkami biogennymi (azotem i fosforem) pochodzenia rolniczego. Za przyczynę tego uznaje się:

- niewłaściwe stosowanie i przechowywanie nawozów sztucznych i organicznych;
- niewłaściwe wykonywanie zabiegów agrotechnicznych;
- stosowanie chemicznych środków ochrony roślin;
- niska świadomość ekologiczna.

Ponadto źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych są ścieki komunalne wylwane bezpośrednio na powierzchnię gleb lub odprowadzane bezpośrednio do rowów melioracyjnych i rzek.

Na analizowanym obszarze brak jest istotnych źródeł emitujących zanieczyszczenia do wód powierzchniowych i podziemnych. Istniejący teren znajduje się w zasięgu kanalizacji zbiorczej, do której docelowo będzie podłączony, co nie stanowi zagrożenia zanieczyszczenia wód.

6.3. Klimat akustyczny

Na terenie gminy Teresin konflikty akustyczne dotyczą głównie hałasu przemysłowego o charakterze lokalnym i drogowego, który ze względu na dużą ilość osób objętych oddziaływaniem, ma charakter ponadlokalny, związany z drogami krajowymi oraz bardzo gęstą siecią dróg powiatowych i gminnych. Głównym źródłem hałasu na obszarze gminy Teresin są przede wszystkim drogi krajowe nr 50 i nr 92 oraz linia kolejowa. Na stopień uciążliwości ciągów komunikacyjnych wpływ mają: natężenie ruchu, struktura pojazdów, prędkość ich poruszania się oraz stan techniczny i rodzaj nawierzchni, często niezadowalający. Uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym najbardziej odczuwalne są na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg.

W związku z lokalizacją analizowanego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3848W (Al. XX-lecia) oraz pośrednim sąsiedztwie linii kolejowej (odległość do 200m) klimat akustyczny na obszarze opracowania można ocenić jako przeciętny. Tereny położone w sąsiedztwie drogi o zwiększonym natężeniu pojazdów narażone są na oddziaływanie ponadnormatywnych poziomów hałasu komunikacyjnego. Trasa komunikacyjna stanowiąc liniowe źródło emisji hałasu – składające się z wielu źródeł cząstkowych, emituje hałas ciągły o zmiennych wartościach poziomu dźwięku. Poziom natężenia hałasu emitowanego z tego źródła jest zależny przede wszystkim od wartości poziomu natężenia hałasu pochodzącego od poszczególnych pojazdów – źródeł punktowych, parametrów ruchu – źródeł pośrednich oraz cech otoczenia – wpływających na rozchodzenie się fali dźwiękowej.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie prowadzi stały monitoring hałasu komunikacyjnego na terenie województwa. Na obszarze Gminy Teresin w ostatnich latach nie były prowadzone badania. Ostatni pomiar hałasu na terenie powiatu prowadzony był w 2013 roku w Sochaczewie przy ul. 15 Sierpnia 44. Równoważny poziom dźwięku dla pory dnia i nocy dla hałasu drogowego wynosił $LA_{eqD}=58,8\text{dB}$ i $LA_{eqN}=56,9\text{dB}$. Niewielkie przekroczenie wartości dopuszczalnej stwierdzono dla pory nocy (wartość dopuszczalna odpowiednio 61dB i 56dB).

Terenami podlegającymi ochronie przed hałasem w trybie *Ustawy Prawo ochrony środowiska* i *Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* są obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, tereny szpitali, szkół, domów opieki społecznej, uzdrowisk oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Jedne z takich terenów wyznacza swymi ustaleniami projekt planu – tereny MW-U.

6.4. Gleby

Znaczący wpływ na typologię gleb mają skały macierzyste, szata roślinna, warunki klimatyczne, warunki wodne, rzeźba terenu i działalność człowieka. W przeważającej części gminy Teresin, a zwłaszcza na obszarze występowania glin zwałowych występują wykształcone na tych glinach gleby klasy III, a lokalnie nawet II. Są to gleby dobre i średnie o wysokiej produkcji towarowej tj. czarne ziemie zaliczane do drugiego, pszennego dobrego kompleksu glebowego. Gleby te są zmeliorowane lub nie wymagają melioracji. W zasadzie nadają się pod uprawę tych samych roślin uprawnych co gleby klasy I, ale w średniej kulturze rolnej plony osiągnięte na glebach tej klasy są

niższe. Gleby te nadają się bardzo dobrze pod zakładanie sadów.

Gleby na obszarze opracowania zostały już przekształcone w wyniku działalności człowieka - dominują gleby antropogeniczne, typowe dla terenów zainwestowanych które nie są objęte klasyfikacją bonitacyjną (użytki Ba i Bi sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane). Gleby te, w wyniku wprowadzenia z podlegały mechanicznej, chemicznej lub biologicznej degradacji na skutek czego zostały mocno przekształcone i pozbawione naturalnych walorów. Naturalna warstwa gleb jest przykryta nasypami mineralno-gruzowym. Skład chemiczny masy glebowej jest zróżnicowany i zależy od materiałów zdeponowanych i utrwalonych przez posadzoną roślinność.

W kwestii ochrony gleb, wód i powietrza atmosferycznego istotne są przepisy regulujące gospodarkę odpadami. W przypadku obszaru objętego projektem planu gospodarowanie odpadami ma odbywać się zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz gminnymi regulaminami. Pozwoli to uniknąć zagrożenia związanego z możliwością zanieczyszczenia gleb i wód odpadami, które będą wytwarzane przez nowy obiekt usługowo-mieszkaniowy (wielorodzinny).

6.5. Oddziaływania elektromagnetyczne

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r., Nr 192 poz. 1883) określa dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności, a także zakresy częstotliwości promieniowania, dla których określa się parametry fizyczne, charakteryzujące oddziaływanie pól na środowisko.

Omawiany obszar znajduje się poza granicami oddziaływania ww. napowietrznych linii WN. Na obszarze opracowania nie występują również stacje radiowe i telewizyjne oraz urządzenia łączności komórkowej i satelitarnej w związku z tym brak jest promieniowania generowanego przez te obiekty. Nie stwierdzono również ich występowania w najbliższym sąsiedztwie.

Oceny poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku i obserwacji zmian dokonuje się w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Zgodnie z Monitorowaniem pól elektromagnetycznych w roku 2022 prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie analiza pomiarów pól elektromagnetycznych na terenie województwa mazowieckiego wykazała, iż nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Badania pokazały, iż na terenach wiejskich wartości te były najniższe i w większości były niższe od dolnego progu czułości sondy.

Na terenie Gminy Teresin monitoring badawczy pól elektromagnetycznych prowadzony był w lipcu 2021 roku. Przeprowadzone pomiary pozwoliły określić, że średnia arytmetyczna z uśrednionych wartości natężeń PEM wyniosła 0,38 V/m.

7. OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Na wskazanym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Dla działki nr 89/25 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/211/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj w zakresie działek nr 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28, w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol 1P/U) oraz teren zieleni urządzonej (symbol 1 ZP). Dla działki nr 89/6 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XI/81/2011 z dnia 16 września 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, w której ustalone jest przeznaczenia pod tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych (symbol 2MNG). Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zmiana ta podyktowana jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

Odstąpienie od realizacji analizowanego dokumentu będzie miało ograniczone skutki środowiskowe, ponieważ największe zmiany w środowisku mogą być wprowadzone wskutek realizacji postanowień planów obowiązujących. W przypadku ich realizacji analizowany obszar i tak stałby się w terenie inwestycyjnym – terenem obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Realizacja inwestycji zgodnych z planami obowiązującymi i tak przyczyniłaby się do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej obszaru, usunięcia części zadrzewień oraz wzrostu powierzchni utwardzonych, a przez to do zmniejszenia infiltracji wód opadowych do gruntu. Zmiany te oddziaływałyby na środowisko w sposób negatywny, jednak z określonym natężeniem, ograniczonym przede wszystkim do obszaru opracowania.

8. PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM

W projekcie planu przewidziano przeznaczenie pod **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – MW-U**.

8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania

Projekt planu zakłada wprowadzenie szeregu zmian względem istniejącego zagospodarowania. Tereny w większości niezabudowane predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu.

8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów

Na przedmiotowym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Rycina nr 5.

Dla działki nr 89/25 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/211/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj w zakresie działek nr 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28, w której ustalone jest przeznaczenie pod **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol 1P/U)** oraz **teren zieleni urządzonej (symbol 1ZP)**.

Dla działki nr 89/6 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XI/81/2011 z dnia 16 września 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, w której ustalone jest przeznaczenia pod **tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych (symbol 2MNG)**.



Ryc. 5. Wyrys z obowiązującego planu miejscowego

Źródło: Uchwały Rady Gminy Teresin: Nr XXVIII/211/2020 z dnia 26.08.2020 roku oraz Nr XI/81/2011 z dnia 16.09.2011 roku

Kluczową zmianą w projekcie planu jest częściowa zmiana obowiązującego przeznaczenia terenów na funkcję związaną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub usługami. Ponadto projekt planu ma na celu zmianę parametrów zagospodarowania, co podyktowane jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

Projektowane zmiany zmieniają zakres inwestycji dopuszczonych na mocy obowiązujących planów, jak również w niewielkim stopniu zmieniają sposób zakresu oddziaływania na środowisko.

