

Projekt

z dnia 6 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W TERESINIE**

z dnia 6 września 2019 r.

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr LI/293/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 stwierdzając, że 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.) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący 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, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje 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 położony w centralnej części Gminy Teresin w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3848W (ul. Al. XX- lecia) na południe od terenu PKP, o łącznej powierzchni ok. 4,14 ha.

2. Granicą obszaru planu zostają objęte działki o nr ew. 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 w ich granicach ewidencyjnych w obrębie Teresin Gaj.

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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

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 o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów produkcyjnych i magazynów od linii rozgraniczającej drogę -ul. Guzowska,

- e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu niskiego ciśnienia,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - h) przeznaczenie terenu – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu;
- 3) wyrys ze 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.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

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 krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym 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 gminy Teresin obejmujący fragment obrębu Teresin Gaj, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

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) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

- 2) Dla poszczególnych terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe, uzupełniające oraz dopuszczalne.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
ZP	Teren zieleni urządzonej
E	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ład 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 terenu oznaczonego symbolem IZP, wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych).

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się dla działek przylegających do ul. Al. XX-lecia, ze ściany budynków winny być prostopadłe lub równoległe do drogi powiatowej (ulicy Al. XX-lecia).

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla terenów oznaczonych symbolem P/U i ZP w Dziale II.

Rozdział 4.
Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wprowadza się:

- 1) Zwarty charakter zabudowy usługowej i produkcyjnej przeciwdziałając jej rozproszaniu;
- 2) Czytelny układ zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu jej do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu 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;
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 15. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska;
- 2) W celu ochrony powietrza dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 16. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

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

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) W obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

§ 18. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się zakaz zabudowy budynkami;

3. W strefie kontrolowanej gazociągu (szerokość 2.0m), zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 6.

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 – drogę powiatową nr 3848W klasy zbiorczej oraz drogi dojazdowe, kategorii gminnej (ul. Guzowska i ul. Sportowa), a także poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa nr 3848W (Al. XX-lecia);
- 3) Ustala się, że do obsługi terenu można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0m;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m.

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. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów.

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące przeznaczeniu terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla biur – min. 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla usług innych – min. 1 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla magazynów – min. 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych min. 1 miejsce postojowe na 5 pracowników.
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla parkingów powyżej 10 miejsc postojowych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego ;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci energetycznych wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o rozbudowę sieci gazowej z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

- 3) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu niskiego ciśnienia;
- 4) Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. przepisami odrębnymi.

§ 25. Zasady zaopatrzenie w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 26. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób niezagrażający środowisku.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób tymczasowy aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9.

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

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu o symbolach 1P/U w wysokości 20%, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 10.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1P/U
Powierzchnia		4,0495ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Tereny usług, w tym usług handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m ² , usług użyteczności publicznej, usług bibliotecznych z wyłączeniem usług zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki administracyjne, biurowe, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zbiorniki wodne.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki

		budowlanej, b) przez teren o symbolu 1P/U przebiega sieć gazociągu niskiego ciśnienia, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 17.0m od linii rozgraniczających drogę powiatową (nr 3848W - Al. XX- lecia) będącą poza granicami planu, - 27.0m od linii rozgraniczających drogę (ul. Guzowska) będącą poza granicami planu dla obiektów produkcyjnych i magazynów, - 12.0m od linii rozgraniczającej drogę (ul. Guzowska) będącą poza granicami planu oraz od terenu oznaczony symbolem 1ZP, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogę (ul. Sportowa) będącą poza granicami planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 65%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.5, -minimalna intensywność zabudowy - 0.01.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość – 15.0 m,
d)	Geometria dachów	dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 40°.
3) Zasady scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-2000m ² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	- 35,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg bezpośrednio graniczących z obszarem planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 19 ust.3.

§ 30.

Oznaczenie terenu	1ZP
Powierzchnia	0,0905ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej.
2) przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: §zakaz zabudowy budynkami, §90% powierzchni biologicznie czynnej.

3.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1)	Minimalne powierzchnie działek	905 m ²
2)	Minimalne fronty działek	5 m
3)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 10°
4.	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	905 m ²

§ 31.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Wysokość zabudowy	15.0m

DZIAŁ III.

