

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TERESIN
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 273/3 POŁOŻONĄ W OBRĘBIE TERESIN**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz.1945 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr II/9/2018 z dnia 4 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działkę nr ew. 273/3 położoną w obrębie Teresin, stwierdzając, iż ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin z późn. zm.) Rada Gminy Teresin uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący działkę nr ew. 273/3 położoną w obrębie Teresin na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment obrębu Teresin położony w centralnej części gminy Teresin na wschód od drogi powiatowej nr 3837W w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania dróg gminnych (ul. Rynkowa oraz ul. Pocztowa) o łącznej powierzchni 0,1333ha.

2. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działki nr ew. 273/3 w obrębie Teresin.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;

2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący do niej załącznik nr 1;

2. 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobraz kulturowy oraz dobra kultury współczesnej;

- 3) Tereny o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr ew. 273/3 położoną w obrębie Teresin w gminie Teresin, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi. Poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne.

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

**Rozdział 1
Przeznaczenie terenu**

§ 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
KD/Dp	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

**Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o symbolu MN/U i KD/Dp wyznacza rysunek planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej drogi i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 2) Ustala się pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym i innymi podobnymi do nich pokryciami;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku złożenia wniosku zostały określone dla terenów oznaczonych symbolem MN/U w Dziale II.

Rozdział 4

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg;
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 13. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 14. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszaniową / usługową), 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, z dominacją zieleni wysokiej, która należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. 1. W zakresie ochrony akustycznej, tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo - usługową” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami zawartymi w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogi klasy dojazdowej (ul. Rynkowa i ul. Poczтовая) przylegające bezpośrednio do granicy planu.

2) Plan wskazuje teren poszerzenia istniejącej drogi publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej – 1KD/Dp.

3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 29 niniejszej uchwały;

4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Obszar planu połączony jest za pośrednictwem drogi gminnej (ul. Rynkowa) przylegającej bezpośrednio do granicy planu z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska) w kierunku północnym do drogi krajowej nr 92 relacji Warszawa – Poznań oraz w kierunku południowym do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego obsługiwanego przez stację uzdatniania wody w miejscowości Granice. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących sieci (Ø 160, Ø 110);

2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 19. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

2) Ustala się, że na terenie objętym planem wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego. W przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Teresin Gaj poprzez istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;

2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż istniejących dróg i ich poszerzeń;

3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 21. Telekomunikacja:

1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących dróg i ich poszerzeń, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu średniego ciśnienia, biegnącą w bezpośrednim sąsiedztwie planu z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 23. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 24. Zasady usuwania odpadów:

1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 25. Ustalenia ogólne:

1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

2) 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.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. 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 8

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

§ 27. Ustala się dla terenu o symbolu MN/U stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20% dla pozostałych terenów 0%.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 28.

Oznaczenie terenu		1MN/U (pow. 0,1323ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.9 niniejszej uchwały
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 4,0m od linii rozgraniczającej drogi będące poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2.0, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	minimalny front działki	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych bezpośrednio graniczących z terenem (ul. Rynkowa i ul. Pocztowa) .

b) parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na dwa lokale mieszkalne, 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
-------------	---

§ 29.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp (pow. 0,0010ha)
1.		Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	szerokość terenu w liniach rozgraniczających	1KD/Dp - zgodnie z rysunkiem planu.
2)	ogólne zasady zagospodarowania	- teren stanowi narożne ścięcie linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg (ul. Rynkowa i ul. Pocztowa).

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 30. Traci moc uchwała nr XI/60/05 Rady Gminy Teresin z dnia 6 grudnia 2005r. w granicach niniejszej uchwały.

§ 31. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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