8.3. Stopień realizacji Studium

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjętego Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późniejszymi zmianami.



Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w **podstrefie U2** – obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ryc. 6. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin

Źródło: Uchwała Rady Gminy Teresin Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.

W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy tak, aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak kanalizacja. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinna opierać się na zachowywaniu odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu.

Studium zaleca wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu. Zaleca się również wprowadzanie układów zieleni osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.

Przeznaczenie terenów wskazane w projekcie planu wynika z kierunków rozwoju określonych w Studium i w konsekwencji ma umożliwić racjonalne wykorzystanie terenów tej części gminy do celów inwestycyjnych, między innymi poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy i nie powodowania chaotycznej ekspansji inwestycyjnej.

Projekt planu uszczegóławia zasady zagospodarowania zawarte w Studium. Zasady kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej określone w projekcie planu zawierają parametry i wskaźniki zagospodarowania zgodne ze studium. Stosowanie ich powinno być odpowiednio wymagane również w wypadku przekształceń bądź zmian wprowadzanych na terenach istniejącego zainwestowania.

9. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Na obszarze objętym projektem planu, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. Nr 213, poz. 1397) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia

Na pozostałych terenach odstępuje się od sporządzenia oceny stanu środowiska.

10. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Podstawowe problemy ochrony środowiska dotyczą:

- rosnącej emisji zanieczyszczeń powietrza ze źródeł liniowych – wzdłuż głównych tras komunikacyjnych – zanieczyszczenia powietrza i gleby,
- rosnącej emisji ponadnormatywnego hałasu ze źródeł liniowych – generowanego przez główne trasy komunikacyjne i brak ekranów akustycznych oraz pasów zieleni izolacyjnej, które mogłyby ograniczyć poziomy hałas na terenach objętych ochroną akustyczną,
- zanieczyszczeń pyłem zawieszonym (PM₁₀) powietrza atmosferycznego, związane z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych,
- braku urządzeń retencyjnych współdziałających z siecią kanalizacyjną służących odprowadzaniu wód opadowych z obszarów zurbanizowanych.

11. POWIĄZANIA W DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBŁA MIĘDZYNARODOWEGO, WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO

Analizowany projekt planu miejscowego uwzględnia cele ochrony środowiska zawarte w dokumentach strategicznych szczebla międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego. Wynika to z uwarunkowań prawnych oraz z przesłanek racjonalnych. Gmina będzie się najlepiej rozwijać i realizować cele związane z ochroną środowiska jeżeli kierunki rozwoju jej zagospodarowania będą zgodne z działaniami zapisanymi w innych dokumentach planistycznych oraz strategicznych, które zostały sporządzone na poziomie regionalnym i krajowym.

Ważna jest spójność projektu planu z dokumentami:

– **Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze**, stanowiącą rozszerzenie perspektywy i przedłużenie horyzontu planowanych działań, przedstawionych ww. dokumencie. Wśród jej celów znajdują się także takie, które dotyczą szeroko pojętej ochrony środowiska oraz zrównoważonego rozwoju (m.in. ochrona powietrza i ochrona przed hałasem, ochrona jakości i zasobów wód, ochrona zasobów cennych przyrodniczo, podnoszenie świadomości ekologicznej i in.).

– **Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2030 r.**, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 2/23 z dnia 17 stycznia 2023 r. Celem Programu jest określenie, na podstawie aktualnego stanu środowiska, niezbędnych działań dla poprawy środowiska, do stanu określonego odpowiednimi przepisami i akceptowalnego przez społeczeństwo. Opracowanie określa także cele i kierunki interwencji, które uwzględniają najważniejsze potrzeby oraz efektywne wykorzystanie środków finansowych możliwych do uzyskania. Przy wyznaczaniu celów środowiskowych kierowano się wymogami prawnymi w zakresie ochrony środowiska i koniecznymi działaniami do wdrożenia w zakładanych ramach czasowych.

– **Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**, który został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 na posiedzeniu w dniu 19 grudnia 2018 r. Plan wskazuje szczegółowe zasady organizacji przestrzennej województwa, formułuje kierunki polityki przestrzennej, przenosząc zapisy „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego” na układ przestrzenny – w formie polityk przestrzennych. Zgodnie z przyjętą w Planie polityką kształtowania i ochrony zasobów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska, celem działań jest przede wszystkim dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania. Rozwój musi opierać się na poszanowaniu i umiejętnym wykorzystaniu cech, zasobów oraz walorów środowiska, ze zwróceniem szczególnej uwagi na ograniczanie antropopresji, stałą poprawę parametrów środowiska, jak też zachowanie naturalnych siedlisk przyrodniczych.

Projekt planu zawiera ustalenia mające istotne znaczenie dla funkcjonowania i ochrony środowiska, wynikających z zapisów strategicznych dokumentów planistycznych szczebla regionalnego. Należą do nich przede wszystkim zaprojektowane rozwiązania w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednym z celów polityki zapisanych w dokumencie, jest zintegrowana ochrona środowiska przyrodniczego, w tym planowanie zagospodarowania poza terenami cennymi przyrodniczo. Zgodnie z zapisami projekt planu nakazuje, iż prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, wykluczając przy tym realizację zakładów o dużym i

zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska, ponadto w planie ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez stosowanie rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe; co ma swoje odniesienie zarówno do dokumentów międzynarodowych, wspólnotowych, jak i krajowych.

12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju. Głównym założeniem jest prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, które umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie zapewniającym trwałość funkcji, procesów przyrodniczych i zachowanie bioróżnorodności oraz umożliwi korzystanie z nich obecnym i przyszłym pokoleniom.

Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju realizacja planów i programów wymaga ich wcześniejszej oceny. W tym celu opracowana została niniejsza prognoza.

Realizacji celów ochrony środowiska, zarówno na szczeblu krajowym jak i międzynarodowym, winny służyć regulacje ujęte w przepisach prawa. Ochronie poszczególnych komponentów środowiska służą następujące akty prawne:

- **wód** – Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE (Dz.Urz.U.E.L 2000 Nr 327/1), Dyrektywa 91/271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych (Dz.Urz.U.E.L 1991 Nr 135/40), Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
- **gleb** – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.(Dz.U. z 2024 r. poz. 54) wraz z aktami wykonawczymi,
- **powietrza i klimatu** – Protokół z Kioto do Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, sporządzony w Kioto dnia 11 grudnia 1997 r. (Dz.U. z 2005 r. poz. 1684) wraz z aktami wykonawczymi, Ustawa o systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów cieplarnianych z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz.U. z 2023r. poz. 589 ze zm.),
- **fauny i flory** – dyrektywa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz.Urz.U.E.L nr 206 str. 7), dyrektywa 2009/147/WE w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz.Urz.U.E.L 2010 Nr 20), Konwencja ONZ o różnorodności biologicznej z1992 (Dz.U. z 2002 r. Nr 184, poz. 1532), Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
- **krajobrazu** - Europejska Konwencja Krajobrazowa z 2000 r. ratyfikowana przez Polskę w 2006 r. (Dz. U. Nr 14, poz 99) oraz Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca Dyrektywę 2011/52/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko z dnia 16 kwietnia 2014 r.(Dz.Urz.U.E.L Nr 124, str. 1),
- **zdrowia i jakość życia ludzi** – Dyrektywa w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontroli) z dnia 24 listopada 2010 r.(U. Z 2015 r. Poz. 1662) wraz z aktami wykonawczymi.271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych (Dz.Urz.U.E.L 1991 Nr 135/40), Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi.

Na analizowanym obszarze obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody, wynikające z przytoczonych wcześniej przepisów. W projekcie planu realizowane są one przez wprowadzenie ustaleń określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych terenów chronionych akustycznie, wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz ustalenie iż nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych oraz wskazanie na komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

13. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU

Obszar opracowania nie jest zabudowany. Główne zmiany dotyczące oddziaływania ustaleń planu na środowisko względem istniejącego zagospodarowania będą dotyczyły zmiany funkcji dopuszczonych w obowiązujących planach oraz ustaleniu nowych wskaźników zagospodarowania.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nadal podtrzymują prawo do przekształcania obszaru opracowania w tereny zabudowy. Największą zmianą jest wprowadzanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) w miejsce obecnie wyznaczonego terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol 1P/U), terenu zieleni urządzonej (symbol 1 ZP) oraz obszaru budynków garażowych (symbol 2MNG). Projekt planu nie będzie już wprowadzał takiego rodzaju przeznaczenia na swoim terenie.

Projektowane kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu (w zakresie dominującej funkcji P/U) uległy zmianom, które zestawiono obok:

Tabela pokazuje, iż w zdecydowanej większości projektowane wskaźniki zagospodarowania są mniej intensywne niż obowiązujące obecnie, co ocenia się pozytywnie pod kątem przewidywanego wpływu na środowisko.

Wprowadzenie nowego zainwestowania spowoduje:

- przekształcenie wierzchniej warstwy litosfery,
- zmianę układu hydrograficznego
- wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów,
- usunięcie istniejącej zieleni i degradacja występujących tam siedlisk,
- dalsze ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej,
- wzrost hałasu komunikacyjnego,
- zwiększenie zacienienia części terenu oraz warunków przewietrzania,
- przekształcenie krajobrazu w zorganizowane osiedle mieszkaniowe.