Rozdział 11.

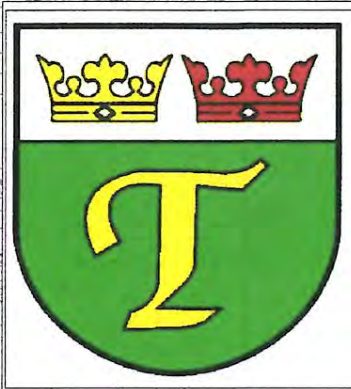
Przepisy końcowe

§ 32. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Gminy w Teresinie Nr IV/32/99 z dnia 18 maja 1999 r.,

§ 33. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi gminy Teresin.

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

§ 35. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Teresinie.



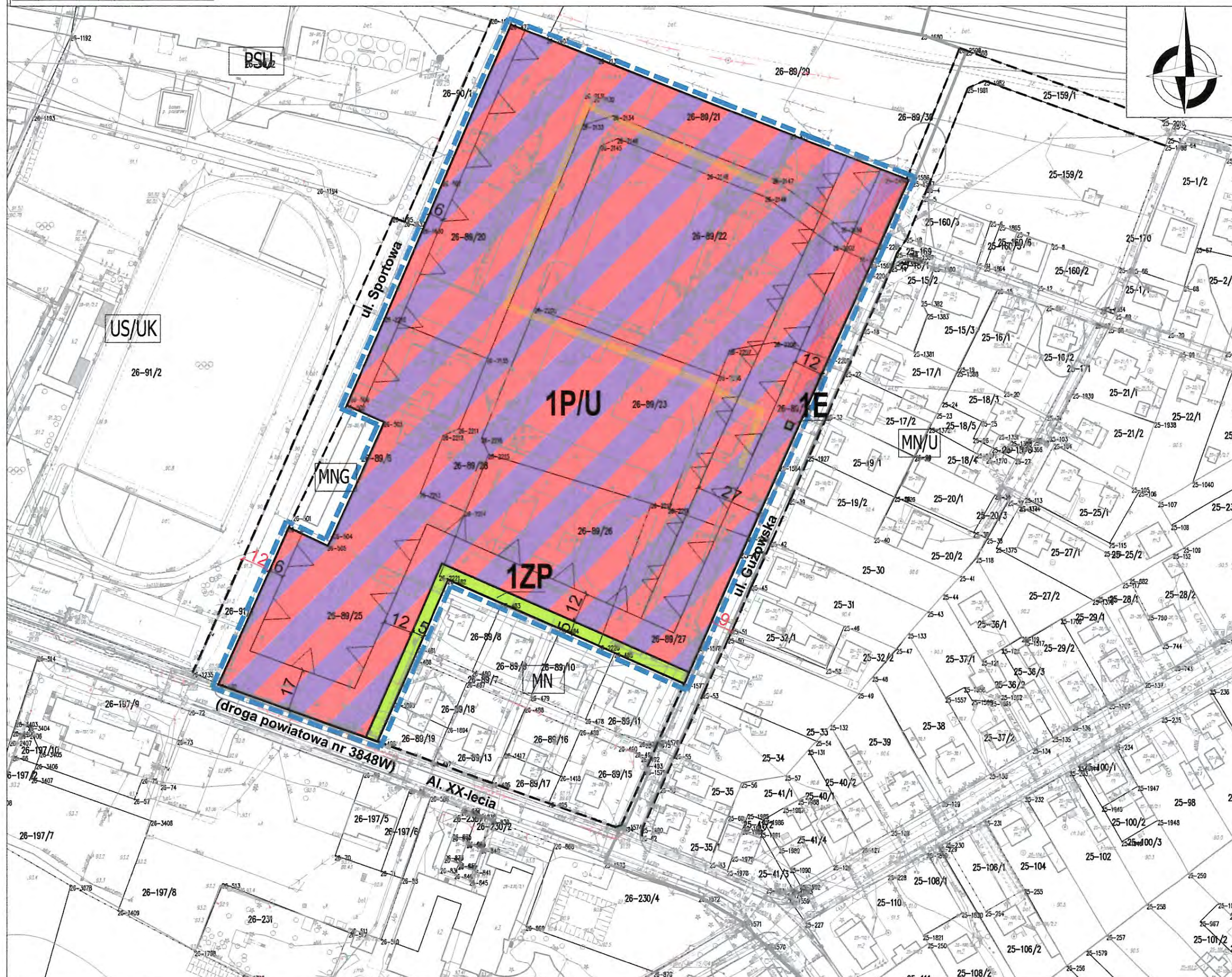
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN

obejmujący 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

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

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



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów produkcyjnych i magazynów od linii rozgraniczającej drogę – ul. Guzowska
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu niskiego ciśnienia
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV
- teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
- teren zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

