

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERSIN**

---

**obejmujący część obrębu  
ewidencyjnego TERESIN GAJ**

---

GRUDZIEŃ' 2021

---



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

---

**Zespół projektowy:**

**Projektant:**

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Kierownik Pracowni:**

mgr inż. Jadwiga Jeznach  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY TERESIN**  
**..... 2021 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2020r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), Uchwały Nr XVII/151/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu 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 uchwala, co następuje:

**§ 1.**

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

**§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment obrębu Teresin Gaj położony w centralnej części Gminy Teresin w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 380836W ( Trakt św. Jana Pawła II) na południe od terenu PKP, o łącznej powierzchni ok. 10,2758ha.
2. Granica obszaru planu przebiega wschodnią, południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 138/50, zachodnią granicą działki o nr ew. 378/2, zachodnią i północno – wschodnią granicą działki nr ew. 138/48, północno – wschodnimi granicami działek o nr ew.: 138/40, 337, 353, 354, 355, 356, 357, północno – wschodnią i wschodnią granicą działki nr ew. 358, wschodnią granicą działki nr ew. 368 i 369, północną i wschodnią granicą działki nr ew. 370, wschodnią i południową granicą działki nr ew. 371, południowymi granicami działek nr ew.: 359, 377, 376, 375, 374, 373, 352, 335, 334.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
  - 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.
  - 5) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem nr 4.
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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - d) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
    - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

- 2) oznaczenia informacji niestanowiących 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 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) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
  - 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem 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 ewidencyjnego Teresin Gaj, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
  - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
  - 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
  - 11) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
  - 12) **budynku w zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć budynek składający się z dwóch, niezależnych lokali połączony segmentowo przy zastosowaniu dwóch ścian szczytowych, postawionych na niezależnych, oddzielnych ławach fundamentowych - oddylatowanych od siebie.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ I** **Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1** **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

#### **§ 6.**

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

### **Rozdział 2** **Przeznaczenie terenu**

#### **§ 7.**

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>P/U</b>	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej,
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych – fragment rowu melioracyjnego będącego w ewidencji melioracji wodnych,
<b>KD/D</b>	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 8.**

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię 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.

#### **§ 9.**

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że na terenach o symbolu MN kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej, na terenie o symbolu 1PU – równoległe lub prostopadłe do drogi gminnej (Trakt św. Jana Pawła II);
- 2) Na terenach o symbolu MN ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 4) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 10.**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania 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:
  - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) terenu 1P/U, dla którego dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **§ 11.**

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace melioracyjne i ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

#### **§ 12.**

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

#### **§ 13.**

W zakresie ochrony przed hałasem: W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

#### **§ 14.**

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 komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.
3. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową/ produkcyjną), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.
4. Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

**Rozdział 6**  
**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

**§ 15.**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

**Rozdział 7**  
**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy.**

**§ 16.**

Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się zakaz budowy budynków.

**Rozdział 8**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§ 17.**

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
  - 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogę gminną nr 380836W, klasy zbiorczej przylegającą do zachodniej granicy planu - Trakt św. Jana Pawła II oraz istniejące drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej o symbolu 1KD/D – 4KD/D.
  - 2) Ustala się, że do obsługi terenu o symbolu 1P/U można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m;
  - 3) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m;
  - 4) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §32 niniejszej uchwały.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - 1) Obszar planu połączony jest w kierunku północnym za pośrednictwem drogi klasy zbiorczej (droga gminna nr 380836W - Trakt św. Jana Pawła II) bezpośrednio przylegającej do granic obszaru objętego planem z drogą powiatową nr 3848W (Al. XX - lecia), dalej z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań oraz w kierunku południowym poprzez drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) i drogi powiatowe do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec, dalej drogą tą do węzła autostradowego „Wiskitki”.

**Rozdział 9**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

**§ 18.**

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø90mm;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 19.**

Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing 160\text{mm}$  lub tłocznej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing 63\text{mm}$ ;
- 2) Dopuszcza się w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej - do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do ziemi z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych.

## **§ 20.**

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących się wiatru i biogazowni, na terenie 1P/U – bez ograniczeń, na terenach o symbolu MN – o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

## **§ 21.**

Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

## **§ 22.**

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

## **§ 23.**

Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

## **§ 24.**

Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

## **§ 25.**

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

**Rozdział 10**  
**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 11**  
**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

**§ 27.**

1. Ustala się dla terenów o symbolu P/U i MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0%.

**Dział II**  
**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 28.**

Oznaczenie terenu		1P/U
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej m.in. usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.  Ustala się zakaz lokalizacji działań związanych z gospodarowaniem odpadami.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 11 na terenie o symbolu 1P/U przy granicy terenów o symbolu 1MN i 2MN.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D – 12,0m, - od granicy planu (od strony drogi gminnej – Trakt św. Jana Pawła II) – 15,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1MN i 2MN – 10,0m.

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1P/U – 55%,</li> <li>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1P/U – co najmniej 30%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m, w tym:</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno – dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	3000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
b)	Minimalne fronty działek	35,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	3000 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi gminnej przylegającej do o granicy planu - Trakt św. Jana Pawła II lub dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>- dla pozostałych usług: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych,</li> <li>• 1 miejsce postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych.</li> </ul> </li> </ul> <p>Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielania co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1P/U.</p>

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN, 3MN, 4MN, 5MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS – od 5,0m do 11,0m, wg rysunku planu, - od granicy planu na terenie o symbolu 3MN – wg rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 1KD/D – 4KD/D.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.  W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.  Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 30.

Oznaczenie terenu		2MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D – 6,0m, - granicy planu – 4,0m.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 45%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,07.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	800m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	800m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KD/D.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.  W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.  Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

### § 31.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – fragment rowu melioracyjnego będącego w ewidencji melioracji wodnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się zakaz budowy budynków.

### § 32.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 4KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/D – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 7,0m do 8,0m. 2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,5m do 10,0m; 3KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,0m do 10,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m. 4KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m.  Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## Dział III Rozdział 1 Przepisy końcowe

### § 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.



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA**  
**ŚRODOWISKO**

*DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TERESIN*

*obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj*

Opracowała – mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

CZERWIEC' 2021

## 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 TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE, POZYTYWNE I NEGATYWNE NA CELE I PRZEDMIOT OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO
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 część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj wykonanego na podstawie Uchwały Nr XVII/151/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 grudnia 2019r. 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 2021r. poz. 247 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 2021r. poz. 247 z późn. zm.). Dodatkowo zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska 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. 2020r. poz. 1219 z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2020r., poz. 55 z późn. zm.),
- Ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2017r. poz. 1161 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112 ),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r. poz. 2183 z późn. zm.).

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 obejmuje fragment obrębu Teresin Gaj o powierzchni ok. 10,3ha położony w centralnej części Gminy Teresin w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 380836W ( Trakt św. Jana Pawła II) na południe od terenu PKP.

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

Oznaczenie w m.p.z.p	Przeznaczenie	Istniejące zagospodarowanie	Powierzchnia
P/U	<p><u>tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej.</u> m.in. usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.</p> <p><u>Przeznaczenie dopuszczalne</u> – budowlę i urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.</p> <p>Plan ustala nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenie o symbolu 1P/U przy granicy terenów o symbolu 1MN i 2MN.</p>	Teren zabudowany budynkiem usługowym oraz magazynowo – gospodarczymi.	3,8226ha 37,20%

	<p><u>Parametry zabudowy działki budowlanej:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1P/U – 55%,</li> <li>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1P/U – co najmniej 30%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 2,5.</li> </ul> <p><u>Maksymalna wysokość zabudowy:</u> 15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiektów małej architektury i zadaszeń miejsc parkingowych – 3,5m.</li> </ul> <p><u>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup></u></p>		
MN	<p><u>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</u></p> <p><u>Przeznaczenie dopuszczalne</u> – usługi towarzyszące tj. zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego.</p> <p>Plan ustala realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.</p> <p><u>Parametry zabudowy działki budowlanej 1MN, 3MN, 4MN, 5MN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 30%,</li> <li>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.</li> </ul>	<p>Teren podzielony na działki budowlane o różnej powierzchni od ok. 700m<sup>2</sup> do ok. 2200m<sup>2</sup>. Obecnie pole uprawne.</p>	<p>5,5632ha 54,14%</p>

	<p><u>Parametry zabudowy działki budowlanej 2MN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 30%,</li> <li>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 45%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.</li> </ul> <p><u>Maksymalna wysokość zabudowy:</u> 15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury i zadaszeń miejsc parkingowych – 3,5m.</li> </ul> <p><u>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1MN, 3MN, 4MN, 5MN - 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• 2MN - 800m<sup>2</sup>.</li> </ul>		
<b>WS</b>	<b>tereny wód powierzchniowych śródlądowych.</b>	fragment rowu melioracyjnego	0,0106ha 0,11%
<b>KD/D</b>	<b>tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.</b>	drogi wydzielone geodezyjnie	0,8782ha 8,55%
			<b>Σ10,2746ha</b>

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr III/21/02 Rady w Teresinie z dnia 28 czerwca 2002r., który wskazuje podobne przeznaczenia tak jak projekt planu tj.:

- tereny przemysłu, składów i usług (P,S,U),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- teren do obsługi rowu melioracyjnego (W),
- tereny komunikacji - dróg dojazdowych (KD).

Przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym pokrywa się z przeznaczeniem w analizowanym projekcie. Zmiana planu ma na celu:

- zlikwidowanie fragmentu drogi, która przecina teren przemysłu, składów i usług (P,S,U),
- dopuszczenie realizacji obiektów produkujących energię elektryczną tj. ogniw fotowoltaicznych na terenie P,S,U,
- dostosowanie ustaleń planu do obecnie obowiązujących przepisów prawnych.

## **Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu**

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

- 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, z wyjątkiem terenu o symbolu P/U, gdzie dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

### **W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- na terenach o symbolu MN kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej, na terenie o symbolu 1PU – równoległe lub prostopadłe do drogi gminnej (Trakt św. Jana Pawła II);
- na terenach o symbolu MN - kolorystyka dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- na terenach o symbolu MN plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;

### **W zakresie kształtowania krajobrazu:**

- komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej;
- 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;
- wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą 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 sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości - do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- plan dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej 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 urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego – plan ustala nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych;

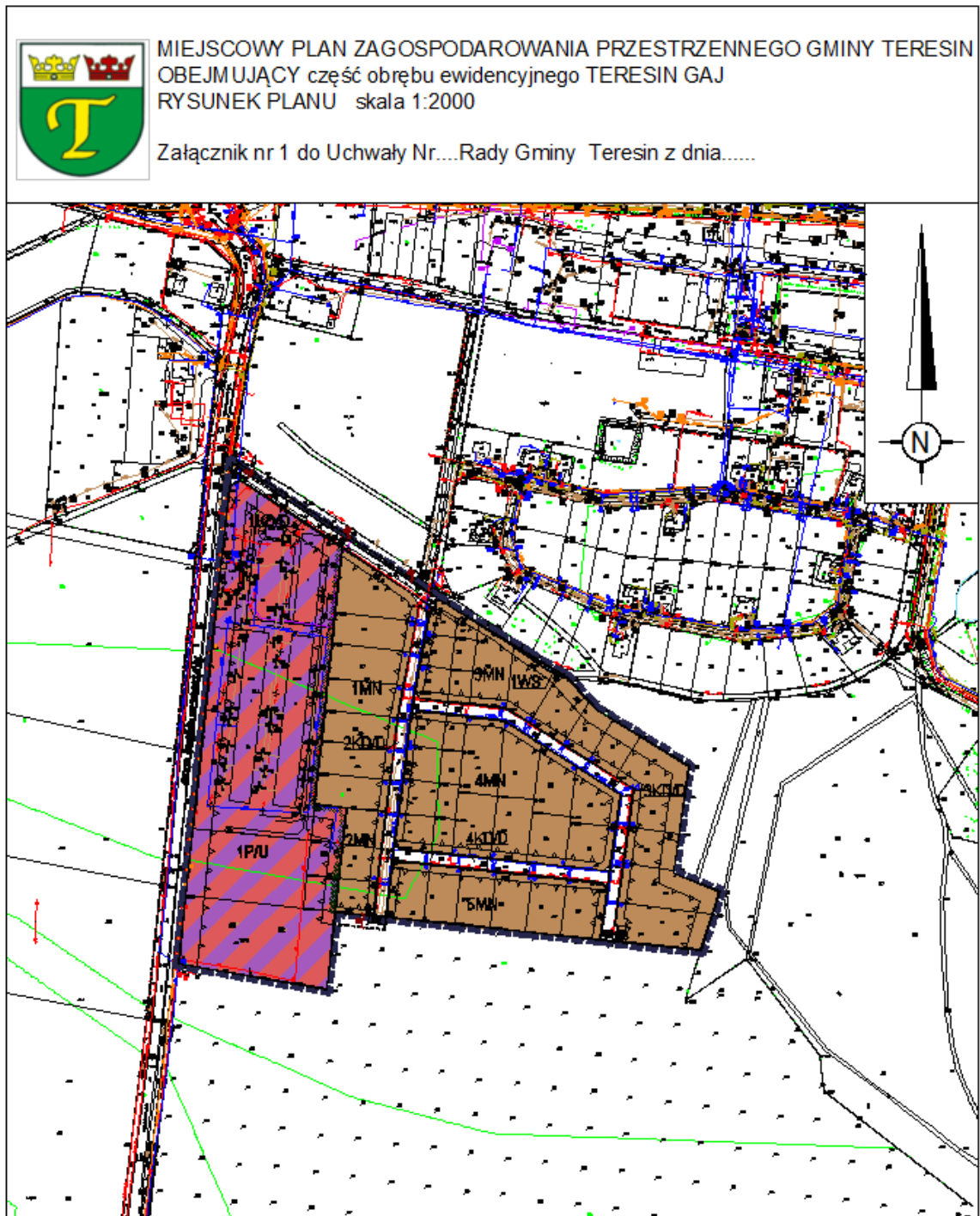
**W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:**

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.





**W zakresie gospodarki odpadami:**

- zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

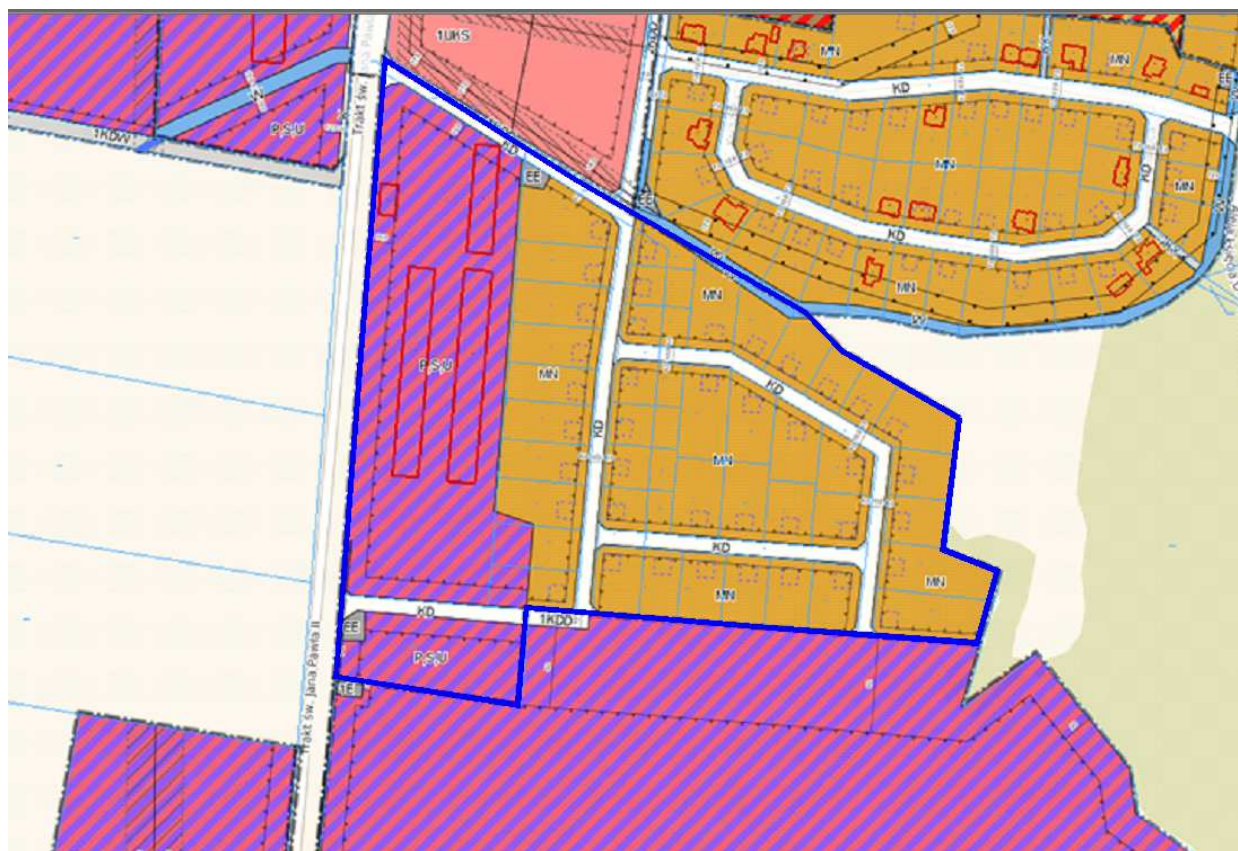
Ryc.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



## **PRZEZNACZENIE TERENU:**

	P/U	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej

Ryc.2. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://teresin.e-mapa.net/>

## **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 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 U1, która obejmuje teren zlokalizowany przy ul. Trakt św. Jana Pawła II oraz strefie o symbolu MU1- pozostała część.