P/U	MW-U
udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej	
do 65%	max 50%
↓	
udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej	
co najmniej 15%	minimum 30%
↓	
maksymalna intensywność zabudowy (naziemna)	
2,5	2,5
↓	
minimalna intensywność zabudowy (naziemna)	
0,01	0,01
↓	
maksymalna wysokość zabudowy	
15,0m	15,0m

Najistotniejszy wpływ na ocenę zmian w krajobrazie tego obszaru będą miały jednak rodzaj oraz forma architektoniczna nowych obiektów, przy czym ocena ta zawsze będzie subiektywna.

Podsumowując podkreślić, że rozwój zabudowy na tym terenie został uwzględniony w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i obowiązują w nich bardziej intensywne wskaźniki zagospodarowania terenu. Zmiana planu polega głównie na przygotowaniu prawnym i faktycznym nowych terenów pod zabudowę – głównie wprowadzanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług w miejsce obecnie wyznaczonego terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Uznać więc należy, że nowy plan nie wprowadza dodatkowych negatywnych ustaleń z punktu widzenia ochrony środowiska.

9. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko można dokonać jedynie w stopniu ogólnym. Dokładny zakres oddziaływania zależy od charakteru przyszłych inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu oraz podjętych działań zapobiegawczych, dla których plan wyznacza jedynie wartości graniczne.

9.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000

Wg ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”. Wszystkie inwestycje, które nie mają istotnego negatywnego wpływu na siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został powołany Obszar, są dopuszczalne. W przypadku oceny negatywnej planu lub projektu przeprowadzenie inwestycji jest możliwe tylko wtedy „jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, wobec braku rozwiązań alternatywnych.

Konieczne jest jednak zminimalizowanie negatywnego wpływu, a gdy nie jest to możliwe, skompensowanie szkód poniesionych przez przyrodę, aby utrzymać integralność sieci”.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, a w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.

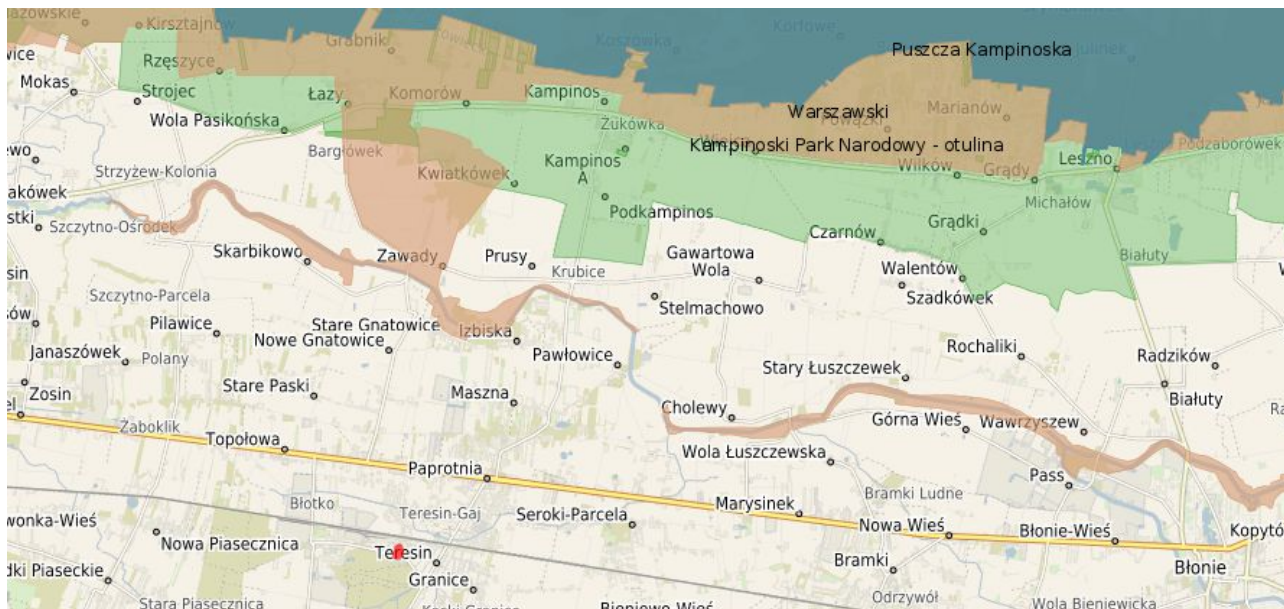
Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów Natura 2000. Najbliżej zlokalizowanymi obszarem ochrony jest położona 9,0 km na północ Puszcza Kampinowska (Kod obszaru: PLC140001) – jest to oso + soo (na mocy obu dyrektyw).

Obszar Natura 2000 „Puszcza Kampinowska” wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska jako obszar specjalnej ochrony ptaków oraz zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej jako specjalny obszar ochrony siedlisk - ta sama powierzchnia, ten sam kod obszaru. Obszar ten ma duże znaczenia dla zachowania różnorodności biologicznej centralnej Polski. Unikatem przyrodniczym na skalę europejską są występujące na terenie ostoi wydmy śródlądowe, które tworzą tu dwa pasy wydmowe przecinające równoleżnikowo całą Puszcę - północny i południowy. Wydmę sięgają tu do 30 m wysokości względnej i prezentują różne formy morfologiczne: łuki, parabole, wały, grzędy i zespoły wydmowe. Na przemian z pasami wydm występują pasy bagienne - północny i południowy. Spośród ssaków cennych dla UE występują tu trzy gatunki nietoperzy - mopek, nocek łydkowłosy i nocek duży, oraz wydra i reintrodukowane od 1992 roku rysie. Puszcza Kampinowska jest również ostoją ptasią o randze europejskiej. Bytują tu 3 gatunki ptaków z Polskiej Czerwonej Księgi oraz 43 gatunki ptaków cennych dla ochrony europejskiej przyrody. Na obszarze ostoi występuje co najmniej 1% populacji krajowej bociana czarnego, sowy błotnej i trzmielajada. Teren ten jest również ważną ostoją derkacza.

Głównymi zagrożeniami dla przyrody ostoi „Puszcza Kampinowska” są: zanieczyszczenia powietrza, zaniechanie tradycyjnej gospodarki rolnej, w tym użytkowania łąk, co powoduje bardzo szybką sukcesję roślinności na terenach otwartych. Negatywne skutki dla ostoi ma również niszczenie gniazd ptaków drapieżnych przez okoliczną ludność oraz trwający od kilkudziesięciu lat spadek poziomu wód gruntowych.

Z uwagi na odległość obszaru opracowania od obszaru Natura 2000, dopuszczony planem przyrost zabudowy nie będzie stanowić zagrożenia dla funkcjonowania obszaru Natura 2000. Ponadto obszar objęty projektem planu nie posiada związków funkcjonalnych i przyrodniczych z w/w Obszarem Natura 2000. Obszar ten charakteryzuje się więc warunkami siedliskowymi odmiennymi od istniejącego obszaru Natura 2000 i tym samym nie prognozuje się znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony.

W granicach planu nie znajdują się obszary prawnie chronione (Ryc.7). Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 3,75km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz w odległości 5,7km na północ otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.



Źródło: <http://http://geoserwis.gdos.gov.pl/>

Zagospodarowanie i użytkowanie w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz jego granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r. W granicach WOCHK na mocy w/w rozporządzenia wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne,
- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmykowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej.

strona 24

Zasady ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego

Dla parków narodowych, do czasu ustanowienia planów ochrony (w trakcie opracowania), minister właściwy do spraw środowiska ustanawia corocznie w drodze zarządzenia zadania ochronne (dla Kampinoskiego Parku Narodowego Zarządzenie nr 7 Ministra Środowiska z dnia 29 stycznia 2013r. w sprawie zadań ochronnych zawiera identyfikację i ocenę istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz sposoby eliminacji lub ograniczenia tych zagrożeń i ich skutków). W ramach identyfikacji zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych określono sposoby ich eliminacji lub ograniczania skutków.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego do najważniejszych zagrożeń należą:

- presja urbanizacji na terenie parku, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wód, przerwanie powiązań przyrodniczych parku z otoczeniem, w szczególności z doliną Wisły, obniżanie poziomu wód gruntowych oraz ich zanieczyszczanie,
- utrzymywanie się wysokiego zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych w Parku i otulinie,
- antropogeniczne przekształcanie gleb.

Ze względu na lokalizację obszaru opracowania, w tym przede wszystkim odległość od obszarów chronionych, a także zasady ochrony środowiska określone w projekcie planu nie przewiduje się występowania negatywnego oddziaływania na obszary chronione występujące w dalszym sąsiedztwie, w wyniku realizacji ustaleń projektu planu.

9.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi

Analiza ustaleń projektu planu dowodzi, że w wyniku jego realizacji nie wystąpią poważne zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Przedmiotowy teren nie jest zamieszkały przez ludzi, najbliższa zabudowa mieszkaniowa występuje po stronie wschodniej, ponadto po stronie zachodniej i południowej znajdują się obiekty związane z czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży. Możliwymi zagrożeniami dla ww. grup mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego na etapie realizacji poszczególnych inwestycji, obejmującymi m.in. czasowy i lokalny wzrost zapylenia (na skutek wykonywania prac ziemnych i budowlanych) oraz wzrost hałasu (związany z pracą sprzętu budowlanego oraz zwiększeniem natężenia ruchu ciężkich pojazdów na terenach inwestycyjnych). Biorąc pod uwagę przejściowy charakter tej fazy inwestycji, uciążliwości związane z emisją hałasu będą miały charakter krótkotrwały, nieciągły i ustaną z chwilą zakończenia budowy.