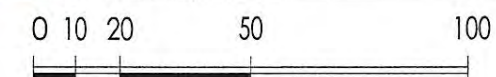
OZNACZENIA INFORMACJI NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- granice istniejących terenów dróg poza obszarem planu
- przeznaczenie terenów sąsiednich wg. obowiązujących planów miejscowych
- wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- 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



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE
mgr inż. Jacek Jędrzejak
ul. Sienkiewicza 10, 05-110 Teresin
tel. 22 75 11 111
e-mail: biuro@zmkzachodnie.pl

WRZESIEŃ '2019

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO

*DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TERESIN*

*obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj (działki o nr ew.
89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28)*

Opracowała – mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

GRUDZIEŃ' 2018

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. 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 w obrębie Teresin Gaj wykonanego na podstawie Uchwały Nr LI/293/2018 Rady Gminy Teresin z dnia z dnia 28 marca 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),
- Rozporządzeniem nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu zmienionego Rozporządzeniem nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. oraz Uchwałą nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013r.

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

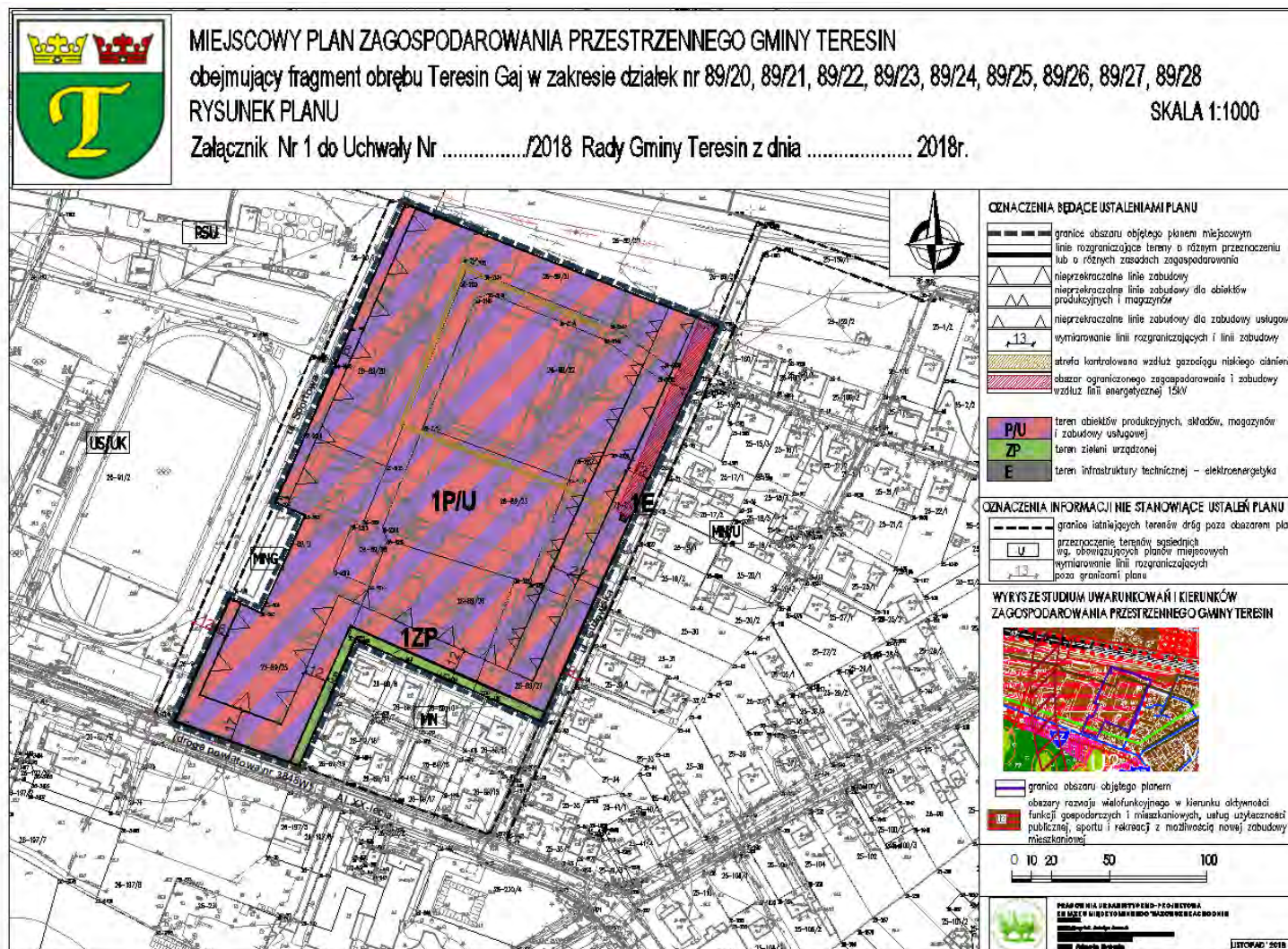
Opis projektu m.p.z.p.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmuje fragment obrębu Teresin Gaj o powierzchni 4,1381ha położony w centralnej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3848W tj. Al. XX- lecia na południe od terenu PKP. Zgodnie z założeniem projektu planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
ZP	teren zieleni urządzonej
E	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Teresinie Nr IV/32/99 z dnia 18 maja 1999r., który wskazuje podobne przeznaczenie co projekt planu tj. tereny przemysłu, składów i usług (P,S,U), zieleni izolacyjnej oraz tereny parkingów od strony ul. Guzowskiej. Sporządzenie i uchwalenie nowego planu ma na celu zmianę wskaźników zagospodarowania terenu umożliwiających dalszą rozbudowę i rozwój zakładu tj. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 15% oraz zlikwidowanie terenów przeznaczonych pod parking.