W strefie o symbolu U1 studium przewiduje wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) z możliwością adaptacji i rozbudowy zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z możliwością wprowadzenia w uzasadnionych przypadkach po przeanalizowaniu na etapie sporządzania planu miejscowego (po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług. Dla tego obszaru studium postuluje:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej pod:
  - przemysł, składy i magazyny – min 2000 m<sup>2</sup>
  - zabudowę usługową, mieszkaniowo – usługową i mieszkaniową – min 1000 m<sup>2</sup>.
- wysokość projektowanych budynków do 15 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona – 70% powierzchni działki,
- natomiast powierzchnia biologicznie czynna – min 30%, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem.

W strefie MU1 studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszcza lokalizowanie rzemiosł oraz mikro i małych przedsiębiorstw. Studium postuluje:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek - 800m<sup>2</sup>,
- przy czym minimalna szerokość frontu działki - 20m, dotyczy działki nowo-wydzielanej,
- max powierzchnia zabudowana i utwardzona – 60% powierzchni działki,
- min powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 12 m (w wyjątkowych przypadkach studium przewiduje możliwość budowy wyższych budynków usługowych lub sakralnych), wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 m,
- porządkowanie i estetyzacja terenów publicznych.

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

Ryc.3. 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://teresin.e-mapa.net/>
- <https://www.google.pl/maps.pl>,
- <http://www.geoportal.gov.pl/>,
- <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
- <https://geologia.pgi.gov.pl/>,
- <https://wody.isok.gov.pl/>,
- <https://msip.wrotamazowska.pl/>,
- <http://mapa.plk-sa.pl/>.

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały również następujące dokumenty:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla gminy Teresin na lata 2019 – 2022, z perspektywą na lata 2023 – 2026, Ekolog Sp. z o.o.

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

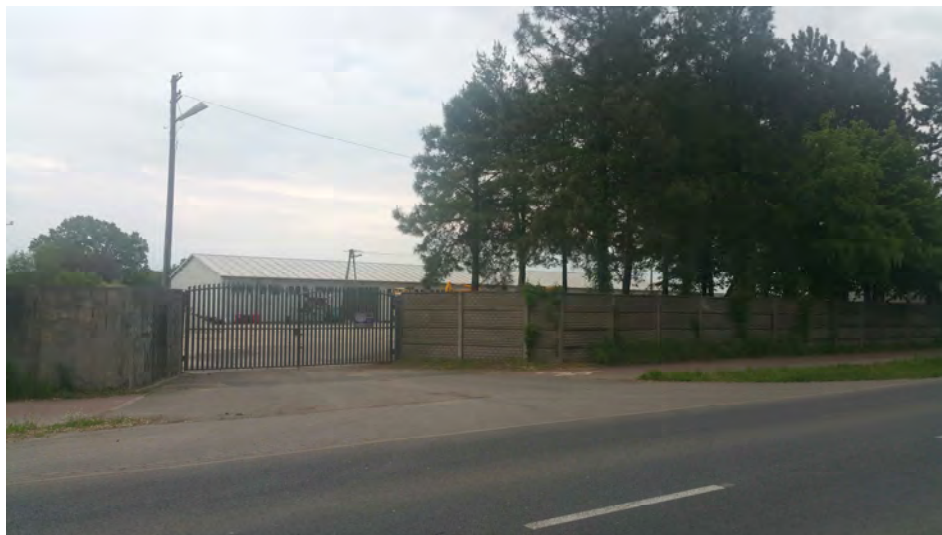
### Położenie, istniejące zagospodarowanie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obrębu Teresin Gaj o powierzchni ok. 10,3ha zlokalizowany przy drodze gminnej - Trakt św. Jana Pawła II, która stanowi obwodnicę Teresina oraz ok. 300m od Al. XX - lecia. W odległości ok. 600m w kierunku północnym przebiega linia kolejowa relacji Warszawa – Sochaczew. Od strony wschodniej graniczy z dużym kompleksem leśnym.

W granicach planu bezpośrednio przy drodze gminnej w graniach dwóch działek ewidencyjnych przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny przemysłu, składów i usług (P,S,U) znajduje się budynek usługowy oraz trzy, podłużne budynki magazynowe. W północnej części teren jest częściowo utwardzony, natomiast w południowej zlokalizowany jest zbiornik retencyjny oraz nasyp ziemi. Całość ogrodzona jest płotem z betonowych elementów prefabrykowanych, wzdłuż drogi porastają drzewa. Pozostała część objęta projektem planu została podzielona na działki budowlane o różnej powierzchni – od 700m<sup>2</sup> do ok. 2000m<sup>2</sup>. Obecnie są niezabudowane. Prowadzona jest produkcja rolnicza.

Obszar planu od strony północnej przylega bezpośrednio do osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu niezagospodarowanego, przeznaczonego w obowiązującym planie miejscowym pod usługi, gdzie w odległości ok. 100m zlokalizowany jest market „Dino”. Od strony wschodniej obszar planu okala duży kompleks leśny należący do Lasów Państwowych, od strony południowej powstają wielkopowierzchniowe obiekty magazynowe, natomiast od zachodu – obiekt usługowo – produkcyjny oraz tereny rolnicze. Bezpośrednio przy południowej granicy planu przebiega linia energetyczna średniego napięcia oraz częściowo przykryty rów melioracyjny, natomiast ok. 100m na zachód - linia wysokiego napięcia 110kV.

### Zagospodarowanie obszaru objętego planem.



Fot. 1. Zabudowania w granicy terenu o symbolu 1P/U – widok od ul. Trakt św. Jana Pawła II.



Fot. 2. Zabudowania w granicy terenu o symbolu 1P/U – widok od ul. Trakt św. Jana Pawła II.



Fot. 3. Zabudowania w granicy terenu o symbolu 1P/U – widok od strony wschodniej.



Fot. 4. Pole uprawne w granicach terenów o symbolu MN.



Fot. 5. Pole uprawne w granicach terenów o symbolu MN.

**Otoczenie**



Fot. 6. Sklep „Dino”.



Fot. 7. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przylegająca od strony północnej do granic planu – widok od drogi gminnej – Trakt św. Jana Pawła II.



Fot. 8. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przylegająca od strony północnej do granic planu – widok od terenów rolnych.



Fot. 9. Obiekt usługowy przy Trakcie św. Jana Pawła II.



Fot. 10. Tereny przylegające od strony zachodniej.

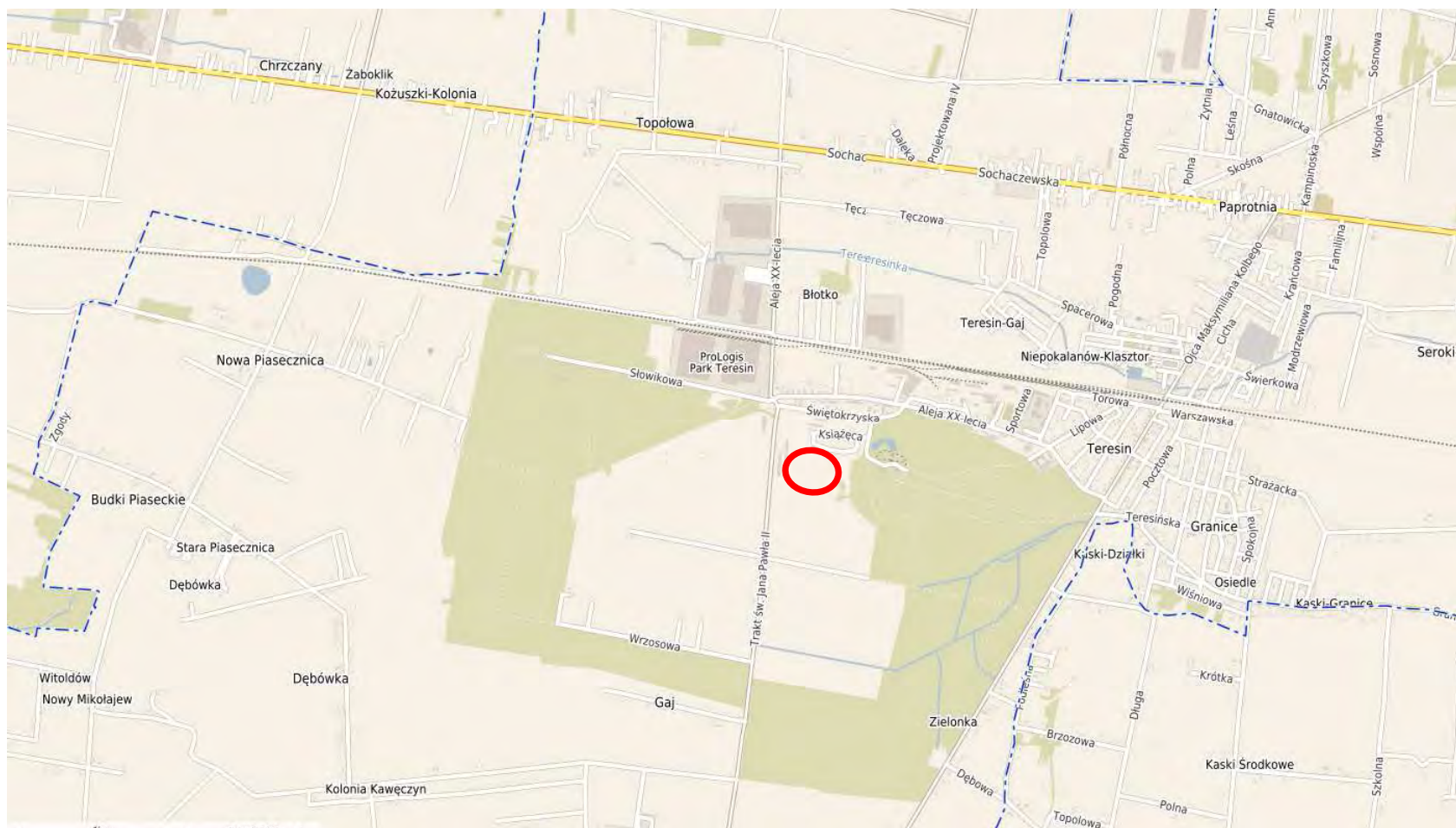


Fot. 11. Tereny przylegające od strony zachodniej.