Na etapie eksploatacji oddziaływania emitowanego hałasu i pojawiających się wibracji będą związane głównie z zabudową usługową i wynikać będą z dostawą potrzebnych do ich późniejszego funkcjonowania obiektów towarów. Zakłada się, iż na tym etapie potencjalna minimalna emisja zanieczyszczeń bądź hałasu ograniczona będzie do granicy terenów przewidzianych pod planowane inwestycje. Dokładne oddziaływanie zależy od rodzaju prowadzonej działalności oraz stosowanych technologii w projektowanym obiekcie.

Pozytywnym aspektem wyznaczonego przeznaczenia jest aktywizacja i stworzenie możliwości rozwoju tych terenów, które obecnie nie są w żaden sposób wykorzystywane. To planistyczne rozwiązanie jest korzystne zarówno ze względu ekonomicznych - zapewnia ożywienie gospodarcze, jak i społecznych.

9.4. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy

Na analizowanym terenie nie występują zasoby przyrodnicze, które zagrożone byłyby w wyniku realizacji ustaleń projektu planu. Analizowany teren leży poza projektowaną siecią korytarzy ekologicznych.

Naturalna flora i fauna oraz bioróżnorodność zostały już w większości przekształcone ze względu na obecny sposób zagospodarowania. Ustalenia projektu planu nie wpłyną więc na różnorodność biologiczną analizowanego obszaru. Postuluje się jednocześnie zachowanie jak największej ilości występującej w sąsiedztwie garaży zieleni wysokiej.

9.5. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe oraz podziemne są elementem środowiska bardzo narażonym na zanieczyszczenie. Wielkość zanieczyszczenia tych wód zależy między innymi od stopnia zurbanizowania i uprzemysłowienia, gospodarki ściekowej, intensywności działalności rolniczej, a także od pokryw geologicznych i ukształtowania terenu.

Na obszarze objętym analizą nie występują wody powierzchniowe. Ustalenia projektu planu nie spowodują bezpośredniego negatywnego oddziaływania na cieki i zbiorniki wodne poza granicami obszaru projektu planu.

W wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się bezpośrednich negatywnych oddziaływań na wody podziemne. Mogą one być jedynie incydentalnie zanieczyszczone w drodze infiltracji niepożądanymi spływami z nowych terenów zabudowanych czy podczas zdarzenia drogowego, w którym biorą udział pojazdy przewożące substancje niebezpieczne. Będą to oddziaływania pośrednie, krótkoterminowe. Mogą to być raczej oddziaływania o charakterze lokalnym, ale w przypadku dużej skali awarii mogą się przerodzić w ponadlokalne. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego rodzaju oddziaływania jest bardzo niewielkie. Ponadto powstanie nowej zabudowy oraz pokrycie części powierzchni terenu antropogenicznymi, nieprzepuszczalnymi materiałami (dachy budynków, drogi, place, parkingi, itp.) może spowodować miejscową zmianę warunków infiltracji wód do warstw wodonośnych. Woda opadowa będzie spływać bezpośrednio do rowów i jednocześnie jej odprowadzenie będzie następowało w krótszym czasie. Może to w pewnym stopniu wpłynąć na lokalne zmniejszenie dostawy wody do zasobów wody gruntowej, obniżenie zwierciadła wody gruntowej oraz zmniejszenie parowania powierzchniowego. Sugeruje się, aby stosować rozwiązania umożliwiające retencjonowanie wody w obrębie nieruchomości. Tam gdzie to możliwe ze względu na ochronę wód i gleb, należy stosować nawierzchnie ażurowe, ograniczając nawierzchnie nieprzepuszczalne. Również zastosowanie systemów, pozwalających na zwiększenie retencji i infiltracji i zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki, wszędzie tam gdzie warunki gruntowo-wodne na to pozwalają, spowodowałyby zmniejszenie negatywnego oddziaływania na zasoby wód podziemnych. Tam gdzie niemożliwe jest zastosowanie rozsączania wód opadowych, można zastosować zbieranie wód opadowych do zbiorników, które wykorzystać można wtórnie. Systemy infiltracji i retencji mogą być realizowane w postaci powierzchniowej lub podziemnej.

Przeznaczenie terenu zawarte w projekcie planu nie będzie mieć wpływu na jednolite części wód, nie wpłynie także na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. Zapisy w projekcie planu dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, dzięki wykorzystaniu sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej, mają na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego. Ochronie wód powierzchniowych sprzyjać będzie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego. Obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej także przyczyni się do ochrony wód.

9.6. Powietrze atmosferyczne

Skutki realizacji projektu planu obejmujące wpływ na jakość powietrza można podzielić ze względu na termin występowania. Pierwsza grupa obejmuje tymczasowe skutki środowiskowe powstające bezpośrednio w trakcie realizacji inwestycji. Zalicza się tu wzrost zapylenia powietrza (jako konsekwencja prac ziemnych) oraz emisja spalin wytwarzanych przez maszyny budowlane oraz pojazdy służące do transportu materiałów budowlanych. Zmiany te będą miały jednak charakter czasowy i ustaną po zakończeniu procesu budowlanego.

Grupa druga obejmuje skutki środowiskowe, które ujawnią się po zakończeniu prac budowlanych, w trakcie użytkowania przyszłego zagospodarowania terenu. Projekt planu zakazuje lokalizowania w jego granicach obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące zanieczyszczania powietrza. Określone w projekcie planu dopuszczalne źródła ciepła należą do bezpiecznych ekologicznie. Stan sanitarny powietrza zależeć więc będzie wyłącznie od przestrzegania powyższych wymogów przez przyszłych użytkowników tych terenów oraz od napływu zanieczyszczeń z zewnątrz.

9.7. Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleby

Ustalenia projektu planu nie będą generować znaczących zmian w ukształtowaniu terenu ze względu na obecny charakter terenu opracowania. Naturalne formy rzeźby terenu oraz warunki glebowe uległy zatarciu w wyniku wcześniejszych trwałych przekształceń podłoża pod istniejące utwardzenia (place i obiekty składowe) – użytki na obszarze opracowania sklasyfikowano jako grunty zabudowane i zurbanizowane.

Głównym sposobem ingerencji w istniejące warunki podłoża będzie zabudowa, między innymi na skutek robót koniecznych do posadowienia obiektów usługowo-mieszkaniowych. W obszarze objętym planem wprowadzanie zabudowy będzie się wiązało z prowadzeniem prac ziemnych – głównie wykopów. Wydobyta ziemia wymagać będzie częściowo wywozu poza obszar planu. W planie przewidziano zmniejszenie powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością. Zmniejszenie to maksymalnie będzie wynosić do 50% powierzchni terenu (udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej). Wskaźnik ten obejmuje w planie udział zabudowy, dojazdów i powierzchni utwardzonych w granicach zamierzenia inwestycyjnego. Na tych terenach mogą wystąpić zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Zmiany w ukształtowaniu terenu będą miały jednak charakter lokalny i nie będą istotnie oddziaływać na tereny sąsiadujące.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie nieruchomości. W przypadku powstania nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych ilość wytwarzanych odpadów odpowiednio się zwiększy. Dlatego dla gospodarki odpadami kluczowa wydaje się segregacja i odzysk odpadów u źródła ich powstawania. Działaniem uzupełniającym powinna być edukacja i promocja społeczeństwa w zakresie selekcji odpadów. Plan w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami.

9.8. Krajobraz

Obecnie omawiany teren charakteryzuje wysoki stopień antropogenicznego przekształcenia krajobrazu i brak szczególnie wartościowych walorów krajobrazowych. Jest to teren wizualnie nieatrakcyjny, wykorzystywany dawniej do celów produkcyjno-składowych, o czym świadczą pozostałości w formie nasypów o różnorodnej genezie. Występująca zieleń jest niskiej jakości, ogrodzenie jest w złym stanie technicznym. Kształtowanie krajobrazu w tym obszarze polegać powinno przede wszystkim na racjonalnym zagospodarowaniu przestrzennym i odpowiednim wkomponowaniu nowych obiektów w krajobraz.

Zmiana planu miejscowego przewiduje dla terenu funkcję w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, przy zachowaniu wyznaczonych planem wskaźników zabudowy i zagospodarowania. Ustalenia planu wprowadzają w otwartą dotychczas przestrzeń krajobraz miejski. Jest to zgodne z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Teresin wyrażonej w studium jako obszar rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych. Przewidziane w projekcie planu zmiany przestrzenne wpisują się w nasilający się tym rejonie gminy kierunek tworzenia wiodącego centrum wsi. Nowa zabudowa pod względem gabarytów, formy i przeznaczenia będzie nawiązywać do zabudowy w ciągu Alei XX-lecia. Zgodnie z ustaleniami planu nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych. Plan ponadto wskazuje na komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin. W ustaleniach zalecono zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczono wysokość nowo budowanych obiektów do 15,0m.