Ryc.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



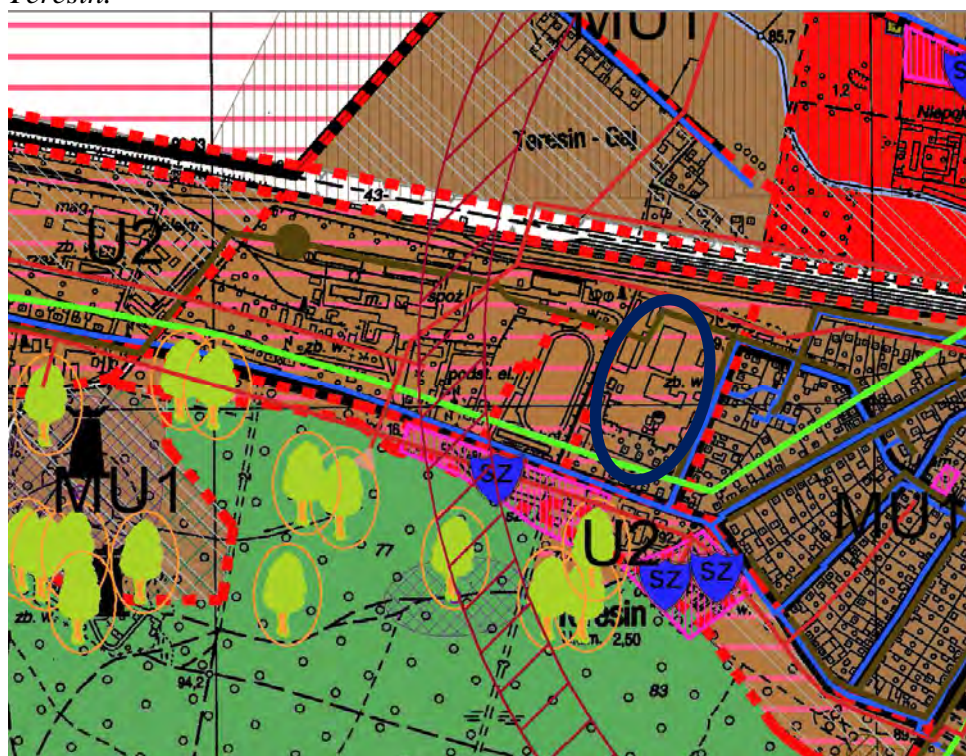
Powiązania z innymi dokumentami

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie o symbolu U2, na terenie której przewiduje się wielofunkcyjny rozwój w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) i mieszkaniowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz budowy nowej.