Fot. 12. Budowa wielkopowierzchniowych obiektów magazynowych od strony południowej.

Ryc.4. Lokalizacja terenu opracowania.



○ - obszar opracowania

źródło: <https://teresin.e-mapa.net/>

Ryc.5. Zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu



Źródło: <https://teresin.e-mapa.net/>

Ryc.6. Istniejące zagospodarowanie – dalsze otoczenie.



○ - obszar opracowania

Źródło: <https://teresin.e-mapa.net/>

## Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego i innych materiałów źródłowych:

### **Rzeźba terenu**

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

Czynnikiem 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 wapień, 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 iltami. 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, jak również terenu opracowania jest stosunkowo mało urozmaicona. W krajobrazie dominują tereny równinne, płaskie.

Rejon, gdzie znajduje się obszar objęty planem, położony jest na wysoczyźnie morenowej płaskiej. Rzeźba terenu jest jednostajna, teren łagodnie opada w kierunku północno – wschodnim. Rzędna terenu wynosi ok. 92m n.p.m. W południowo – zachodniej części planu, w graniach terenu usługowo – produkcyjnego został utworzony sztuczny nasyp ziemi.

### **Budowa geologiczna**

Obszar gminy położony jest w obrębie niecki mazowieckiej, gdzie na powierzchni terenu występują osady czwartorzędowe. Są to głównie gliny zwałowe stadium mazowiecko –podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego i eluwia glin zwałowych. Na północy, w rejonie Teresina spotkać można również piaski eoliczne i piaski eoliczne w formie wydym, leżące na osadach plejstoceniowych: glinach zwałowych stadiału mazowiecko –podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego oraz piaskach, żwirach oraz głazach tego samego wieku. Na północnym – wschodzie na powierzchni występują ility i mułki zlodowacenia północnopolskiego. Dna dolin rzecznych Utraty, Pisi i w mniejszej skali Teresinki wypełniają luźne utwory piaszczyste z zawartością części organicznych i pyłów. Miąższość utworów czwartorzędowych w opisanym rejonie jest bardzo zmienna od ok. 20 m w Szymanowie do ponad 100 m w samym Teresinie. Są to głównie gliny zwałowe, lokalnie z soczewkami piasków zawodnionych występujących na różnych głębokościach. Poniżej utworów czwartorzędowych w opisanym rejonie występują utwory trzeciorzędowe – głównie plioceńskie ility i pyły, a od ok. 150 m p.p.t. utwory mioceniowe (ility, pyły, piaski, piaski z węglem brunatnym). Gliny zwałowe, piaski fluwioglacjalne i piaski eoliczne stanowią dobre podłoże budowlane, jedynie doliny rzek oraz wypełnienia obniżień bezodpływowych stanowią grunty o obniżonej nośności.

Na podstawie mapy utworów przypowierzchniowych (arkusz 521 – Kampinos) stwierdzono, iż na powierzchni omawianego obszaru występują wyłącznie osady czwartorzędowe, do których należą przede wszystkim gliny zwałowe zlodowacenia Warty. Są to gliny piaszczyste, a w stropie pyłowato - piaszczyste. Opisane grunty nadają się do bezpośredniego posadowienia fundamentów.

## **Wody powierzchniowe**

Gmina Teresin położona jest na obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Środkowej Wisły, zlewni rzeki Bzury. Głównymi ciekami na terenie gminy są: rzeka Utrata i Pisia Gągolina.

Spływ wód następuje w kierunku zachodnim. Z terenu wysoczyzny do dolin Utraty i Pisi wody powierzchniowe prowadzone są rowami melioracyjnymi w kierunkach południowych. Wody w kierunku wschodnim prowadzi rzeka Teresinka (w kierunku przeciwnym do generalnego spływu).

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

Na terenie gminy znajdują się liczne zagłębienia bezodpływowe, w których gromadzą się wody powierzchniowe.

Rejon opracowania położony jest w zlewni Dopływu z Gągoliny. Przy północnej granicy opracowania przebiega rów melioracyjny, częściowo przykryty oraz znajduje się sztucznie utworzony zbiornik retencyjny.

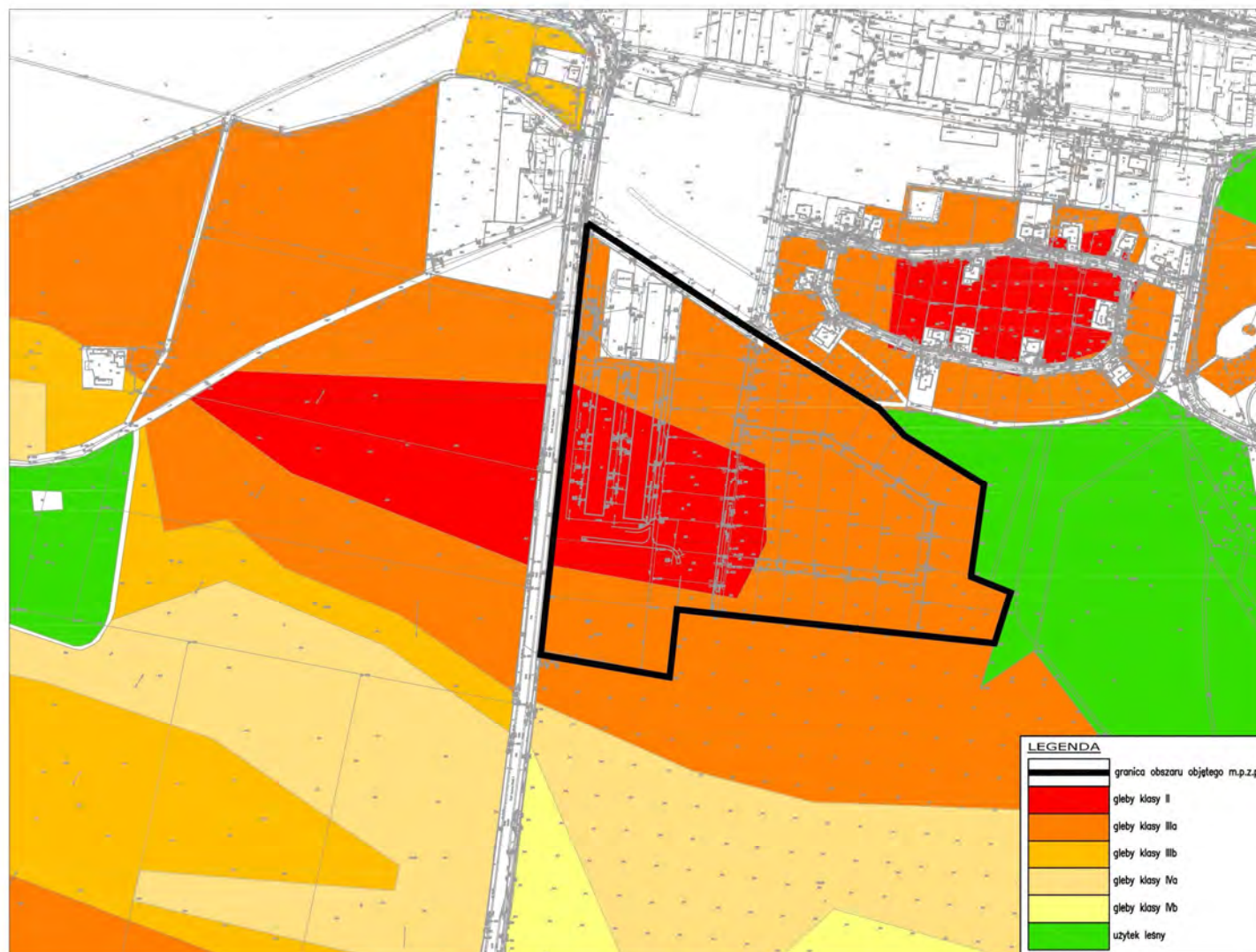
## **Warunki glebowe**

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

Obszar Gminy Teresin podzielony jest na dwa obszary występowania gleb. Pierwsza z nich rozciąga się wzdłuż północnej i południowej części gminy i stanowią ją gleby słabe, o niskiej produkcji towarowej tj. gleby płowe. Drugi obszar to gleby dobre i średnie II i III klasy bonitacyjnej o wysokiej produkcji towarowej tj. czarne ziemie.