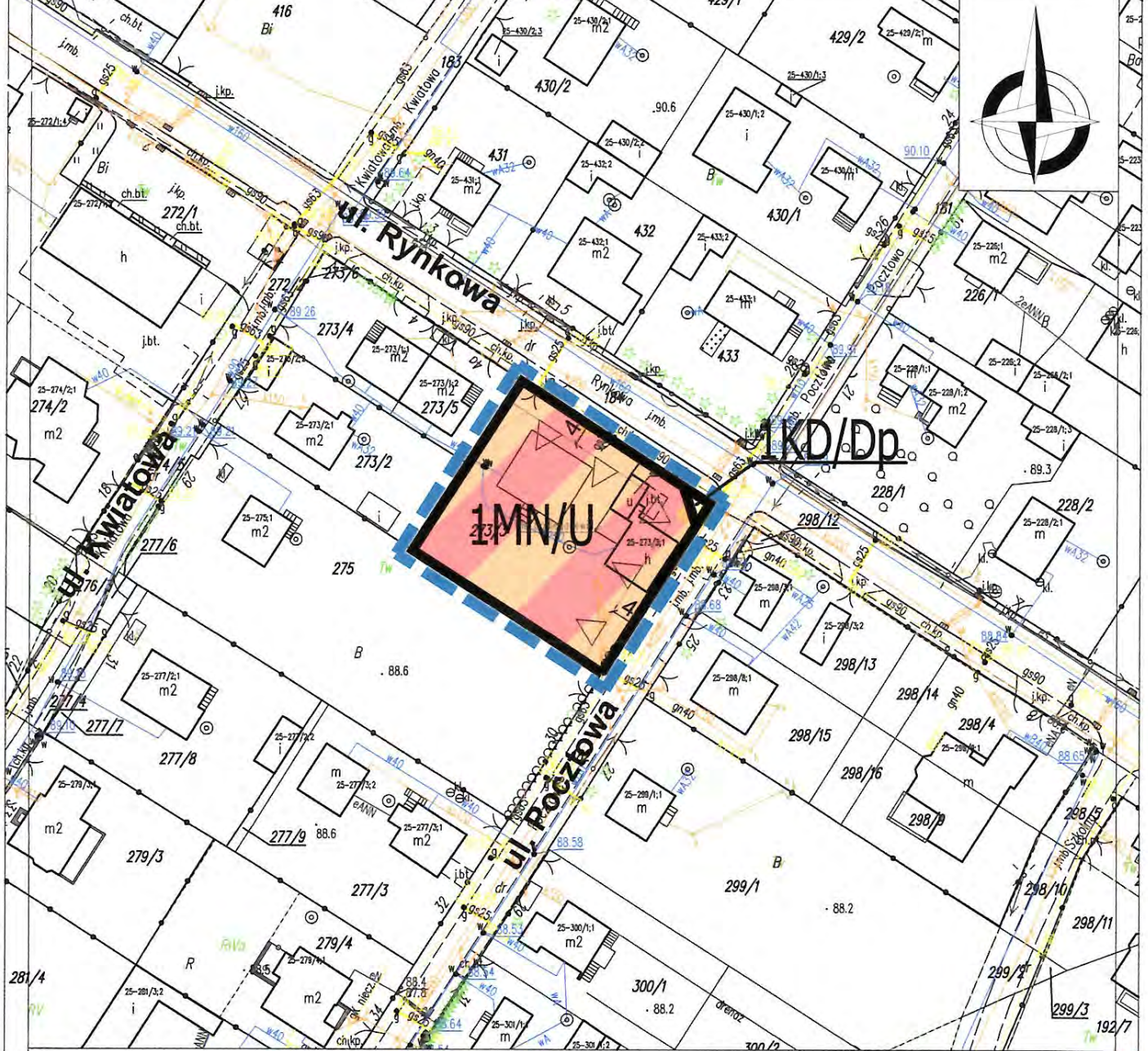
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN

obejmujący działkę nr 273/3 położoną w obrębie Teresin

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr2019 Rady Gminy Teresin z dnia 2019r.

Skala 1:1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- granica obszaru objętego planem
- MU1
- centrowidecze obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszary ewentualnych zalesień.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE
zespół projektowy:
projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach
upr. do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
st. asystent: Aleksandra Misztolowa

WRZESIEŃ 2019

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO

*DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TERESIN*

obejmującego działkę o nr ew. 273/3 w obrębie Teresin

Opracowała – mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

CZERWIEC' 2019

SPIS TREŚCI:

1. WSTĘP
2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE PROGNOZY
3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
4. PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI
5. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY, PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.
6. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA
7. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
8. PROGNOZA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU
9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W ASPEKCIE PROJEKTOWANEJ ZMIANY STUDIUM
10. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNYCH
11. MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ ELIMINUJĄCYCH LUB OGRANICZAJĄCYCH SZKODLIWE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO
12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ISTOTNE DLA REALIZACJI ISTOTNE Z PUNKT WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA DOKUMENTU.
13. PODSUMOWANIE I STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki o nr ew. 273/3 w obrębie Teresin wykonanego na podstawie Uchwały Nr II/9/2018 Rady Gminy Teresin z dnia 4 grudnia 2018r. nazwanego dalej Planem. Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2081 z późn. zm.) zgodnie, z którym przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane przy sporządzaniu projektów miejscowych planów.

2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE PROGNOZY

Podstawą wykonania niniejszej prognozy stanowi art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2081 z późn. zm.). Dodatkowo zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Podczas prac nad dokumentacją oparto się o przepisy zawarte w niżej wymienionych aktach prawnych:

- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2018r. poz. 799 z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2018r., poz. 1614 z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2017r. poz. 1161),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 71),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112).

Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust.2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.... Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązanie z innymi dokumentami,
- informację o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej prowadzenia,
- streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe, chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także środowisko, w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Prognoza przedstawia:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy.

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem prognozy jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko, w przypadku realizacji dopuszczonych w projekcie planu form zagospodarowania przestrzennego m.in. poprzez ocenę relacji pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi, a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także aspektami gospodarczymi i społecznymi, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Celem prognozy jest również wyeliminowanie zagrożenia oraz ograniczenie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, jak również sformułowanie wniosków odnoszących się do warunków realizacji ustaleń planu w zakresie ograniczenia ich ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Analiza przekształceń środowiska prowadzona równoległe z pracami planistycznymi daje możliwość wpływu na ostateczny zakres ustaleń planu.

4. PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

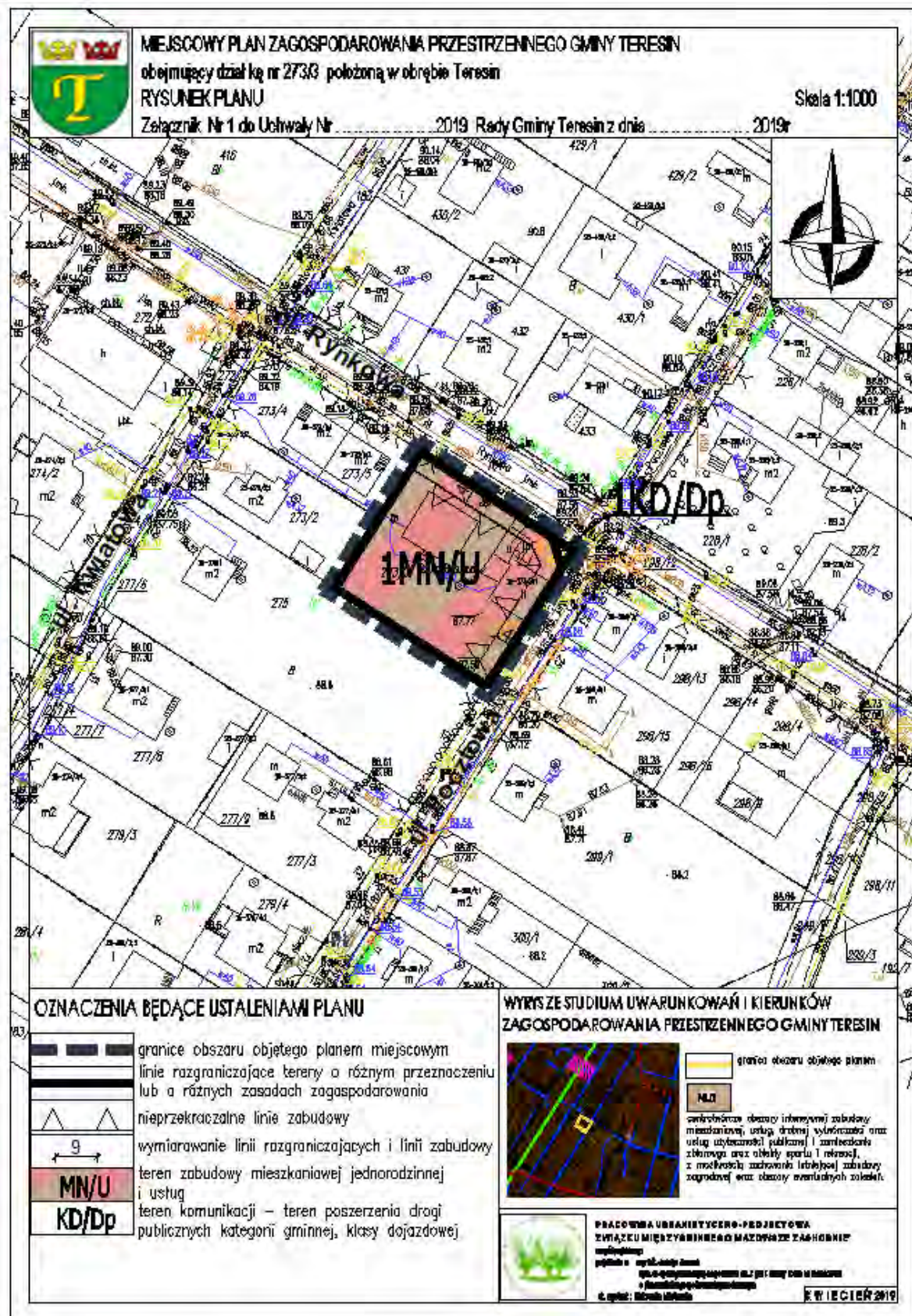
Opis projektu m.p.z.p.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmuje działkę o nr ew. 273/3 o powierzchni 0,1333ha położoną na wschód od drogi powiatowej nr 3837W (ul. Szymanowskiej) w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania dróg gminnych (ul. Rynkowej i ul. Pocztovej) w obrębie Teresin. Zgodnie z założeniem projektu planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
KD/Dp	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Teresinie Nr XI/60/05 z dnia 6 grudnia 2005r., który wskazuje tereny zabudowy usługowej (U) – usługi nieuciążliwe, w tym użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz teren komunikacji – trójkąt widoczności. Natomiast projekt planu dopuszcza na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jako przeznaczenie podstawowe wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (1MN/U), gdzie możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych definiowanych jako niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przy skrzyżowaniu dróg wyznaczono trójkąt widoczności o symbolu 1KD/Dp. Zmiana planu ma na celu umożliwić dokończenie budowy budynku i przeznaczenie go na cele mieszkaniowe.

Ryc.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Powiązania z innymi dokumentami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy, w szczególności w oparciu o Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Teresin. Dokumenty te zaś uwzględniają cele i kierunki zawarte w innych dokumentach wyższych szczebli tj. powiatu (w Strategii Rozwoju Powiatu Sochaczewskiego), województwa (w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego) oraz kraju (Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju).