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 Zagospodarowania Przestrzennego 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 Gaj,
- Aktualizację programu ochrony środowiska dla gminy Teresin na lata 2011 – 2014 z perspektywą na lata 2015 – 2018, Teresin, 2011r.

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, istniejące zagospodarowanie, istniejące i projektowane przeznaczenie terenu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje działki o nr ew. 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 w obrębie Teresin Gaj. Jest to teren położony w centralnej części gminy Teresin, na południe od linii kolejowej, pomiędzy Al. XX – lecia (drogą powiatową), ul. Sportową i Guzowską. Obejmuje teren zakładu produkującego m.in. odlewy ze stopów aluminium, cynku oraz wyroby z tworzyw sztucznych oraz teren drugiej firmy, na terenie której znajduje się skład sprzętu budowlanego. Od strony południowej i wschodniej teren opracowania graniczy z osiedlem domów mieszkalnych jednorodzinnych, od strony zachodniej – z Gminnym Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, natomiast od strony północnej – linią kolejową relacji Warszawa – Poznań. W dalszej odległości od obszaru objętego planem, w kierunku wschodnim dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami, natomiast w kierunku południowym i zachodnim wzdłuż Al. XX – lecia – obiekty usługowe, głównie szkoły i przedszkola oraz zakład produkcyjny – Polskie Młyny, który wytwarza mąkę Szymanowską. Po drugiej stronie drogi powiatowej w kierunku południowym porasta duży kompleks leśny należący do Lasów Państwowych.

Obowiązujący plan miejscowy (Uchwała Nr IV/32/99 z dnia 18 maja 1999r.) wyznacza teren przeznaczony pod obiekty przemysłu, składów i usług (zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki budowlanej), usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składów, baz i zapleczy, zieleni izolacyjnej oraz tereny parkingów od strony ul. Guzowskiej. Projekt planu adaptuje przeznaczenie ustalone w planie obowiązującym. Jego zmiana polega na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 15% oraz zlikwidowaniu terenów parkingów.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem.



Fot. 1 Obszar planu od ul. Guzowskiej.



Fot. 2 Obszar planu od ul. Guzowskiej.



Fot. 3 Obszar planu od ul. Guzowskiej.



Fot. 4 Obszar planu od Al. XX-lecia.



Fot. 5 Obszar planu od ul. Sportowej.



Fot. 6 Obszar planu od ul. Sportowej.

Otoczenie



Fot. 7 Ośrodek Sportu i Rekreacji przy Al. XX-lecia.



Fot. 8 Zespół szkół przy Al. XX-lecia.



Fot. 9 Ośrodek Sportu i Rekreacji oraz Polskie Młyny przy Al. XX-lecia.