W graniach planu, jak również w sąsiedztwie dominują czarne ziemie zdegradowane reprezentowane przez kompleks przydatności rolniczej – pszenny dobry, klasa bonitacji – IIIa oraz na fragmencie występują – czarne ziemie właściwe, kompleks przydatności rolniczej – pszenny bardzo dobry, klasa bonitacji - II.

Ryc.7. Gleboznawcza klasyfikacja gruntów.



Źródło: opracowanie własne.

## **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. Znajduje się w dzielnicy klimatycznej zwanej dzielnicą klimatu Wielkich Dolin na pograniczu regionu wielkopolsko-mazowieckiego i mazowiecko-podlaskiego. Średnia temperatura powietrza wynosi 7° C. Okolice gminy wyróżniają się jedną z najwyższych rocznych sum całkowitego promieniowania słonecznego w Polsce.

Średnia suma opadów atmosferycznych jest niska i wynosi ok. 550 mm. Średnia suma opadów w półroczu zimowym dochodzi do 200 mm, a w półroczu letnim osiąga około 340 – 350 mm. Liczba dni z opadami jest zmienna i sięga 190 dni. Niski poziom opadów, przy dłuższym nasłonecznieniu, powoduje okresowo niedobór wody w glebie i wpływa na ilość i jakość plonów. Pokrywa śnieżna zalega na terenie gminy przez ok. 50-60 dni w roku.

W gminie dominują wiatry sektora zachodniego. Średnia roczna prędkość wiatrów wynosi około 3,5 m/s. Maksimum przypada na okres zimowy, a minimum w okresie lata. Czas trwania okresu wegetacji wynosi ok. 220 dni.

Na obszarze opracowania i w otoczeniu dominuje topoklimat terenów otwartych, gdzie występują dobre warunki wilgotnościowe oraz dobre przewietrzanie. W pobliżu kompleksu leśnego odczuwalna jest większa wilgotność powietrza i dochodzi do 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.

Pod względem zagospodarowania obszar planu możemy podzielić na dwie części. Pierwsza położona w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej pełniącej funkcję obwodnicy Teresina zabudowana jest budynkami usługowo – magazynowymi, druga stanowi tereny upraw polowych. W otoczeniu, od strony północnej przylega osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty usługowo – handlowe. W dalszej odległości tj. przy Al. XX – lecia zabudowa przybiera skoncentrowany charakter. Widoczne są zabudowania mieszkalne wielorodzinne oraz budynki jednorodzinne. Natomiast w kierunku północno - zachodnim rozpościera się strefa przemysłowa, gdzie dominują wielkopowierzchniowe obiekty magazynowe. Od strony wschodniej obszar planu okala duży kompleks leśny, od zachodu – tereny otwarte, gdzie przebiegają linie wysokiego napięcia. Od południa widoczna jest budowa wielkopowierzchniowych obiektów magazynowych.

## **Flora, fauna i różnorodność biologiczna.**

Według regionalizacji przyrodniczo – leśnej gmina znajduje się w Krainie IV Mazowiecko-Podlaskiej, dzielnicy Równiny Warszawsko–Kutnowskiej, w strefie roślinności – lasów mieszanych środkowo-europejskich. Cały obszar gminy położony jest w Nadleśnictwie Radziwiłłów, a Leśnictwie Teresin.

Gmina Teresin charakteryzuje się dość licznym występowaniem gleb wysokiej bonitacji, a co za tym idzie dużym udziałem rolnictwa w krajobrazie gminy i zaledwie jednym większym zwartym kompleksem leśnym. Kompleks leśny, który przylega do wschodniej granicy opracowania ma powierzchnię ogółem 469 ha. Występują tu drzewostany powyżej 40 lat objęte gospodarką państwową. Gatunkiem dominującym w drzewostanach jest sosna zajmująca 70,9% powierzchni jako gatunek dominujący, drugie miejsce ma dąb – drzewostany z dębem jako gatunkiem panującym zajmują 11,4% powierzchni leśnej.

W granicach planu występuje roślinność związana z uprawami polowymi - widoczna była uprawa rzepaku i pszenicy. W części zabudowanej dominuje roślinność trawiasta, ruderalna oraz zadrzewienia sosny, topoli, czerwonego klonu, bzu porastające wzdłuż drogi gminnej oraz przy granicy terenu o symbolu P/U i MN. Po drugiej stronie drogi – Traktu św. Jana Pawła II widoczne są gęsto rosnące zadrzewienia topoli i brzozy. Obszar planu od strony zachodniej i południowej okalają tereny otwarte. Na części z nich prowadzona jest uprawa rolna. Od strony północnej przylega niezagospodarowany teren usługowy, gdzie porasta roślinność ruderalna tworząca zbiorowiska trawiaste oraz zabudowania mieszkalne z zorganizowaną zielenią, na która składają się iglaki, byliny oraz sezonowe rośliny ozdobne. Ponadto wzdłuż północnej granicy planu porastają gęsto zakrzewienia – bez, czerwony dąb oraz głóg.

W obrębie analizowanego terenu nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji występującej tam fauny. Intensywne użytkowanie rolnicze i postępująca urbanizacja analizowanego terenu spowodowały, że egzystują tu jedynie gatunki pospolite, głównie drobne ssaki, ptaki, płazy i owady. Na terenie kompleksu leśnego poza obszarem objętym planem występuje fauna związana z terenami leśnymi, gdzie możemy spotkać następujące gatunki zwierząt: łosia, sarnę, dziką, bażanta, kunę i lisa.

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

### **Degradacja powietrza**

O jakości powietrza na danym obszarze decyduje zawartość w nim różnorodnych substancji, których stężenie jest wyższe od warunków normalnych. Poziomy stężen zanieczyszczeń w powietrzu zależą od wielkości emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz warunków meteorologicznych. Istotny wpływ mają również zanieczyszczenia transgraniczne, napływające z sąsiednich obszarów oraz atmosferyczne przemiany fizyko-chemiczne. Procesy te mają wpływ zarówno na kształtowanie tzw. tła zanieczyszczeń, które jest wynikiem ustalania się stanu równowagi dynamicznej w dalszej odległości od źródła emisji

oraz na zasięg występowania podwyższonych stężeń w rejonie bezpośredniego oddziaływania źródeł emisji zanieczyszczeń. Wyróżnia się trzy główne źródła emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

Emisja punktowa (przemysłowa) - emisja antropogeniczna o charakterze głównie punktowym. Na ogólną emisję przemysłową największy wpływ wywierają źródła „technologiczne” w zakładach produkcyjnych. Na terenie gminy Teresin znajduje się kilka istotnych obiektów będących źródłami tego rodzaju emisji. Na ogólną emisję przemysłową największy wpływ wywierają źródła „technologiczne” w zakładach produkcyjnych, (głównie energetyka zawodowa i przemysłowa, procesy technologiczne, prywatne zakłady np. rzemieślnicze, rolnictwo).

Emisja powierzchniowa jest to emisja pochodząca głównie z sektora bytowego. Emisja tego rodzaju stanowi najpoważniejszy problem w aspekcie zanieczyszczenia powietrza. Jej źródłami są m.in. lokalne kotłownie i paleniska domowe. Do powietrza emitowane są duże ilości dwutlenku siarki, tlenu azotu, sadzy, tlenu węgla i węglowodorów aromatycznych. Jednak największy problem stanowi emisja pyłu z sektora bytowego. Ma szczególnie duży wpływ na jakość powietrza w sezonie grzewczym, zwłaszcza wśród zwartej zabudowy, która utrudnia proces rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń. Wśród głównych zanieczyszczeń związanych z tego rodzaju emisją największy strumień masowy stanowi pył zawieszony PM 10, a także tlenek węgla, dwutlenek siarki, dwutlenek azotu. Powodem takiej sytuacji, jest stosowanie w paleniskach domowych paliw złej jakości oraz obecność małych zakładów, które nie mają obowiązku posiadania decyzji o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Wielkość emisji z tych źródeł jest trudna do oszacowania i wykazuje zmienność sezonową wynikającą z sezonu grzewczego. Zanieczyszczenia z tego rodzaju źródła zawierają znaczne ilości popiołu (około 20%), siarki (1 – 2%) oraz azotu (1%). W większości domów spalany jest węgiel niskiej jakości, w dodatku w przestarzałych konstrukcyjnie piecach, bez właściwego nadzoru procesu spalania i bez urządzeń odpylających. Ponadto wprowadzanie zanieczyszczeń następuje zwykle z kominów o niewielkiej wysokości, co sprawia, że zanieczyszczenia gromadzą się wokół miejsca powstania. W budynkach mieszkalnych, w których zainstalowane są kotły opalane paliwem stałym istnieje ponadto zagrożenie w postaci spalania odpadów domowych. Powoduje to emisję substancji toksycznych stwarzających znaczne zagrożenie dla zdrowia, a występujących głównie przy spalaniu tworzyw sztucznych w nieprzystosowanych do tego celu instalacjach. Największe zagrożenie powodują emitowane dioksyne, furany, benzo(a)piren będące substancjami rakotwórczymi. Problem ten nie występuje przy kotłach opalanych gazem i olejem, gdyż konstrukcja tych kotłów uniemożliwia spalanie odpadów stałych. Natomiast ze spalania węgla najwięcej zanieczyszczeń emitowanych jest w postaci dwutlenku węgla, tlenu węgla, tlenków siarki, NOx, pyłu zawieszzonego i benzo(a)pirenu. Najistotniejsze zagrożenie spowodowane niską emisją występuje w obszarach o zwartej zabudowie mieszkalnej, w tym na osiedlach domów jednorodzinnych. Duże skupiska budynków z kotłowniami opalonymi węglem, mogą powodować zagrożenie spowodowane niską emisją. Na emisję powierzchniową, składa się również emisja zanieczyszczeń z wysypisk odpadów oraz oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie gminy Teresin w ciepło oparte

jest o kotłownie lokalne, zlokalizowane z reguły przy obiektach użyteczności publicznej oraz ogrzewanie indywidualne. Na terenie gminy nie występują sieci ciepłne.