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. z póź.zm.). Zgodnie z obowiązującym studium obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie o symbolu MU1, na terenie której przewiduje rozwój centrotwórczych obszarów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji z możliwością zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszary ewentualnych zalesień.

Analizując ustalenia projektu planu miejscowego należy stwierdzić, iż są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

Ryc.2. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.



5. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY, PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.

Celem prognozy jest wyeliminowanie zagrożenia oraz ograniczenie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, jak również sformułowanie wniosków odnoszących się do warunków realizacji ustaleń planu w zakresie ograniczenia ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Prognoza została wykonana zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z wymaganiami wyżej wymienionego aktu prawnego, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie Planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska, w tym obszary Natury 2000 i inne obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz jakość życia ludzi. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego Planem oraz jego otoczenia.

W pierwszym etapie rozpoznano szczegółowo ustalenia analizowanego projektu miejscowego planu jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko oraz ustalono jego powiązania z innymi dokumentami, w tym stwierdzono jego zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych:

- <https://www.google.pl/maps.pl>,
- <http://www.geoportal.gov.pl/>,
- <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
- <http://www.targeo.pl/>,
- <http://bazagis.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm>,
- mapa.plk.-sa.pl.

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały również następujące dokumenty:

- Ocenę fizjograficzną obszaru gminy Teresin,
- Wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin dotyczący fragmentu obrębu Teresin,
- Program ochrony środowiska dla gminy Teresin na lata 2015 – 2018 z perspektywą na lata 2019 – 2022, Teresin, 2014r.

Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu, na poszczególne elementy środowiska. W prognozie wykorzystano metodę oceny oddziaływania na środowisko polegającą na prognozowaniu przez analogię, która polega na bazowaniu na wynikach obserwacji dotychczas wykonanych podobnych inwestycji i porównaniu ich z planowanymi, o podobnych parametrach. Ponadto zanalizowano trend zmian stanu poszczególnych komponentów środowiska w przypadku braku realizacji projektu Planu tj. wariant „0”. Prognoza została wykonana głównie w formie opisowej i wsparta analizą graficzną i dokumentacją fotograficzną.

Realizacja ustaleń planu będzie monitorowana przez organy ochrony środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Monitoring jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, natomiast na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia.

6. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

Położenie i istniejące zagospodarowanie.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje działkę o nr ew. 273/3 o powierzchni 0,1333ha w obrębie Teresin przy skrzyżowaniu ulic: Pocztovej i Rynkowej (drog gminnych). Jest to działka zabudowana parterowym budynkiem handlowym oraz budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy. Działka położona jest na terenie skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej - osiedla domów jednorodzinnych, gdzie znajdują się również pojedyncze, drobne obiekty handlowe. Jednakże koncentracja usług występuje wzdłuż drogi powiatowej – ul. Szymanowskiej oddalanej od granic planu ok. 120m w kierunku zachodnim.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem.



Fot. 1 Działka nr 273/3; widok z ul. Rynkowej.



Fot. 2 Działka nr 273/3; widok z ul. Pocztowej.

Otoczenie



Fot. 3 ul. Pocztowa.



Fot. 4 ul. Pocztowa.



Fot. 5 ul. Rynkowa.