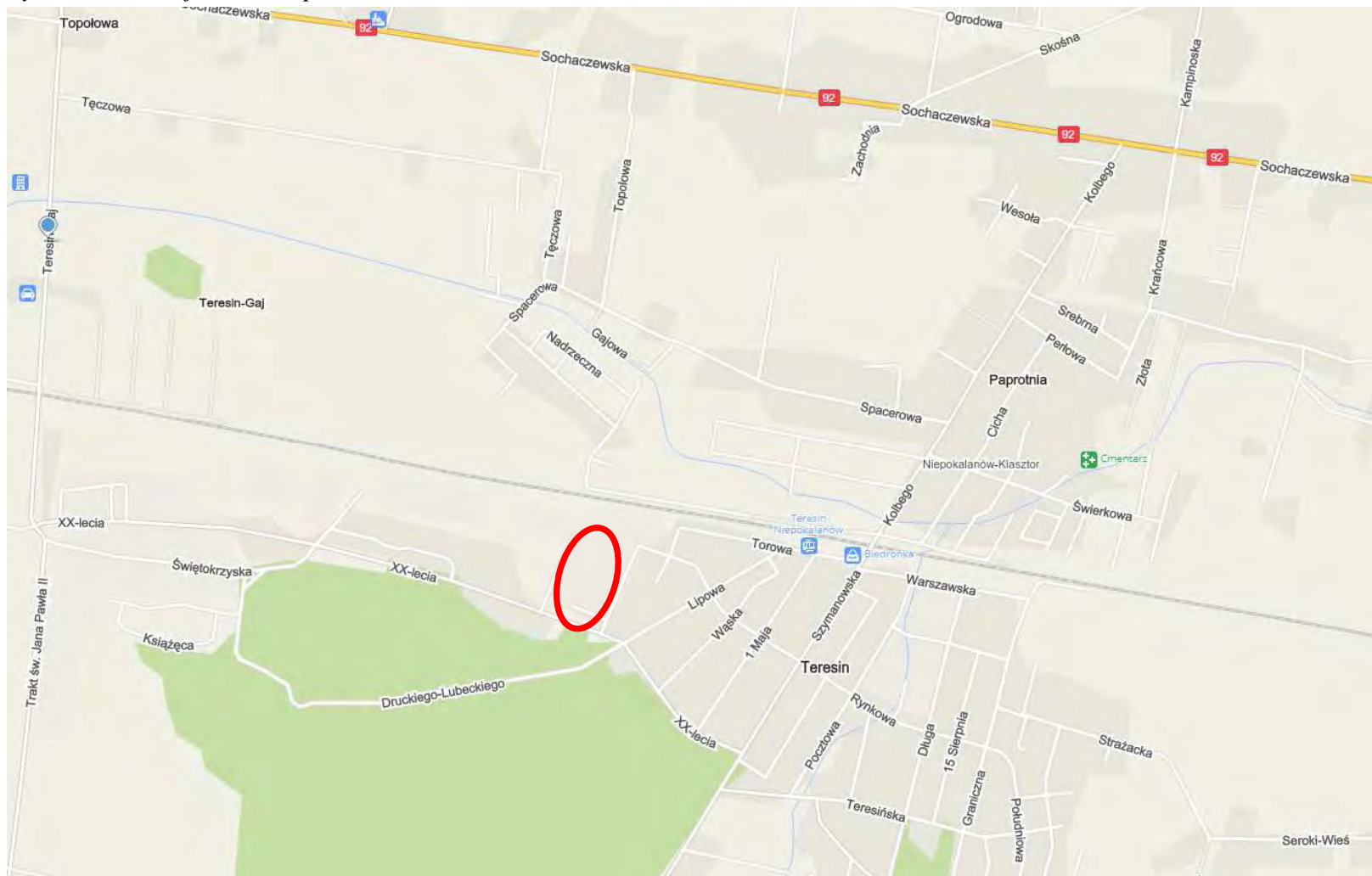


Fot. 10 Linia kolejowa.



Fot. 11 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Guzowskiej.

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>

Ryc.5. Zagospodarowanie otoczenia



O - obszar opracowania

Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Wody powierzchniowe

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.

Wody z terenu opracowania zbierane są systemem rowów w kierunku południowo – wschodnim do rzeki Teresinki, która jest jednym z dopływów rzeki Utraty. W granicach opracowania nie występują naturalne ciek i oczka wodne.

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 i 30-50m³/h. Według 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, umożliwiając rozwój naturalnej szaty roślinnej i stwarzając dogodne warunki siedliskowe dla wielu gatunków zwierząt.

Teren opracowania jest zabudowany i utwardzony, dlatego 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 dojazdy i parkingi 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. Natomiast na terenie kompleksu leśnego położonego w niedalekim sąsiedztwie obszaru planu odczuwalna jest większa wilgotność powietrza.

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 zakładu produkcyjnego, który jest gęsto zabudowany budynkami produkcyjnymi i magazynowymi. W sąsiedztwie od strony wschodniej znajduje się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast od strony południowej i zachodniej zlokalizowane są obiekty usługowe. Krajobraz opracowania jak również otoczenia można określić jako małomiasteczkowy z charakterystyczną zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Pozytywnym elementem krajobrazu jest kompleks leśny zlokalizowany w odległości ok. 100m w od drogi powiatowej (Al. XX-lecia) kierunku południowym.