Emisja liniowa (komunikacyjna) powstaje na drogach o dużym natężeniu ruchu kołowego. Jest to emisja, którą generuje transport prywatny i publiczny. Emisja liniowa powstaje z procesów spalania paliw w pojazdach, w wyniku ścierania nawierzchni dróg, opon, okładzin, a także w związku z unoszeniem się pyłu z dróg. Ze środków komunikacji do powietrza emitowane są głównie: tlenki azotu, pyły, węglowodory aromatyczne, tlenek i dwutlenek węgla oraz metale ciężkie. Wpływają one na pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego i powodują wzrost stężenia ozonu w troposferze. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy od wielu czynników między innymi od: natężenia i płynności ruchu, konstrukcji silnika i jego stanu technicznego, zastosowania dopalaczy i filtrów, rodzaju paliwa, parametrów technicznych i stanu drogi. Najbardziej zagrożone na emisję liniową są tereny przyległe do ciągów komunikacyjnych, głównie ma to niekorzystny wpływ na uprawy polowe. Nadmienić należy, że szkodliwe substancje związane z komunikacją samochodową stanowią źródło zanieczyszczenia nie tylko powietrza, ale również gleby, a w konsekwencji również wód w skutek wymywania zanieczyszczeń z powierzchni gruntu.

Na terenie gminy Teresin komunikacja oparta jest na połączeniu kolejowym relacji Warszawa - Sochaczew oraz na układzie dróg kołowych. Kluczowa sieć komunikacji drogowej w gminie tworzona jest wokół dróg krajowych, którą tworzą:

- droga krajowa nr 92 relacji Warszawa - Poznań przebiegająca przez centralną część gminy, równoległe do trasy kolejowej Warszawa – Sochaczew, przez wsie: Seroki – Parcela, Seroki – Wieś, Granice, Paprotnia, Topołowa. Jest to droga główna ruchu przyspieszonego GP.
- droga krajowa nr 50 relacji Sochaczew – Grójec, która biegnie wzdłuż południowo-zachodniej granicy Gminy. Jest to droga główna ruchu przyspieszonego GP, o nawierzchni asfaltowej, jednojezdniowa. Pełni rolę drogi tranzytowej obsługując głównie ruch zewnętrzny.
- Uzupełnieniem sieci drogowej jest gęsta sieć dróg powiatowych oraz gminnych.

Na analizowanym terenie i w jego otoczeniu na stan jakości powietrza wpływa duży ruch kołowy na drodze gminnej – Trakt św. Jana Pawła II, która przylega bezpośrednio do zachodniej granicy planu. Droga pełni funkcję obwodnicy Teresina, dlatego przejęła tranzytowy ruch samochodowy oraz dojazdowy do dzielnicy przemysłowej.

Obszar planu przylega do osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Są to zabudowani nowe, podłączone do sieci gazowej. W związku z powyższym nie występuje problem niskiej emisji w sezonie grzewczym.

## **Degradacja środowiska gruntowo – wodnego**

W granicach planu, jak również w otoczeniu nie są zlokalizowane obiekty, które powodują skażenie środowiska gruntowo – wodnego. Ponieważ teren częściowo jest użytkowany rolniczo może wystąpić zanieczyszczenie gleb i wód gruntowych nawozami sztucznymi i środkami ochrony roślin. Ponadto przebiegająca droga gminna o dużym natężeniu ruchu kołowego stanowi źródło zanieczyszczeń gleby związkami ołowiu i węglowodorami.

Przylegająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna podłączona jest do sieci kanalizacji sanitarnej, do której odprowadzane są ścieki bytowe z gospodarstw domowych. Nie występuje więc problem skażenia środowiska gruntowo - wodnego z szamb oraz lokalnych oczyszczalni ścieków.

Negatywnym zjawiskiem na terenie gminy jest postępująca zabudowa gleb dobrej jakości – klasy bonitacyjnej II i III. Zjawisko to widoczne jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, gdzie trwa budowa wielkopowierzchniowych obiektów magazynowych na glebach m. in. klasy IIIa.

## **Źródła hałasu**

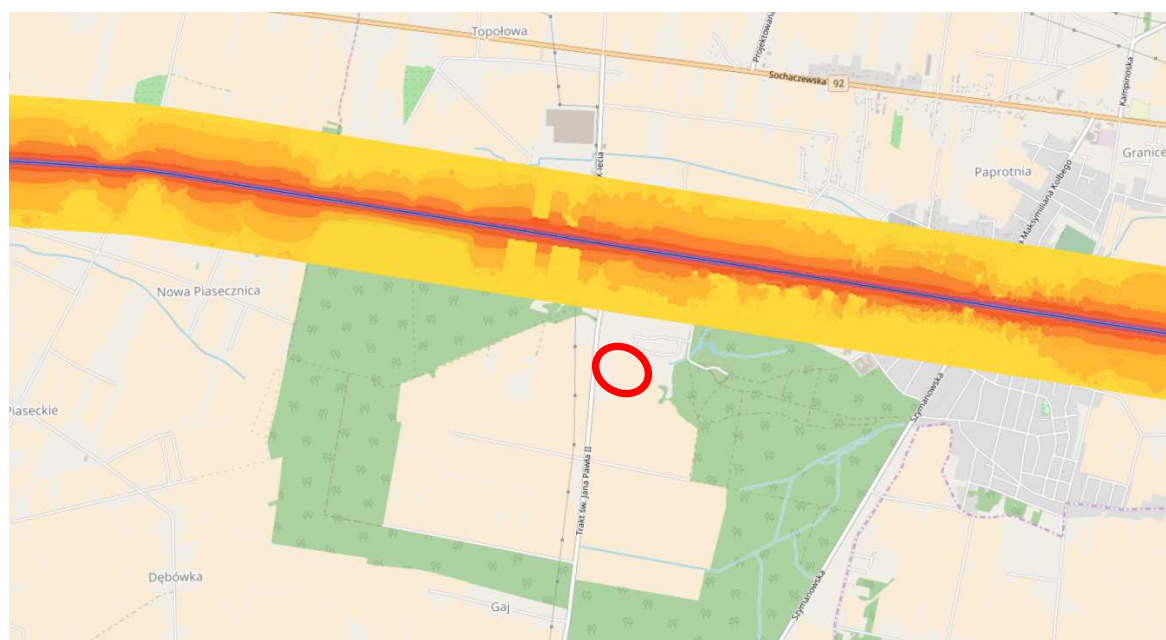
Zanieczyszczenia środowiska spowodowane hałasem i wibracjami określa się jako klimat akustyczny. Rozumiany jest on jako wynik różnych grup hałasu i wibracji. Hałasem w środowisku nazywa się niepożądane, nieprzyjemne, dokuczliwe lub szkodliwe dźwięki, powstałe w wyniku działalności człowieka na wolnym powietrzu. W przypadku wibracji drgania przenoszone są przez ciała stałe. Na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2019r. poz. 1396 z późn. zm.), hałasem określa się dźwięki o częstotliwości od 16 do 16 000 Hz. Hałas można podzielić na dwie kategorie: hałas komunikacyjny i hałas przemysłowy.


Do terenów podlegających ochronie zalicza się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, tereny szpitali, szkół, domów opieki społecznej, uzdrowisk oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Hałas komunikacyjny jest jednym z najpopularniejszych źródeł hałasu, który występuje zwykle wzdłuż ciągów ulic. Na ekspozycję często narażone są budynki między innymi obiekty mieszkalne, kulturalne, parki, tereny wypoczynkowe poza miastem oraz inne obiekty związane z przebywaniem ludzi. Dla terenów, na których stwierdzono przekroczenie poziomów dopuszczalnych opracowuje się programy ochrony środowiska przed hałasem mające na celu dostosowanie poziomów hałasu do obowiązujących norm. Hałas przemysłowy ma zwykle charakter lokalny, a zasięg jego oddziaływania jest ograniczony do najbliższego otoczenia zakładu.

Na terenie gminy Teresin konflikty akustyczne dotyczą głównie hałasu przemysłowego oraz drogowego. Hałas przemysłowy ma charakter lokalny, jego źródłem są zakłady przemysłowe. Hałas drogowy związany jest z przebiegiem na terenie gminy dróg krajowych – nr 92 i nr 50, linii kolejowej relacji Warszawa – Sochaczew oraz gęstej sieci dróg powiatowych i gminnych. Zasadniczymi czynnikami hałasu drogowego są: natężenie ruchu i udział transportu ciężkiego w strumieniu wszystkich pojazdów, stan techniczny pojazdów oraz rodzaj i stan nawierzchni dróg.

Obszar planu oddalony jest od linii kolejowej ok. 600m, a od drogi krajowej nr 92 – ok. 1,7km. Zgodnie z mapą akustyczną sporządzoną dla linii kolejowej relacji Warszawa – Sochaczew, na terenie objętym projektem planu nie dochodzi do przekroczeń norm hałasu emitowanego przez ruch pociągów. Jednakże zachodnia granica planu dotyka drogi gminnej nr 380836W (obwodnicy Teresina), na której odbywa się wzmożony ruch kołowy, który powoduje uciążliwość akustyczną.

Ryc.8. Mapa imisyjna hałasu od linii kolejowej relacji Warszawa – Sochaczew..



 - obszar opracowania

Źródło: <http://mapa.plk-sa.pl/>

## Oddziaływania elektromagnetyczne

Właściwości pola, a więc i jego oddziaływanie na otoczenie zmieniają się w zależności od częstotliwości pola, w związku z tym wyróżnia się promieniowanie jonizujące (promienie X, gamma, ultrafioletowe) lub niejonizujące (promieniowanie widzialne, podczerwień, radiofale, promieniowanie od urządzeń elektrycznych i linii przesyłowych). Przez pola elektromagnetyczne rozumie się pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz. Niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne, związane jest ze zmianami pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez źródła energetyczne i radiokomunikacyjne. Wpływ oddziaływania pola elektromagnetycznego na człowieka i środowisko zależny jest od wysokości natężenia (lub gęstości mocy) oraz częstotliwości drgań.

Gmina Teresin zasilana jest w energię elektryczną z nowo wybudowanego GPZ-tu znajdującego się w Teresinie Gaju (stacja 110/15 kV „Teresin”). Stacja ta połączona jest z systemem elektroenergetycznym 110 kV napowietrznymi liniami 110 kV: „Teresin – Sochaczew” i „Teresin – Bielik (Żyrardów)”. Na terenie gminy dominują linie napowietrzne

SN i NN. Jedynie w nowych osiedlach mieszkaniowych występują linie kablowe NN. Przez teren Gminy przebiegają następujące napowietrzne linie elektromagnetyczne 110, 220 i 400 kV w relacji:

- linia 110 kV, Sochaczew – Grodzisk,
- linia 110 kV Sochaczew – Błonie,
- linia 220 kV Sochaczew – Mory,
- linia 400 kV Rogowiec – Miłosna.

Bezpośrednio przy południowej granicy planu przebiega linia energetyczna średniego napięcia, będąca źródłem promieniowania elektromagnetycznego, natomiast ok. 100m na zachód - linia wysokiego napięcia 110kV. Jednakże obszar planu znajduje się poza oddziaływaniem linii wysokiego napięcia.

## **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. 2020r., poz. 55 z późn. zm.).

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

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

**Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu** utworzono w dniu 29 sierpnia 1997 rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego. Liczy on 148.409,1ha. Obejmuje tereny dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów m.in. Lasy Chotomowskie i Legionowskie, Lasy Otwockie i Celestynowskie, włączone do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Lasy Chojnowskie włączone do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Zielony pierścień lasów wokół stolicy zamyka kompleks Lasów Sękocińskich, Nadarzyńskich i Młochowskich oraz największy i najcenniejszy na Mazowszu kompleks leśny Puszczy Kampinoskiej. Znajdujące się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu kompleksy leśne tworzą otulinę dla terenów objętych wyższymi formami ochrony – parków krajobrazowych, parku narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązań między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy letniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne rozprzestrzenianie się gatunków. Jest to układ powiązanych przestrzennie terenów w województwie mazowieckim wyróżniających się krajobrazowo, o zróżnicowanych ekosystemach, cennych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem, lub stanowiących istniejące albo odtwarzane korytarze ekologiczne. Wiąże on te tereny z krajowym systemem obszarów chronionych.

**Kampinoski Park Narodowy** został utworzony 16 stycznia 1959r. dzięki staraniom Jadwigi i Romana Kobendzów. Położony jest na Nizinie Środkowomazowieckiej, między lewym brzegiem Wisły z Bzurą, tuż przy północno – zachodnich rogatkach Warszawy. Powierzchnia parku wynosi 38544,33ha, z czego 72,40ha przypada na Ośrodek Hodowli Żubrów w Smardzewicach w woj. Łódzkim. Wokół parku rozciąga się strefa ochronna o areale 37.756ha. w granicach parku znajdują się rozległe obszary Puszczy Kampinoskiej, położone w pradolinie Wisły.

Najbardziej wartościowe fragmenty parku objęte są ochroną ścisłą w 22 obszarach ochrony ścisłej o łącznej powierzchni 4.636ha (ok. 12% pow. parku). Największy z nich Sieraków (1.205ha) położony jest tylko kilka kilometrów od granic Warszawy. Na pozostałych terenach prowadzone są różnorodne działania z zakresu ochrony czynnej, mające na celu przywrócenie utraconych walorów przyrodniczych: przebudowa drzewostanów, odtwarzanie zakłóconych stosunków wodnych, reintrodukcja występujących tu wcześniej gatunków roślin (cis, modrzew europejski) i zwierząt. W celu zachowania tradycyjnego, rolniczego krajobrazu Mazowsza zostały wyodrębnione 4 strefy ochrony krajobrazowej o docelowej powierzchni 3200ha (8,3% areалу parku). W granicach parku znajduje się 156 drzew pomnikowych, najstarszym jest liczący ponad 330 lat „Dąb Kobendzy”.

Zadaniem parku jest również ochrona znajdujących się na jego terenie pamiątek historii i kultury.

Ze względu na wartości przyrodnicze oraz znaczenie społeczne w 2000r. Kampinoski Park Narodowy wraz ze strefą ochronną został uznany przez UNESCO za Światowy Rezerwat Biosfery pod nazwą „Puszcza Kampinoska”.

**Obszar Natura 2000 - Puszcza Kampinoska (PLC 140001)** znajduje się na Nizinie środkowomazowieckiej w południowo – zachodniej części Kotliny Warszawskiej. Położona jest w pradolinie Wisły na tarasach nadzalewowych. Od wschodniej strony bezpośrednio graniczy z Warszawą. Teren ten charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem morfologicznym na tle otaczających ja terenów równinnych. Występują tutaj naprzemianległe obszary wydmowe i bagienne. Ukształtowanie tego terenu pochodzi z okresu zlodowacenia Wisły ok. 20 tys lat temu. Rzeka Wisła zbierała wody z obszaru południowej i wschodniej Polski oraz wody wypływające spod lodowca. Utworzyła wtedy koryto o szerokości ok. 18km i o przebiegu równoleżnikowym, a następnie wypełniła je piaskami fluwioglacjalnymi. Piaski te obecnie tworzą najstarszy taras nadzalewowy uformowany w postaci dwóch pasów wydmych. Wydmy na terenie ostoi należą do jednych z najlepiej wykształconych w Europie wydym śródlądowych. W czasie późniejszych zmian klimatu wykształciły się kolejne korytarze rzeczne, które obecnie stanowią pasy bagienne z płytkimi pokładami torfu i licznymi drobnymi ciekami wodnymi.

Obszar znajduje się na obszarze węzła hydrologicznego. Łączą się tu rzeki: Bug, Narew, Wkra i Bzura. Koryta tych rzek stanowią korytarze ekologiczne, a Puszcza Kampinoska stanowi węzeł korytarzy o randze europejskiej.

Roślinność Puszczy Kampinoskiej uwarunkowana jest zróżnicowanym charakterem rzeźby terenu i podłoża. Wykazuje się charakterystycznym układem przestrzennym, w którym wyróżniają się dwa główne , naprzemiennie ułożone elementy – porośnięte głównie

borami sosnowymi i mieszanymi pasy wydmore oraz w znacznej mierze bezleśne pasy bagienne z roślinnością szuwarową i łąkową, także z coraz mniej już licznymi pastwiskami i polami uprawnymi. Lasy zajmują ponad 70% powierzchni obszaru.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje teren o powierzchni ok. 10,3ha, częściowo zabudowany budynkami usługowo – magazynowymi. Pozostała część wykorzystywana jest rolniczo. Jednakże należy zauważyć, iż została już podzielona na działki budowlane o powierzchni od 700m<sup>2</sup> do 2200m<sup>2</sup>. W graniach przystąpienia obowiązuje plan miejscowy, który wskazuje takie samo przeznaczenie co projekt planu. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu zagospodarowanie terenu odbywać się będzie w oparciu o obowiązujący plan miejscowy tj. w kierunku usługowo – produkcyjnym oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku nie podejmowania działań inwestycyjnych na terenie obecnie niezagospodarowanym, z uwagi na występowanie bardzo dobrych gleb, w dalszym ciągu może odbywać się uprawa rolna.