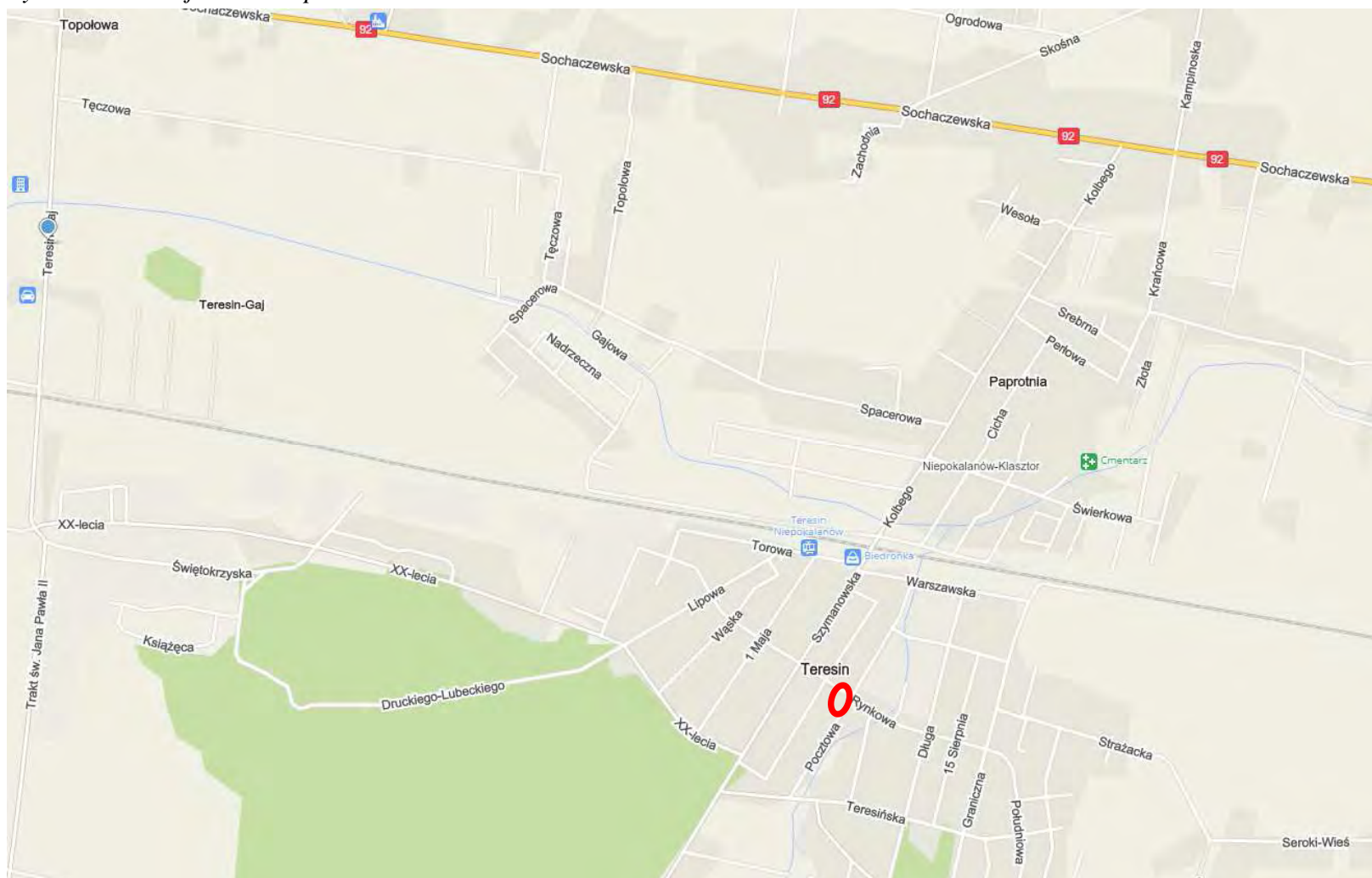


Fot. 6 ul. Rynkowa.



Fot. 7 ul. Rynkowa.

Ryc.3. Lokalizacja terenu opracowania.



○ - obszar opracowania

Źródło: <https://mapa.targeo.pl/>

Ryc.4. Zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych:

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren gminy pod względem geograficznym położony jest w centralnej części Polski w obszarze Niziny Środkowomazowieckiej, a dokładniej w północno – wschodniej części Równiny Łowicko - Błońskiej.

Czynnikami decydującym o ukształtowaniu tego terenu były zjawiska klimatyczne związane z pojawiającymi się kolejno zlodowaceniami. W pliocenie obszar ten posiadał duże zagłębienia pojezierne i charakteryzował się znacznym pofalowaniem terenu. Na początku czwartorzędu wody płynące z południa niosły kwarcowe żwiry i wapienie, aż zostały zatrzymane przez lodowiec. Pierwszy jego pobyt można odczytać z pozostawionych żwirów i głazów pochodzenia skandynawskiego. Zlodowacenie południowopolskie pozostawiło cienką warstwę gliny zwałowej i piasków z głazami i iłami. W okresie zlodowacenia bałtyckiego, które nie dotarło do tego terenu, na rozległym obszarze, na którym znajduje się gmina, znajdowała się pradolina obecnie nazywana Warszawsko-Berlińską. Rzeźba powierzchni terenu gminy 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.

W granicach opracowania, jak również w otoczeniu rzeźba terenu jest płaska. Rzędne terenu opracowania wynoszą od 89m n.p.m. Powierzchnię obszaru opracowania tworzą utwory czwartorzędowe, do których należą gliny zwałowe.

Wody powierzchniowe i podziemne

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski (*Podział hydrograficzny Polski, Warszawa 1983 r.*), obszar gminy Teresin położony jest w zlewni Wisły, w dorzeczu Bzury i jej systemie rzeczonym. Gmina położona jest w obrębie zlewni dwóch lewobrzeżnych dopływów Bzury: Utraty i Pisi. Rzeki te stanowią zlewnię III-go rzędu.

Projekt planu obejmuje działkę o powierzchni 0,1333ha. Na terenie planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują zbiorniki wodne. Wody z terenu opracowania zbierane są systemem rowów do rzeki Teresinki, która jest jednym z dopływów rzeki Utraty.

Według podziału hydrogeologicznego Polski obszar opracowania położony jest w obrębie makroregionu północno – wschodniego, regionu mazowieckiego (I), subregionu centralnego (I₁). Głównym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy. 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. Wydajności potencjalne studni są zmienne i wynoszą 10 -30 m³/h. Na podstawie podziału jakości wód podziemnych arkusza Kampinos (521) Mapy Hydrogeologicznej Polski wody głównego użytkowego poziomu wodonośnego są złej jakości i wymagają skomplikowanego uzdatniania.