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 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. W graniach planu natomiast dominuje roślinność trawiasta i ruderalna.

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 na stan jakości powietrza wpływa niska emisja substancji pochodzących z procesów spalania paliw w okresie grzewczym, takich jak węgiel kamienny oraz duży ruch samochodowy na drodze powiatowej – Al. XX-lecia, który 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 Al. XX-lecia może powodować liniowe skażenie środowiska gruntowo – wodnego. W graniach planu jak również w otoczeniu przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, do której podłączone są obiekty produkcyjne, usługowe oraz zabudowania 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 bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej relacji Warszawa – Poznań oraz 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 i zagrodowej dla pory dnia wynosi

65dB, natomiast dla nocy – 56dB, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiednio - 61dB i 56dB. Obszar planu znajduje się w zasięgu oddziaływania komunikacyjnego od linii kolejowej, jednakże w jego granicach nie są zlokalizowane obiekty chronione akustycznie.

Oddziaływania elektromagnetyczne

We wschodniej części planu przebiega napowietrzna linia średniego napięcia oraz zlokalizowana jest stacja transformatorowa. Wymienione obiekty budowlane są źródłem promieniowania elektromagnetycznego.

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. 3,8km Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w odległości 7km – Kampinoski Park Narodowy.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Puszcza Kampinowska PLC 140001 położona w odległości ok. 8,7km na północ od granic planu.

Na terenie położonego w odległości ok. 100m w kierunku południowym kompleksu leśnego występują pomniki przyrody. Są to 24 szt. dębów w wieku ok.180 lat i obwodzie od 300 do 505 cm (wysokość od 14 do 25 m).

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje teren zakładu produkującego m.in. odlewy ze stopów aluminium, cynku oraz wyroby z tworzyw sztucznych oraz skład maszyn budowlanych drugiej firmy. Dla analizowanego terenu obowiązuje plan miejscowy, który wyznacza podobne przeznaczenie co projekt planu. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu zagospodarowanie terenu odbywać się będzie w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W ASPEKCIE 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
P/U	<p>Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.</p> <p>Tereny usług, w tym usług handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m², z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.</p>	Teren zakładu produkcyjnego	4,0468ha
ZP	Teren zieleni urządzonej.	Teren zakładu produkcyjnego	0,0905ha
E	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.	Istniejąca stacja transformatorowa	0,0008ha
			4,1381ha

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 zawsze 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;
- ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- zwarty charakter zabudowy usługowej i produkcyjnej przeciwdziałając jej rozproszonemu;
- czytelny układ zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu jej do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych;
- komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność rodzimych gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

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,
- plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód,
- Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do gruntu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska;
- ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

W zakresie ochrony przed hałasem: Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

W zakresie gospodarki odpadami:

- Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** plan ustala dla działek przylegających do ul. Al. XX-lecia, że ściany budynków winny być prostopadłe lub równoległe do drogi powiatowej (ulicy Al. XX-lecia).

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 działki o nr ew. 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 o powierzchni ok. 4,1381ha w obrębie Teresin Gaj. Jest to teren zakładu produkującego położony pomiędzy linią kolejową, Al. XX – lecia (drogą powiatową), ul. Sportową i Guzowską oraz skład maszyn budowlanych należący do innej firmy. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się osiedle domów mieszkalnych jednorodzinnych oraz Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji. Projekt planu podtrzymuje obowiązujące przeznaczenie tj. wskazuje tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (P/U). Przy granicy z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznacza pas szerokości 5,0m przeznaczony pod zieleń urządzoną (ZP). Zmiana polega na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 15% oraz zlikwidowaniu terenu przeznaczonego pod parking, który w obowiązującym planie wskazany został wzdłuż ul. Guzowskiej. Powyższe zmiany mają na celu umożliwienie rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego.

Wpływ na ukształtowanie powierzchni terenu i glebę

W granicach opracowania rzeźba terenu jest płaska. Obszar jest w większości zabudowany i utwardzony pod dojazdy i parkingi. Zmiana planu umożliwi dalszą rozbudowę funkcjonującego zakładu produkcyjnego. 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. Dlatego dalsza rozbudowa zakładu nie wpłynie w sposób znaczący na warunki glebowe.