Wprowadzenie do przestrzeni kubaturowych obiektów budowlanych (jako elementów widocznych w krajobrazie), wpłynie na utrwalenie przekształcenia krajobrazu obszaru opracowania. Należy jednak uznać planowane inwestycje jako uzupełnienie istniejących w sąsiedztwie funkcji centrotwórczych oraz wykorzystanie potencjału analizowanego obszaru. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, jak lokalizacja nowych obiektów wpłynie na zastany krajobraz. Ocena krajobrazu jest bardzo subiektywna i zależy od indywidualnej percepcji widza.

9.9. Klimat

Wprowadzenie zabudowy oraz powierzchni utwardzonych kosztem zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej będzie powodować zmianę warunków mikroklimatycznych w kierunku typowym dla terenów zurbanizowanych. Nastąpi obniżenie wilgotności powietrza, zmniejszenie prędkości wiatru, zmniejszenie amplitudy temperatur dnia do nocy oraz silne nagrzewanie się powietrza w pasach drogowych w okresie letnim.

Proponowane zmiany mają jednak charakter lokalny, dlatego brak jest istotnego wpływu na klimat. Emisja do powietrza pochodząca z nowych obiektów będzie zgodna ze standardami emisji określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2012 r. poz. 1031). Nie ma więc konieczności wskazywania adaptacji do zmian klimatu.

9.10. Zasoby naturalne

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze, w związku z czym ustalenia projektu nie będą oddziaływać na zasoby naturalne.

9.11. Zabytki

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej podlegające ochronie.

9.12. Dobra materialne

Ustalenia projektu planu nie wpłyną niekorzystnie na zasób i stan istniejących dóbr materialnych. Ustalenia projektu umożliwią zainwestowanie w obrębie obszaru opracowania, a co za tym idzie rozwój gospodarczy i pojawienie się nowych dóbr materialnych.

9.13. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Ryzyko poważnych awarii w obrębie obszaru objętego planu, ze względu na rodzaj planowanych inwestycji, nie wystąpi.

9.14. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji

Zapisy projektu planu mogą przyczynić się do wzrostu hałasu na etapie realizacji nowych inwestycji i związane to będzie głównie z pracą maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportem materiałów na tereny inwestycji. Oddziaływania te będą najprawdopodobniej ograniczone do pory dziennej.

Po ukończeniu poszczególnych inwestycji, dodatkowa emisja hałasu może się wiązać z głównie z funkcjonowaniem nowych obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych. Na obecnym etapie nie można dokładnie określić wielkości oddziaływania akustycznego, gdyż zależne jest to od wielu czynników i uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, w tym od zaprojektowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Można jednak założyć, iż z uwagi na fakt że projekt planu zakazuje w granicach jego obowiązywania lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, w tym z zakresu emisji hałasu, nie powinien nastąpić znaczący wzrost poziomu wytwarzanego hałasu.

Dodatkowym źródłem hałasu może być ruch pojazdów samochodowy do nowo zlokalizowanych obiektów.

9.15. Pola elektromagnetyczne

Występowanie pola elektromagnetycznego związane jest przede wszystkim z występowaniem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej lub telekomunikacyjnej. Na obszarze opracowania nie występują oraz nie są projektowane sieci elektroenergetyczne ani telekomunikacyjne, które stanowiłyby źródła pól elektromagnetycznych i mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym ustalenia projektu planu dotyczące infrastruktury na analizowanym obszarze nie powinny dopuścić do powstania pola elektromagnetycznego negatywnie oddziałującego na środowisko, w tym na zdrowie ludzi.

10. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Przewidywane oddziaływania odnoszą się do szerokiego zakresu zagadnień poruszanych w projekcie planu, skupiającej się przede wszystkim na wypracowaniu założeń dla późniejszej realizacji przedsięwzięć. Rozległy obszar tematyczny oraz duża ogólnikowość (dominująca funkcja) przyjętych kierunków rozwoju warunkuje stopień szczegółowości niniejszej prognozy. Ocena wpływu planowanych inwestycji została odniesiona do podstawowych komponentów środowiska i nie rozważa szczegółowo potencjalnych oddziaływań poszczególnych przedsięwzięć, związanych z realizacją przedmiotowego dokumentu. Poziom szczegółowości prowadzonej oceny oddziaływania jest ściśle powiązany z poziomem szczegółowości projektu planu.

W prognozie przeanalizowano skutki realizacji przedsięwzięć ustalonych w projekcie planu na następujące elementy środowiskowe: obszary Natura 2000, obszary chronione, zdrowie ludzi, zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczną, świat roślinny i zwierzęcy, wody powierzchniowe, wody podziemne, powietrze atmosferyczne, powierzchnię ziemi, rzeźbę terenu, gleby, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra materialne. Pod rozwagę wzięto ryzyko wystąpienia poważnych awarii, niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji jak również możliwość generowania pola elektromagnetycznego. Ponadto wzięto pod uwagę zależności między poszczególnymi elementami środowiska a oddziaływaniami na te elementy.

Podczas sporządzania oceny analizowano przede wszystkim bezpośredni wpływ ustaleń na poszczególne elementy środowiska, jak również inne rodzaje oddziaływań (jeśli były możliwe do zidentyfikowania), np. pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko i długoterminowe oraz chwilowe. Brano pod uwagę odwracalność skutków podjętych działań w przyszłości, skalę czasową oddziaływań, zasięg przestrzenny, wartość przyrodniczą obszarów dotkniętych oddziaływaniem, możliwość oddziaływania transgranicznego.

10.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne

Na analizowanym obszarze jako oddziaływania bezpośrednie mogą wystąpić:

- w zakresie oddziaływania na klimat akustyczny – wzrost natężenia hałasu w czasie budowy;
- w zakresie oddziaływania na glebę i wody gruntowe - zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
- w zakresie oddziaływania na powierzchnię ziemi i szatę roślinną - mechaniczne przekształcenia pokrywy glebowo-roślinnej pod budynkami oraz placami postojowymi, manewrowymi i parkingami w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi, wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków.

Do oddziaływań pośrednich należy zaliczyć zmiany we florze obszaru opracowania, w tym wymianę gatunków spowodowaną głównie ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej i zmianą formy użytkowania.

10.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe

Oddziaływania krótko i średnioterminowe będą związane z procesem inwestycyjnym w czasie trwania budowy. Będą to m.in.: wzrost natężenia hałasu w czasie budowy, ewentualne przesiąkanie substancji ropopochodnych z maszyn do gleby i wód gruntowych, przekształcenia powierzchni ziemi w czasie trwania robót ziemnych i powstawanie odpadów budowlanych, emisja zanieczyszczeń powietrza, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy; fragmentaryczne zakłócenie funkcjonowania środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych. Źródła oddziaływań ulegną likwidacji w ramach prac rekultywacyjnych oraz procesów samooczyszczania i regeneracji środowiska.

Do głównych oddziaływań długoterminowych należy zaliczyć zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zajęcie zabudową, zagospodarowaniem i terenami komunikacyjnymi (place postojowe, manewrowe i parkingi), wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków; wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni i zmianę procesów hydrologicznych.

10.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe

Oddziaływania stałe będą obejmowały przekształcenia wierzchniej warstwy litosfery, zmianę procesów hydrologicznych, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej przez zabudowę, zagospodarowanie i fragmentaryczną zmianę krajobrazu.

Okresowo możliwe jest pogorszenie jakości powietrza, w wyniku emisji, wynikającej ze stosowania dopuszczonych w projekcie indywidualnych źródeł ciepła, a także chwilowy wzrost natężenia hałasu ze względu na ruch samochodowy i ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy.

10.4. Oddziaływanie znaczące

Na obszarze objętym projektem planu wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia.

10.5. Oddziaływanie skumulowane

Ocenia się, iż największe prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływania skumulowanego dotyczyć będzie realizacji i funkcjonowania nowej zabudowy. Na analizowanym obszarze będą kumulowały się różnego rodzaju zanieczyszczenia – ścieki (bytowe i przemysłowe), odpady, emisje pyłowe i gazowe do atmosfery; emisje i hałas komunikacyjny; wibracje; wody opadowe i roztopowe. W konsekwencji zwiększonych emisji, a także w wyniku ubytku terenów otwartych, wystąpią negatywne oddziaływania na biotyczne i abiotyczne komponenty środowiska naturalnego, których skutek może być większy aniżeli suma konsekwencji funkcjonowania każdego z nich z osobna.

Planowane zmiany przeznaczenia z uwagi na powierzchnię nie są jednak tak znaczące, aby powodowały nagromadzenie w środowisku szkodliwych czynników, które mogłyby się przyczyniać do powstania łańcucha szkodliwych procesów dla środowiska i zdrowia ludzi. Nie przewiduje się w związku z tym oddziaływań skumulowanych.

10.6. Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania

Konsumpcja planu będzie oddziaływała na środowisko również poza ustalonymi granicami. Wprowadzenie nowych elementów zainwestowania wiąże się ze zwiększonym poborem wody z sieci wodociągowej, wzrostem zużycia energii elektrycznej i gazu. Powstałe odpady oraz ścieki będą stanowiły obciążenie dla środowiska w miejscu ich utylizacji. Sposób odprowadzania ścieków oraz zbierania odpadów realizowany będzie zgodnie z polityką gminy. Zaistniałe emisje przyczynią się do ogólnego stanu środowiska w gminie (migracja zanieczyszczeń przez powietrze atmosferyczne). Uciążliwości związane ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego będą odczuwalne na całej długości tras dojazdowych do obiektów umiejscowionych na obszarze planu.