Warunki glebowe

Gleby stanowią istotny element środowiska przyrodniczego, umożliwiającą rozwój naturalnej szaty roślinnej i stwarzającą dogodne warunki siedliskowe dla wielu gatunków zwierząt.

Teren opracowania jest częściowo zabudowany. Ponadto zlokalizowany jest na terenie skoncentrowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym powierzchnia ziemi jest silnie przekształcona i pozbawiona naturalnych walorów. Roboty budowlane spowodowały zmiany w zagęszczeniu profilu glebowego oraz w jego składzie fizycznym i chemicznym. Lokalizacja zabudowy, trwałe uszczelnienie powierzchni pod drogi doprowadziło do zniszczenia naturalnych właściwości występujących tu pierwotnie gleb.

Zasoby naturalne

Na terenie opracowania oraz w jego sąsiedztwie nie występują zarejestrowane, bilansowe złoża surowców mineralnych.

Warunki klimatyczne

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. Na terenie opracowania można wydzielić topoklimat terenów zabudowanych, gdzie dochodzi do wzrostu temperatury i zmniejszenia prędkości wiatru.

Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

O walorach krajobrazowych decyduje ukształtowanie powierzchni terenu, istniejące zagospodarowanie oraz charakter użytkowania.

Obszar opracowania obejmuje teren skoncentrowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie centralnej części miejscowości. Krajobraz obszaru, na terenie którego opracowywany jest projekt planu, można określić jako małomiasteczkowy.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna.

Obszar planu oraz otoczenia jest silnie zurbanizowany, dlatego krajobraz roślinny jest zmieniony antropogenicznie i związany jest z terenami zabudowanymi, gdzie występują gatunki synantropijne – iglaki, byliny, sezonowe rośliny ozdobne oraz roślinność drzewiasta (świerki, brzozy, wierzby, klony, lipy) na terenach prywatnych działek oraz wzdłuż dróg. Te fragmenty obszaru nie prezentują walorów przyrodniczych istotnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Są one silnie przekształcone przez człowieka. Na obraz szaty roślinnej składają się rośliny wprowadzone przez człowieka do środowiska zamieszkania, przede wszystkim z myślą o zaspokojeniu potrzeb wypoczynku oraz estetyki otoczenia. Teren działki jest nieuporządkowany, w jej graniach dominuje roślinność ruderalna, składająca się z pospolitych chwastów oraz drzewiasta.

Na terenie opracowania nie były prowadzone szczegółowe badania fauny. Ze względu na charakter użytkowania (silnie zurbanizowany teren, występowanie liniowych barier) należy przypuszczać, iż zróżnicowanie fauny jest niewielkie. Zakłada się, iż na terenie planu i w najbliższym otoczeniu występuje fauna związana ze środowiskiem zurbanizowanym np. gryzonie i krety, pospolite gatunki rodzimej ornitofauny takie jak: gołąb miejski, kos, ptaki z rodziny krukowatych i wróblowatych, a także pospolite gatunki owadów – błonkoskrzydłe, prostoskrzydłe oraz muchówki.

Stan jakości środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Degradacja powietrza

Na analizowanym terenie i w jego otoczeniu nie są prowadzone pomiary stanu jakości powietrza. Ponieważ jest to obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na stan jakości powietrza może wpływać niska emisja substancji pochodzących z procesów spalania paliw w okresie grzewczym, takich jak węgiel kamienny. Jednakże większość budynków podłączona jest do sieci gazowej czyli ogrzewanie indywidualne może opierać się na piecach gazowych. Ponadto w bliskiej odległości od terenu opracowania tj. ok. 120m w kierunku zachodnim przebiega droga powiatowa nr 3837W (ul. Szymanowska), na której odbywa się wzmożony ruch samochodowy. Duży ruch kołowy

powoduje emisję toksycznych związków do atmosfery, m. in. węglowodory, acetylen, aldehydy, tlenki azotu i węgla, związki siarki oraz pewne ilości toksycznego 3,4 benzo(a)pirenu. Asfaltowa jezdnia jest również źródłem wytwarzania pyłów zanieczyszczających powietrze. Jest to źródło emisji liniowej.

Degradacja środowiska gruntowo – wodnego

W granicach planu, jak również w otoczeniu nie są zlokalizowane obiekty, które powodują skażenie środowiska gruntowo – wodnego. Jedynie duży ruch kołowy na ul. Szymanowskiej może powodować liniowe skażenie. W graniach planu jak również w otoczeniu przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, do której podłączone są budynki mieszkalne. W związku z powyższym nie występuje problem skażenia środowiska ściekami bytowymi przez nieszczelne zbiorniki bezodpływowe czyli szamba.