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 znacznego zwiększenia wytwarzanych odpadów komunalnych, ścieków bytowych i przemysłowych. W obrębie planu oraz w otoczeniu przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, do której odprowadzane są ścieki bytowe i przemysłowe. Projekt planu nakazuje oczyszczenia ścieków przemysłowych przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej. Jednakże zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 15% spowoduje, iż w przypadku rozbudowy czy budowy nowych budynków dojdzie do uszczelnienia większej powierzchni podłoża, co utrudni infiltrację wody opadowej i roztopowej.

Wpływ na przyrodę ożywioną: rośliny, zwierzęta, bioróżnorodność

Nie przewiduje się znaczącego wpływu na przyrodę ożywioną. Obecnie w granicach planu dominuje roślinność trawiasta i ruderalna. Dalsza rozbudowa zakładu spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na rzecz zabudowanej i utwardzonej.

Zmiana planu również nie wpłynie na faunę, która związana jest ze środowiskiem silnie zurbanizowanym.

Wpływ na walory krajobrazowe, zabytki i dobra materialne

Krajobraz opracowania jak również otoczenia można określić jako małomiasteczkowy z charakterystyczną zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Obszar objęty projektem planu obejmuje teren funkcjonującego zakładu produkcyjnego, na terenie którego planowana jest rozbudowa lub budowa nowych budynków.

W związku z powyższym nie przewiduje się istotnych zmian w krajobrazie. W wyniku zmiany planu mogą powstać nowe budynki produkcyjne, usługowe czy magazynowe o maksymalnej wysokości 15,0m (wysokość dopuszczona w projekcie planu).

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. W celu ochrony powietrza projekt planu ustala ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji

substancji szkodliwych dla środowiska, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Ponieważ obszar opracowania jest mały i zurbanizowany, realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje zmian w lokalnym klimacie.

Wpływ na klimat akustyczny, wibracje, 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. 3,8km Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w odległości 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. 8,7km na północ od granic planu.

Na terenie położonego w odległości ok. 100m w kierunku południowym kompleksu leśnego występują pomniki przyrody. Są to 24 szt. dębów w wieku ok.180 lat i obwodzie od 300 do 505 cm (wysokość od 14 do 25 m).

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 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. Jednakże w celu zmniejszenia uciążliwości dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie o symbolu 1ZP należałoby wprowadzić nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej.

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

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki o nr ew. 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 w obrębie Teresin Gaj o powierzchni 4,1381ha wykonanego na podstawie Uchwały Nr LI/293/2018 Rady Gminy Teresin z dnia z dnia 28 marca 2018r.

Jest to teren położony w centralnej części gminy Teresin, na południe od linii kolejowej, pomiędzy Al. XX – lecia (drogą powiatową), ul. Sportową i Guzowską. Obejmuje teren zakładu produkującego m.in. odlewy ze stopów aluminium, cynku oraz wyroby z tworzyw sztucznych oraz skład maszyn budowlanych należący do innej firmy. Od strony południowej i wschodniej teren opracowania graniczy z osiedlem domów mieszkalnych jednorodzinnych, od strony zachodniej – z Gminnym Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, natomiast od strony północnej – linią kolejową relacji Warszawa – Poznań. W dalszej odległości od obszaru objętego planem, w kierunku wschodnim dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami, natomiast w kierunku południowym i zachodnim wzdłuż Al. XX – lecia – obiekty usługowe, głównie szkoły i przedszkola oraz zakład produkcyjny – Polskie Młyny, który wytwarza mąkę Szymanowską. Po drugiej stronie drogi powiatowej w kierunku południowym porasta duży kompleks leśny należący do Lasów Państwowych.

Obowiązujący plan miejscowy (Uchwała Nr IV/32/99 z dnia 18 maja 1999r.) wyznacza teren przeznaczony pod obiekty przemysłu, składów i usług (zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki budowlanej), usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składów, baz i zapleczy, zieleni izolacyjnej oraz tereny parkingów. Projekt planu adaptuje przeznaczenie ustalone w planie obowiązującym. Jego zmiana polega na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 15% oraz zlikwidowaniu terenu przeznaczonego pod parking, który w obowiązującym planie wskazany został wzdłuż ul. Guzowskiej. Powyższe zmiany mają na celu umożliwienie rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

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.