10.7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje emisji materii (zanieczyszczeń do wody, gleby czy powietrza) ani energii (zanieczyszczenia wibroakustyczne, emisja nowych pól elektromagnetycznych), których skutki będą zauważalne poza granicami Polski. Skutki realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa. Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie będą więc generowały oddziaływań transgranicznych.

11. OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

11.1. Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu

Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przewidywanych projektem planu zmian sposobu użytkowania terenu można podzielić na dwie grupy:

- **rozwiązania ogólne** – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające lub wykluczające możliwość realizacji różnych typów inwestycji z ustaleniem ogólnych warunków ich realizacji,
- **rozwiązania szczegółowe** – dla przyszłych inwestycji są określane na etapie ich projektowania z uwzględnieniem ustaleń planu miejscowego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisano ogólne zasady zagospodarowania terenu, które mają wpływ na ochronę środowiska przyrodniczego.

11.1.1. Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

Główne ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego obejmują:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia);
- zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska;
- ustalenie że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

11.1.2. Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej

W ramach ogólnych ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej projekt planu określa następujące zasady:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej poza granicą planu (w ul. Aleja XX-lecia) sieci wodociągowej Ø 225mm oraz projektowanych sieci wodociągowej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- Ø 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- b) zasada rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- c) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- a) zasada odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- d) minimalna średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- Ø 200mm;
- e) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- f) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- b) budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) w zakresie obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- b) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) w granicach planu brak jest sieci gazowej;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 225) znajdującą się poza granicą planu (w Al. XX-lecia) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 32mm;
- c) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- d) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) w zakresie usuwania odpadów:

- a) zasada zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- b) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

11.2. Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko

Specyfika planowania przestrzennego na szczeblu lokalnym, wynikająca z braku możliwości precyzyjnego określenia zakresu i profilu przyszłych inwestycji, pozwala na ustalenia jedynie minimalnych wartości brzegowych dla zagospodarowania terenu. W związku z powyższym przyjmowane w planie rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko mają charakter ogólnych zasad, które powinny być przestrzegane w późniejszych pracach projektowych. Zastosowane w projekcie planu rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko są zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody.

Do najważniejszych ustaleń projektu planu służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko należy zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia oraz zakaz prowadzenia działalności która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

15.3. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę

Z lokalizacją nowych inwestycji zawsze wiązać się będzie pochłanianie terenów niezainwestowanych. Biorąc pod uwagę zasady zrównoważonego rozwoju, istotnie jest aby były to tereny o możliwie niskiej wartości przyrodniczej (bez większej bioróżnorodności, nie odgrywające znaczącej roli w systemie przyrodniczym rejonu opracowania, o niskiej jakości gleb), położone w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych (zmniejszenie energochłonności i negatywnego oddziaływania transportu, łatwiejsze i mniej energochłonne rozwiązania w zakresie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami). Przedstawiona w projekcie planu koncepcja zagospodarowania terenu jest więc, uwzględniającym zasady zrównoważonego rozwoju, kompromisem pomiędzy potrzebą rozwoju społeczno-gospodarczego a racjami ochrony przyrody i środowiska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera zapisy łagodzące prognozowane ujemne skutki zawartych w nim ustaleń. Należy stwierdzić, że w ustaleniach dot. zasad ochrony środowiska i przyrody projekt planu nakazuje zachowanie warunków wynikających z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę gleby, wód i powietrza przed oddziałującymi na nie negatywnymi czynnikami.

Tab 3. Proponowane metody ograniczania i łagodzenia negatywnych oddziaływań na środowisko

Oddziaływanie na:	Skala oddziaływania	Działanie minimalizujące
Gleby i powierzchnię terenu	zauważalne	dokładna analiza lokalizacji nowych obiektów infrastrukturalnych i budowlanych zachowanie szybkiego tempa i planowego wykonywania wykopów, z zachowaniem zabezpieczeń gleb przed uplastycznieniem gruntów jak i przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy; gromadzenie mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu oraz zagospodarowanie ich w obrębie działki; gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania; zwiększenie nadzoru nad gospodarką odpadami.
Wody powierzchniowe i podziemne	zauważalne	stosowanie maszyn w pełni sprawnych technicznie, w celu uniknięcia wycieków; ograniczenie spływu zanieczyszczeń z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych poprzez systematyczną kontrolę ich szczelności, zwiększanie retencji wód opadowych poprzez stosowanie środków technicznych tj. utwardzone nawierzchnie przepuszczalne, zielone dachy, odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków,

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

		dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnych i wodociągowych, racjonalne gospodarowanie wodą;
Bioróżnorodność	znikome	ustalenia dotyczące wysokość zabudowy, jej gabarytów, formy dachu; wprowadzanie odpowiedniej liczby nasadzeń kompensujących; zachowanie szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zieleni obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową; edukacja ekologiczna
Powietrze atmosferyczne	znikome	zalecenie wytwarzania energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe; stosowanie się do gminnych wytycznych w zakresie działań antysmogowych;
Klimat akustyczny	znikome	dalsza modernizacja nawierzchni drogowych, w tym stosowanie rozwiązań umożliwiających ograniczenie hałasu źródła (np. ciche nawierzchnie jezdni); wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczającej poziom emitowanego hałasu i drgań; cykliczne badania stopnia obciążenia ruchem układu komunikacyjnego; stosowanie elewacji i okien o dużej izolacyjności
Klimat	znikome	promocja proekologicznych systemów grzewczych i eliminowanie węgla kamiennego, realizacja polityki energetyczno-klimatycznej zgodnej z Planem gospodarki niskoemisyjnej
Zdrowie ludzi	znikome	stosowanie właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich
Zasoby naturalne	brak	-

Rozwiązania te zostały w znacznym stopniu zawarte w ustaleniach planu.

12. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. ustala obowiązek przeprowadzania przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności obowiązujących planów miejscowych i studium. Analiza ta może służyć również ocenie skutków realizacji postanowień planu miejscowego dla środowiska.

Przy wykonywaniu tej analizy należy zwrócić szczególną uwagę na zmiany w strukturze użytkowania gruntów (udział powierzchni biologicznie czynnej, udział powierzchni zainwestowanych i kubatury obiektów budowlanych). Jako podstawę takiej analizy należy wykorzystać rejestry wydanych pozwoleń na budowę oraz rejestry obiektów oddanych do użytku. Kontrola realizacji postanowień planu obywać się powinna także w ramach procesu inwestycyjnego - uzyskiwania pozwolenia na budowę oraz odbioru technicznego obiektów. Powinna ona być realizowana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Skutki realizacji projektu planu na środowisko przyrodnicze należy badać również pod kątem stanu infrastruktury technicznej – organem odpowiedzialnym są instytucje zarządzające obiektami i urządzeniami infrastruktury. Proponuje się zastosować w ramach analizy porealizacyjnej, powykonawczej następujące elementy pomiarów i badań:

- pomiarów uciążliwości akustycznej dróg na odcinkach w obszarach zabudowanych;
- pomiarów zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych w obszarze oddziaływania dróg i skuteczności zastosowanych rozwiązań przeciwdziałających zanieczyszczeniom.

W zakresie analizy stanu areosanitarnego na etapie funkcjonowania dróg ze względu na prognozowane zanieczyszczenia powietrza nie jest konieczne prowadzenie pomiarów w ramach analizy porealizacyjnej.

Za zmiany jakości poszczególnych komponentów środowiska organem odpowiedzialnym jest WIOŚ. Na podstawie badań monitoringowych oraz działań inspekcyjnych, wykonywana jest ocena poszczególnych komponentów środowiska i opracowywane zbiorcze informacje dotyczące stanu środowiska.

13. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Projekt planu realizuje politykę przestrzenną gminy Teresin określoną w studium. Wg zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może być sprzeczny ze studium. Łączy on potrzeby mieszkańców z wnioskami instytucji i organów, którzy w dalszej kolejności opiniują i uzgadniają projekt planu. Projekt planu jest wynikiem wielu czynników jak również oczekiwań optymalnych gminy w zakresie racjonalnych i ekonomicznych rozwiązań w tym zakresie.

Przy opracowywaniu projektu planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i zasad obsługi komunikacyjnej pozostają w zgodności z warunkami fizjograficznymi. Rozwiązania projektu Planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowią kontynuację użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Rozwiązaniem alternatywnym dla projektu planu byłoby odstąpienie od jego realizacji i podtrzymanie ustaleń planów obowiązujących, co nie miałyby istotnego wpływu na środowisko, ze względu na przeznaczenie już tego obszaru pod inwestycje. W związku z powyższym szukanie innych rozwiązań alternatywnych nie jest konieczne.

14. WNIOSKI

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w opracowaniach nadrzędnych. Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodne z bieżącymi potrzebami właścicieli, w zgodzie z polityką gminy zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Analizowany obszar zmieni swój kierunek rozwoju z terenów produkcyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

W wyniku realizacji projektu nie powinny wystąpić dalece idące szkodliwe zmiany w środowisku omawianego terenu. Najbardziej istotnym skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będą zmiany w środowisku wodno-gruntowym i zmiana charakteru krajobrazu w skali lokalnej. Nastąpi zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych, zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych i zmiana krajobrazu terenów otwartych niezabudowanych na tereny mieszkaniowe wielorodzinne. Zagrożenia wynikać będą z rozwoju ww. funkcji oraz tych związanych z bytowaniem człowieka jak wzrost zanieczyszczenia powietrza, odpadów stałych i zanieczyszczeń płynnych – ścieków.

Nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie dokładnego stopnia oddziaływania na środowisko zmian wprowadzonych na mocy planu. Można jedynie wskazać kierunek i charakter oddziaływania na środowisko (tabela 4).

Tab. 4. Ocena wpływu skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze na obszarze projektu planu

Elementy uwzględnione w prognozie	Prognozowane zmiany
Zanieczyszczenie powietrza	Wzrost zapylenia w czasie trwania procesu budowlanego
Wytwarzanie ścieków	Wytwarzanie ścieków bytowych
Wytwarzanie odpadów	Wytwarzanie odpadów komunalnych, które przy pełnej realizacji ustaleń projektu planu nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko
Hałas i wibracje	Nie przewiduje się powstania źródeł hałasu mogących przyczynić się do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu
Pole elektromagnetyczne	Nie przewiduje się powstania źródeł pola elektromagnetycznego znacząco negatywnie oddziałującego na środowisko
Ryzyko poważnych awarii	Brak ryzyka wystąpienia poważnych awarii
Środowisko życia człowieka	Czasowe uciążliwości - w trakcie prac budowlanych

Wody powierzchniowe i podziemne	Zakładana intensywność zagospodarowania nie spowoduje znaczącego wpływu na ten element środowiska
Rzeźba terenu	Okresowe przekształcenia powierzchni ziemi przez wykopy i nasypy budowlane
Krajobraz	Lokalna zmiana krajobrazu będąca efektem pojawienia się w nim nowych obiektów kubaturowych o określonej architekturze.
Klimat	Nieznaczne zmiany w mikroklimacie
Szata roślinna	Dalsze ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej
Świat zwierzęcy	-
System ekologiczny, bioróżnorodność	-
Gleby	-

15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Obowiązek opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego projektu planu wynika z art. 51. Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Jej zadaniem jest sprawdzenie w jaki sposób realizacja inwestycji zgodnych z projektem planu może wpłynąć na środowisko, czy wystąpią znaczące zagrożenia dla jego stanu i czy przewidziane w projekcie planu rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na środowisko są wystarczające. W tym celu przeprowadzono analizę stanu środowiska, zidentyfikowano zagrożenia, oceniono w jaki sposób realizacja ustaleń planu będzie wpływać na poszczególne elementy środowiska, oceniono przyjęte w projekcie rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ na środowisko.

Teren objęty uchwałą położony jest w centralnej części gminy Teresin, w obrębie Teresin Gaj, na na skrzyżowaniu ul. Sportowej i Al. XX-lecia i obejmuje działki o nr ew. ew. nr 89/6 i 89/25. Teren opracowania zajmuje łączną powierzchnię 0,9281ha. Istniejące zagospodarowanie obszaru jest mało zróżnicowane. Obecnie na zagospodarowanie analizowanego terenu składają się w większości otwarte tereny antropogeniczne, w większości niezabudowane, jednak przekształcone działalnością człowieka. W obrębie działki nr ew. 89/25 znajduje się utwardzony plac, na którym miejscami występują sztuczne nasypy ziemi i składowane są różnorodne materiały, częściowo już porośnięte roślinnością. Szata roślinna na tych obszarach została już przekształcona i zdominowana jest przez zbiorowiska ruderalne. Na terenie ww. nieruchomości znajdują się różne małe obiekty magazynowe. Całość jest ogrodzona. Na zagospodarowanie działki nr ew. 89/6 składają się istniejące budynki garażowe. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 3848W - Al. XX - lecia) przylegająca do południowej granicy planu.

Obszar objęty projektem planu przez wiele lat podlegał przekształceniom dokonywanym przez człowieka. W wyniku tej działalności stał się ubogi pod względem różnorodności biologicznej – jest on w większości utwardzony, pozbawiony roślinności. Różnorodność gatunkowa szaty roślinnej i fauny jest uboga, a prawdopodobieństwo występowania gatunków roślin objętych ochroną gatunkową jest niewielkie. Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody, nie stwierdzono tutaj również występowania roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Na wskazanym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Dla działki nr 89/25 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/211/2020 z dnia 26 sierpnia 2020 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj w zakresie działek nr 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28, w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol 1P/U) oraz teren zieleni urządzonej (symbol 1 ZP). Dla działki nr 89/6 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XI/81/2011 z dnia 16 września 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych (symbol 2MNG). Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zmiana ta podyktowana jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

Rozwój zabudowy na tym terenie został więc uwzględniony w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i obowiązują w nich bardziej intensywne wskaźniki zagospodarowania terenu. Zmiana planu polega głównie na przygotowaniu prawnym i faktycznym nowych terenów pod zabudowę – głównie wprowadzanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług w miejsce obecnie wyznaczonego terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Funkcje te są zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w opracowaniach nadrzędnych i nie kolidują z istniejącym zagospodarowaniem. Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w obszarze rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkaniowej.

Realizacja planu wpłynie na widoczne przekształcenie niezabudowanych dotąd terenów, przeznaczając je dla nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Wprowadzenie zabudowy na terenach obecnie otwartych i niezagospodarowanych spowoduje przekształcenie wierzchniej warstwy litosfery, wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost hałasu komunikacyjnego oraz zwiększenie zacienienia części terenu oraz warunków przewietrzania. Wprowadzenie do przestrzeni kubaturowych obiektów wielorodzinnych z usługami wpłynie na utrwalenie przekształcenia krajobrazu obszaru opracowania. Należy jednak uznać planowane inwestycje jako uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie funkcji oraz wykorzystanie potencjału analizowanego obszaru

Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie skutkują negatywnym oddziaływaniem na obszary chronione, cenne przyrodniczo oraz na tereny o małej odporności na antropopresję. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu nie zostaną wprowadzone do środowiska substancje (np. ścieki, odpady, zanieczyszczenia gazowe i pyłowe) oraz energie (takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne) w ilościach mogących spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska, mając przez to negatywny wpływ na jakość środowiska i zdrowie ludzi.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje emisji materii (zanieczyszczeń do wody, gleby czy powietrza) ani energii (zanieczyszczenia wibroakustyczne, emisja nowych pól elektromagnetycznych), których skutki będą zauważalne poza granicami Polski. Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie będą więc generowały oddziaływań transgranicznych. Skutki realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa.

Zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwość występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Regulacje dotyczące infrastruktury technicznej na obszarze opracowania sprzyjają zachowaniu wymogów ochrony środowiska dotyczących emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, wód i gruntu.

Wskazane jest przeprowadzenie analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu raz na 5 lat (w czasie trwania kadencji rady gminy) przy sprawdzaniu aktualności ustaleń planu.

Teresin, 27.08.2024 r.

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisana, autor opracowania pt. „**Prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj (działki nr ew.: 89/6 i 89/25)**” oświadczam, że spełniam wymagania dla wykonywania ww. dokumentów zgodnie z art. 51 ust 2 lit f ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112.).

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr Magda Lewandowska

**WYKAZ WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WRAZ Z PROPOZYCJĄ ICH ROZPATRZENIA I UZASADNIENIEM**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III/14/2024 z dnia 27 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Sposób rozpatrzenia wniosku przez wójta		Uwagi
				Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
1	18.07.2024 r.	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź	Obszar całego planu	X		Wniosek – opinia nr 5362/2024/Ł z dn. 12.07.2024 r. Uwzględnienie zapisów dotyczących dostawy energii elektrycznej, ewentualnej budowy stacji transformatorowych oraz postępowania w przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami energetycznymi.
2	18.07.2024 r.	Zarząd Województwa Mazowieckiego	Obszar całego planu	X		Wniosek OTP-UO.421.47.2024.MS z dn. 12.07.2024 r. Brak zgłoszonych wniosków w zakresie zadań samorządu województwa. Informacja, że obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia mpzp znajduje się w zasięgu terenu, na którym będzie stosowana szczególna zasada gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego określona w art. 29 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 545). Uwzględnienie rekomendacji i wniosków dotyczących zidentyfikowanych krajobrazów znajdujących się na terenie gminy Teresin zawartych w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.
3	18.07.2024 r.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne	Obszar całego planu	X		Wniosek DE-DSW-DUW-WFW.071.342.2024.2 z dn. 18.07.2024 r. Informacja, że na obszarze objętym MPZP nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej będące własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie - Jeziornie.
4	22.07.2024 r.	Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji	Obszar całego planu	X		Wniosek DPP-WNP.2540.1.520.2024 z dn. 22.07.2024 Teren wskazanego obszaru nie znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze wyznaczonych dla lotnisk wpisanych do Rejestru lotnisk i lądowisk lotnictwa służb porządku publicznego prowadzonego na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy Prawo lotnicze przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych.
5	22.07.2024 r.	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Obszar całego planu	X		Wniosek LTL-2.64.1603.2024.ULC.1 z dn. 16.07.2024 r. zgłasza następujące wnioski do uwzględnienia w opracowaniu:

						- dla obszaru objętego planem minister właściwy do spraw transportu zatwierdził plan generalny planowanego lotniska Port Solidarność; - obszaru objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla planowanego lotniska Port Solidarność; - obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie; - przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. Podstawę prawną do powyższych wniosków stanowi ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 oraz z 2024 poz. 731.). Mapę z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi przeszkody może udostępnić zakładający lotnisko, tj. Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. Powyższa opinia uwzględnia ograniczenia jedynie w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego.
6	15.07.2024 r.	Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków	Obszar całego planu	X		Wniosek DP.5150.42.2024 z dn. 9.07.2024 r. Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty architektury, formy zorganizowane j zieleni , stanowiska archeologiczne oraz kapliczki i krzyże przydrożne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków.
7	15.07.2024 r.	GAZ-SYSTEM S.A.	Obszar całego planu	X		Wniosek OR-DL.402.179.2024.2 z dn. 15.07.2024 r. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie informuje, że na terenie gminy Teresin nie posiadamy gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń będących w naszej eksploatacji.
8	11.07.2024 r.	Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji	Obszar całego planu	X		Wniosek MO-CWCR-WO.0731.403.2024 z dn. 4.07.2024 r. Obszar planowany do objęcia przedmiotowym zamierzeniem planistycznym nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.
9	29.07.2024 r.	Centralny Port Komunikacyjny	Obszar całego planu	X		Wniosek IZP.41.842.2024 z dn. 23.07.2024 r. W sąsiedztwie gminy Teresin planowana jest realizacja przedsięwzięcia p.n. Centralny Port Komunikacyjny. Jego głównym celem jest budowa lotniska opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie uniwersalnego systemu transportu pasażerskiego poprzez wybudowanie i eksploatację rentownego, innowacyjnego węzła transportowego oraz doprowadzenie do przebudowy krajowego systemu transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla transportu drogowego obejmującego wszystkie obszary Polski. Tym samym w procesie tworzenia aktów planistycznych, należy mieć na uwadze, aby treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w zawiadomieniu, nie powodowała utrudnień w realizacji Inwestycji, dalej: "Inwestycja", w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 545 z późn. zm.), dalej: "u.cpk", oraz Inwestycji Towarzyszących, dalej:

					„Inwestycje Towarzyszące”, w rozumieniu u.cpk, i ich późniejszego funkcjonowania, w szczególności nie uniemożliwała ich lokalizacji, nie powodowała zwiększenia kosztów realizacji tych inwestycji (np. związanych z podwyższeniem wysokości odszkodowania, koniecznością budowy dodatkowych dróg, zjazdów, kładek, wiaduktów i mostów, czy infrastruktury technicznej), zwiększania kosztów ich późniejszego funkcjonowania (związanych np. z immisjami i negatywnym oddziaływaniem akustycznym oraz koniecznością wypłaty odszkodowań lub budowy ekranów akustycznych), jak również nie powodowała powstawania konfliktów przestrzennych (np. sporów z nowymi mieszkańcami, którzy osiedlili się na dotąd niezainwestowanych terenach, czy inwestorami, którzy zlokalizowali swoje inwestycje na terenach znajdujących się w sąsiedztwie Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących). Szczególnie na etapie projektowania należy rozważyć zasadność lokalizowania na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakładu stwarzającego zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Inwestycja i Inwestycje Towarzyszące tworzone są przez lotnisko użytku publicznego, linie kolejowe oraz drogi krajowe, tj. obiekty od których należy zachować bezpieczną odległość, zaś budowa lotniska i komunikowanie terenu będą pobudzać procesy inwestycyjne, w tym związane z powstawaniem zabudowy mieszkaniowej. Przy czym ta zabudowa mieszkaniowa – z uwagi na fakt, że zgodnie z art. 120zg pkt 3 i 4 u.cpk rozwój obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego kształtuje się w sposób zapewniający powstawanie i rozwój zwartych struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność i energochłonność, w tym przez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast – będzie zabudową zwartą, której powstanie ograniczy możliwość powstania zakładu stwarzającego ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, i jednocześnie której powstawanie i rozwój będzie ograniczany funkcjonowaniem takiego zakładu. Dodatkowo istotnym jest, aby treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniła wytyczne w zakresie rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego wskazane w art. 120zg u.cpk tj. zapewnienie, aby obszar ten kształtował się w sposób zapewniający: 1) zrównoważony rozwój i ład przestrzenny; 2) optymalne funkcjonowanie Inwestycji oraz Inwestycji Towarzyszących; 3) powstawanie i rozwój zwartych struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność i energochłonność, w tym przez przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy i optymalizację stanu wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną; 4) zapewnienie warunków do powstawania wysokiej jakości struktur przestrzennych, w tym osadniczych, w szczególności nowych miast albo części miast;
--	--	--	--	--	---

					5) spójność przestrzenną, w tym przez ograniczanie negatywnych skutków izolacji przestrzennej obszarów, powstałej w wyniku realizacji inwestycji liniowych; 6) ochronę środowiska, w tym form ochrony przyrody, wód oraz krajobrazu, poprawę lub co najmniej nie pogorszenie parametrów środowiska, w tym różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych, ciągów przewietrzających, wartości krajobrazowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury; 7) mitygację i adaptację do zmian klimatu, w tym negatywnych zjawisk klimatycznych, w szczególności suszy oraz powodzi; 8) ochronę krajobrazów kulturowych, zabytków i dóbr kultury współczesnej; 9) ograniczenie niekorzystnych oddziaływań Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszarów prowadzenia intensywnej działalności gospodarczej; 10) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; 11) poszanowanie uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości, wynikających z przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z ostatecznego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej zezwalającego na wykonywanie robót budowlanych. Tym samym celowe jest, aby treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniała ww. zasady. Ponadto Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o., dalej „Spółka Celowa”, wskazuje, że na dzień wydania niniejszego pisma, obszar objęty zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w: 1. Strefie SOL (Strefa Otoczenia Lotniska) Teren objęty aktem planistycznym znajduje się w obszarze określonym zatwierdzonym Planem Generalnym Lotniska Port Solidarność na lata 2022-2060, na którym zgodnie z art. 87⁶ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023. poz 2110), dalej: „PrLot”, obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych. Teren objęty aktem planistycznym znajduje się w strefie SOL (Strefa Otoczenia Lotniska), gdzie obowiązują następujące zakazy i warunki zagospodarowania: a) zakaz budowy i rozbudowy zbiorników wodnych bez względu na ich funkcję, w tym zbiorników retencyjnych, stawów hodowlanych, dotyczy obiektów o powierzchni powyżej 1000 m² i rozbudowy kompleksów zbiorników wodnych do powierzchni łącznej powyżej 1000 m²; b) budowa i rozbudowa zabudowy jednorodzinnej z ogrodami, jest możliwa pod warunkiem, że w przypadku realizacji zbiornika wodnego o powierzchni od 500 do 1000 m² zostanie on wykonany zgodnie z poniższymi warunkami: • brzegi zbiorników wodnych powinny być wyłożone płytami betonowymi i mieć nachylenie przynajmniej 60 stopni,
--	--	--	--	--	---

					• brzegi zbiorników i dno powinny być regularnie, raz do roku (jesienią) czyszczone, aby nie dopuścić do ich porostu wyższą roślinnością, • zbiorniki nie będą zarybiane, • zbiorniki zostaną zabezpieczone przed dostępem większych ptaków do wody poprzez przykrycie zbiornika wodnego drucianą siatką (oczko min. 20x20 cm), której zamocowanie powinno umożliwiać koszenie brzegów i czyszczenie dna, lub • rozciągnięcie na odpowiednim stelażu drutów, tworzących siatkę o oczku 50x50 cm, której mocowanie również powinno umożliwiać koszenie brzegów i czyszczenie dna, lub • wypełnienie zbiornika wodnego specjalnymi kulami plastikowymi uniemożliwiającymi dostęp do tafli wody; c) zakaz budowy i rozbudowy otwartych wysypisk odpadów, pozostałych składowisk odpadów, sortowni odpadów, kompostowni i przyzmi powyżej 10 m³; d) zakaz budowy i rozbudowy zakładów przetwórstwa ryb; e) zakaz budowy i rozbudowy odстойników, oczyszczalni ścieków; f) zakaz budowy i rozbudowy obiektów hodowli gołębi; g) zakaz budowy i rozbudowy obiektów hodowli zwierząt; h) zakaz budowy i przebudowy obiektów w sposób celowo sprzyjający zakładaniu gniazd przez bociana białego, w szczególności stawiania słupów wolnostojących w celu zamontowania platformy pod gniazdo lub przeniesienia na nią gniazda istniejącego oraz montażu nowych platform i innych konstrukcji sprzyjających gniazdowaniu bociana białego na już istniejących obiektach.
--	--	--	--	--	--

UZASADNIENIE PROPOZYCJI ROSTRZYGNIĘCIA WNIOSKÓW

Wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin wskazane pod pozycją 1 – 9 stanowią wnioski złożone przez organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu ma mocy przepisów art. 17 stawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po dokonaniu oceny zgłaszanych wniosków do dokumentu będącego w trakcie opracowania, uznano o konieczności ich uwzględnienia i wprowadzenia w ustaleniach projektu planu miejscowego stosownych zapisów nie wykraczających poza kompetencje planu miejscowego.

Wójt Gminy Teresin
/-/ mgr Marek Olechowski