Źródła hałasu

Obszar opracowania położony jest w odległości ok. 400m w kierunku południowym od linii kolejowej relacji Warszawa – Poznań oraz ok. 120m na wschód od drogi powiatowej. Natężony ruch kołowy na drodze powiatowej oraz linii kolejowej jest źródłem hałasu i wibracji. Dla drogi powiatowej nie ma dostępnych pomiarów hałasu komunikacyjnego. Natomiast dla linii kolejowej dostępne są mapy akustyczne na stronie internetowej PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. (mapa.plk.-sa.pl). Z map akustycznych wynika, iż poziom emisji dźwięku od linii kolejowej poniżej 60dB osiągalny jest w odległości powyżej 100m, natomiast poniżej 55dB – powyżej 140m.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. z 2014r. poz. 112) dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej dla pory dnia wynosi 65dB, natomiast dla nocy – 56dB. Obszar planu znajduje się poza zasięgiem oddziaływania komunikacyjnego od linii kolejowej.

Oddziaływania elektromagnetyczne

W granicach planu oraz w jego najbliższym otoczeniu nie występują obiekty wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne.

7. POŁOŻENIE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU WZGLĘDEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2018r., poz. 1614 z późn. zm.),

Najbliżej położone obszary chronione to zlokalizowany w kierunku północnym w odległości ok. 4km Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w odległości 5,7km – Kampinoski Park Narodowy.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Puszcza Kampinoska PLC 140001 położona w odległości ok. 9km na północ od granic planu.

8. PROGNOZA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje działkę zabudowaną budynkiem handlowym oraz mieszkalnym będącym w trakcie budowy. Dla analizowanego terenu obowiązuje plan miejscowy. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu zagospodarowanie terenu odbywać się będzie w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W ASPEKTCIE PROJEKTOWANEJ ZMIANY STUDIUM

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

TAB.1. Przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie w projekcie m.p.z.p.	Przeznaczenie	Istniejące zagospodarowanie	Powierzchnia
MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej i usług. Usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowane jako niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.	Zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa w trakcie budowy.	0,1321ha
KD/Dp	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej. Projektowany trójkąt widoczności.		0,0012ha
			0,1333ha

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska przyrody, krajobrazu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych
- komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej, która należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego,
- odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii.

W zakresie gospodarki odpadami: Zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- kolorystyka dachów budynków jako obowiązująca - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym i innymi podobnymi do nich pokryciami;
- plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m.

Ponadto ustalono zasady ustalania linii zabudowy oraz parametry i wskaźniki m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wysokość zabudowy.

Ocena skutków realizacji projektowanego Planu na poszczególne elementy środowiska i formy ochrony przyrody.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmuje jedną działkę o nr ew. 273/3 o powierzchni 0,1333ha, położoną na terenie gęstej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowana jest dwoma budynkami – handlowym oraz mieszkalnym, który nie został oddany do użytku. W chwili obecnej obowiązuje plan miejscowy, który wskazuje teren zabudowy usługowej (U). Zmiana planu polega na dopuszczeniu realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego i przeznaczeniu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U).

Wpływ na ukształtowanie powierzchni terenu i glebę

W granicach opracowania rzeźba terenu jest płaska. Obszar planu jak również otoczenia jest zabudowany i utwardzony. Z uwagi na małą powierzchnię opracowania nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na ukształtowanie powierzchni terenu oraz glebę. W wyniku realizacji planu może dojść do ewentualnego zabudowania terenu budynkiem gospodarczym lub garażowym oraz utwardzenia podłoża. Oddziaływanie na rzeźbę i glebę odbywać się będzie w trakcie realizacji inwestycji tj. podczas budowy lub rozbudowy budynków dopuszczonych w planie miejscowym. Mogą wtedy powstać czasowe hałdy i składowiska gruzu, które zostaną usunięte, a powierzchnia terenu doprowadzona do stanu pierwotnego.

Ponieważ jest to teren zabudowany i utwardzony, nastąpiły już zmiany w składzie fizycznym i chemicznym gleb, co spowodowało pozbawienie ich naturalnych walorów.

Natomiast w fazie realizacji inwestycji tj. po zakończeniu budowy obiektów budowlanych, nie będą występowały oddziaływania, które mogą wpływać na rzeźbę terenu oraz glebę. W związku z tym, docelowo nie przewiduje się znaczących zmian w odniesieniu do stanu obecnego.

Wpływ na środowisko gruntowo – wodne

Zmiana planu nie spowoduje zwiększenia wytwarzanych odpadów komunalnych oraz ścieków bytowych. W obrębie planu oraz w otoczeniu przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, do której odprowadzane są ścieki bytowe. W związku z powyższym, realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje ingerencji w środowisko gruntowo- wodne.

Wpływ na przyrodę ożywioną: rośliny, zwierzęta, bioróżnorodność

Nie przewiduje się znaczącego wpływu na przyrodę ożywioną. Teren działki jest nieuporządkowany, w jej graniach dominuje roślinność ruderalna, składająca się z pospolitych chwastów oraz drzewa. Prawdopodobnie po zakończeniu realizacji inwestycji, nastąpi uporządkowanie terenu działki poprzez usunięcie części roślinności i wprowadzenie gatunków ozdobnych.

Wpływ na walory krajobrazowe, zabytki i dobra materialne

Krajobraz opracowania jak również otoczenia można określić jako małomiasteczkowy z charakterystyczną zabudową mieszkaniową jednorodzinną i drobnymi obiektami usługowymi. Obszar objęty projektem planu jest zabudowany, a proponowane przeznaczenie terenu nawiązuje do charakteru istniejącej zabudowy. W związku z powyższym nie przewiduje się zmian w krajobrazie.