## **9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE, POZYTYWNE I NEGATYWNE NA CELE I PRZEDMIOT OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO**

### **Wpływ na ukształtowanie powierzchni terenu i glebę**

Oddziaływanie na rzeźbę i glebę odbywać się będzie w trakcie realizacji inwestycji tj. podczas budowy budynków dopuszczonych w planie miejscowym. Będą to przekształcenia typowe dla nowych inwestycji. Wskutek prowadzonych prac budowlanych dojdzie do wytworzenia pewnej ilości mas ziemi z wykopów. Roboty ziemne stanowić będą głównie wykopy pod fundamenty oraz przyłącza do budynków. Mogą wtedy powstać czasowe hałdy i składowiska gruzu, które zostaną usunięte.

W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpią zmiany powierzchni ziemi. W wyniku prowadzonych robót budowlanych, zniszczeniu ulegnie wierzchnia warstwa gleby, a struktura głębszych warstw ulegnie zaburzeniu. Realizacja nowych obiektów budowlanych przyczyni się do uszczelnienia podłoża przez wprowadzanie powierzchni nieprzepuszczalnych pod drogi oraz utwardzenia wokół budynków jednorodzinnych.

Ponieważ teren o symbolu 1P/U jest już zabudowany, powyższe oddziaływania wystąpią w granicach terenów o symbolu MN.

W graniach planu występują gleby dobrej jakości – II i IIIa. Gleby klasy II występują głównie w granicach terenu o symbolu 1P/U, zostały więc już zabudowane. Natomiast gleby klasy IIIa znajdują się przede wszystkim na terenach o symbolu MN, gdzie obecnie

występują uprawy rolne. W wyniku zabudowy dojdzie do bezpowrotnej utraty zasobów glebowych o wysokich walorach pod względem przydatności rolniczej.

Natomiast w fazie realizacji inwestycji tj. po zakończeniu budowy obiektów budowlanych, nie będą występowały oddziaływania, które mogą wpływać na rzeźbę terenu oraz glebę.

### **Wpływ na środowisko gruntowo – wodne**

Wraz ze stopniowym zagospodarowaniem terenu w kierunku mieszkaniowym, gospodarka odpadami ulegnie zmianie w zakresie wielkości odpadów komunalnych oraz ścieków bytowych, które związane są z pobytem ludzi. Ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia na składowisko odpadów), może wpływać na zanieczyszczenie gleb, a pośrednio wód. Dlatego niezbędne jest zabezpieczenie miejsc do segregacji i tymczasowego składowania odpadów. Projekt planu ustala, iż zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

Wzdłuż drogi gminnej przylegającej do granicy planu – Trakt św. Jana Pawła II oraz drogi o symbolu 2KD/D przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Projekt planu zakłada odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości - do szczelnych zbiorników bezodpływowych czyli szamb. W przypadku odprowadzania ścieków bytowych do szamb może dojść do skażenia środowiska gruntowo – wodnego. Wraz ze wzrostem ilości mieszkańców nastąpi również zwiększenie poboru wód.

Realizacja nowych obiektów budowlanych przyczyni się do dalszego uszczelnienia podłoża przez wprowadzanie powierzchni nieprzepuszczalnych pod drogi oraz utwardzenia wokół budynków, powodując wzrost ilości wód opadowych i roztopowych. Jest to oddziaływanie długoterminowe wynikające z występowania powierzchni uszczelnionych i dachowych oraz wzrostu ilości tych powierzchni.

Należy się także liczyć ze zwiększonym ruchem samochodowym, który przyczyni się do liniowego zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego (szczególnie w okresie zimowym).

### **Wpływ na przyrodę ożywioną: rośliny, zwierzęta, bioróżnorodność**

Realizacja ustaleń planu spowoduje zmianę zagospodarowania terenu tj. z terenów częściowo użytkowanych rolniczo na rzecz - zabudowanych i utwardzonych z zielenią urządzoną. W związku z tym dojdzie do uszczuplenia terenów biologicznie czynnych, redukcji istniejącej roślinności, a także przekształcenia układów półnaturalnych w komponowaną zielenią urządzoną.

W związku z przekształceniem struktury roślinności zmianie ulegnie także struktura świata zwierzęcego. Wyparte zostaną gatunki terenów otwartych. Negatywnie na możliwość przemieszczania się zwierząt może wpłynąć grodzenie terenu dotychczas otwartego, a także emisja hałasu, spalin, światła, drgań związanych z przebywaniem ludzi na danym terenie.

### **Wpływ na walory krajobrazowe, zabytki i dobra materialne**

Oddziaływanie przyjętych rozwiązań w planie na krajobraz w aspekcie środowiskowym opiera się na ocenie stopnia naturalności, jego struktury i zniekształceń. Krajobraz jako komponent wielu czynników ulega przemianom pod wpływem naturalnych procesów zachodzących w środowisku biotycznym i abiotycznym oraz oddziaływań antropogenicznych. Działalność człowieka jest czynnikiem, który najsilniej ingeruje w struktury przyrodnicze, a więc i krajobraz. Zmiany użytkowania terenów doprowadzają do poważnych i nieodwracalnych jego przekształceń.

Realizacja analizowanego dokumentu planistycznego przekształci głównie tereny o symbolu MN. Obecnie w ich granicach prowadzona jest produkcja rolnicza – uprawa roślin. Dojdzie więc do zmiany fizjonomii krajobrazu – z rolniczego w osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **Wpływ na stan powietrza atmosferycznego i klimat**

Wprowadzenie nowego zainwestowania przyczyni się do zwiększenia ilości źródeł emisji gazowej i pyłowej. W zakresie oddziaływania związanego z obiektami budowlanymi powyższą emisję należy identyfikować głównie z zaspokojeniem potrzeb cieplnych.

Planowany charakter zainwestowania może spowodować niewielkie przekształcenia w lokalnym klimacie. W wyniku wprowadzenia zabudowy i utwardzenia części podłoża, może nastąpić nieznaczne obniżenie wilgotność powietrza, zmniejszenia prędkości wiatru oraz amplitudy temperatur. Obszar planu zasilany będzie z terenów otwartych znajdujących się poza granicami planu. Wskazane oddziaływania nie będą jednak znaczące dla terenów sąsiednich i pomijalne w skali całej gminy.

### **Wpływ na klimat akustyczny, vibracje, emitowanie pól magnetycznych**

Wzrost poziomu emitowanego hałasu może wystąpić w fazie realizacji inwestycji, tj. w trakcie budowy 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.

Obszar opracowania wskutek projektowanego przeznaczenia może wzbogacić się o nowe źródła promieniowania elektromagnetycznego, którymi będą stacje trafo SN/NN.

### **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. 2020r., poz. 55 z późn. zm.).

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

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Puszcza Kampinowska 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.

Należy zaznaczyć, iż projekt planu miejscowego powtarza przeznaczenie obowiązującego planu. Opisane więc skutki środowiskowe wystąpią również w przypadku konsumpcji obowiązującego dokumentu planistycznego.

## **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**

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj wykonanego na podstawie Uchwały Nr XVII/151/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 grudnia 2019r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obrębu Teresin Gaj o powierzchni ok. 10,3ha zlokalizowany przy drodze gminnej - Trakt św. Jana Pawła II, która stanowi obwodnicę Teresina oraz ok. 300m od Al. XX - lecia. W odległości ok. 600m w kierunku północnym przebiega linia kolejowa relacji Warszawa – Sochaczew. Od strony wschodniej graniczy z dużym kompleksem leśnym.

Projekt planu miejscowego wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

**P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej,

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

**KD/D** - tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr III/21/02 Rady w Teresinie z dnia 28 czerwca 2002r., który wskazuje podobne przeznaczenia tak jak projekt planu. Przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym pokrywa się z przeznaczeniem w analizowanym projekcie. Zmiana planu ma na celu:

- zlikwidowanie fragmentu drogi, która przecina teren przemysłu, składów i usług (P,S,U),
- dopuszczenie realizacji obiektów produkujących energię elektryczną tj. ogniw fotowoltaicznych na terenie P,S,U,
- dostosowanie ustaleń planu do obecnie obowiązujących przepisów prawnych.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2020r., poz. 55 z późn. zm).

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. Dlatego w niniejszej prognozie nie proponuje się rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a także rozwiązań alternatywnych. Należy zaznaczyć, iż projekt planu miejscowego powtarza przeznaczenie obowiązującego planu. Opisane więc skutki środowiskowe wystąpią również w przypadku konsumpcji obowiązującego dokumentu planistycznego.