Wpływ na stan powietrza atmosferycznego i klimat

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się obiektów, które mogłyby powodować emisję gazów i pyłów do powietrza wpływającą na duże obszary. Z uwagi na przebieg sieci gazowej i możliwość podłączenia się do niej, należałoby wykluczyć zaopatrzenie w ciepło z pieców opalanych węglem.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje zmian w lokalnym klimacie. Obszar opracowania jest mały i zabudowany, ponadto jego sąsiedztwo jest mocno zurbanizowane.

Wpływ na klimat akustyczny, vibracje, emitowanie pól magnetycznych

Wzrost poziomu emitowanego hałasu może wystąpić w fazie realizacji inwestycji, tj. w trakcie budowy czy rozbudowy istniejących budynków. Wykorzystanie ciężkiego sprzętu w trakcie prowadzenia inwestycji może wywołać przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Przekroczenia te będą miały charakter lokalny, oddziałujący na najbliższe otoczenie jedynie w porze dnia i nie będą miały wpływu na ogólny klimat akustyczny w dłuższej perspektywie.

Plan nie przewiduje budowy nowych obiektów, będących źródłem promieniowania elektromagnetycznego.

Wpływ na kopaliny

Na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, dlatego ustalenia projektu Planu nie mają na nie wpływu.

Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2018r., poz. 1614 z późn. zm.),

Najbliżej położone obszary chronione to zlokalizowany w kierunku północnym w odległości ok. 4km Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w odległości 5,7km – Kampinoski Park Narodowy.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Puszcza Kampinoska PLC 140001 położona w odległości ok. 9km na północ od granic planu.

Planowane zmiany ujęte w projekcie planu, ze względu na położenie nie będą miały znaczącego wpływu na obszary Natura 2000 oraz inne formy ochrony przyrody występujące w rejonie analizowanego terenu.

Podsumowując analizę i ocenę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń projektu Planu, uznaje się, iż w świetle przedstawionych materiałów i obowiązujących uregulowań prawnych nie przewiduje się znaczących negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym w odniesieniu do stanu obecnego.

10. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNYCH

Analizowany projekt planu znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. Z przeprowadzonej oceny przewidywanych znaczących oddziaływań wynika, iż jego ustalenia nie będą generowały tak odległych w przestrzeni skutków. Z tego względu należy uznać, że nie wystąpi możliwość oddziaływania transgranicznego na środowisko.

11. MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ ELIMINUJĄCYCH LUB OGRANICZAJĄCYCH SZKODLIWE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO

Z przeprowadzonej analizy skutków wpływu realizacji planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego oraz zapisy planu dotyczące ich ochrony, należy stwierdzić, iż realizacja jego ustaleń nie spowoduje w sposób znaczący zmian w funkcjonowaniu środowiska na jego terenie i w otoczeniu.

W związku z powyższym, nie proponuje się rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a także rozwiązań alternatywnych.

12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ISTOTNE DLA REALIZACJI ISTOTNE Z PUNKT WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA DOKUMENTU.

Podstawowym dokumentem odniesienia niniejszego opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Strategii Rozwoju Gminy, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych w trakcie opracowania dokumentu. Jako generalną zasadę kształtowania zagospodarowania przyjęto zrównoważony rozwój, rozumiany jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych pokoleń. Plan jest zgodny z ustaleniami Studium i w żaden sposób nie narusza zasad zagospodarowania w nim przyjętych.

13. PODSUMOWANIE I STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje działkę o nr ew. 273/3 o powierzchni 0,1333ha w obrębie Teresin przy skrzyżowaniu ulic: Pocztovej i Rynkowej (dróg gminnych). Jest to działka zabudowana parterowym budynkiem handlowym oraz budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy. Działka położona jest na terenie skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej - osiedla domów jednorodzinnych, gdzie znajdują się również pojedyncze, drobne obiekty handlowe. Jednakże koncentracja usług występuje wzdłuż drogi powiatowej – ul. Szymanowskiej oddalanej od granic planu ok. 120m w kierunku zachodnim.

Zgodnie z założeniem projektu planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
KD/Dp	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Teresinie Nr XI/60/05 z dnia 6 grudnia 2005r., który wskazuje tereny zabudowy usługowej (U) – usługi nieuciążliwe, w tym użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz teren komunikacji – trójkąt widoczności. Natomiast projekt planu dopuszcza na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jako przeznaczenie podstawowe wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej i usługowej (1MN/U), gdzie możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych definiowanych jako niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przy skrzyżowaniu dróg wyznaczono trójkąt widoczności o symbolu 1KD/Dp. Zmiana planu ma na celu umożliwić dokończenie budowy budynku i przeznaczenie go na cele mieszkaniowe.

Z analizy uwarunkowań środowiskowych oraz oceny skutków realizacji projektowanego Planu na poszczególne elementy środowiska wynika, iż jego ustalenia nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze.