

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN**

**OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ
OBREBU EWIDENCYJNEGO
GAJ**

projekt

GRUDZIEŃ 2022



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

Zespół projektowy:

główny projektant:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

asystent projektanta:

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TERESIN
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LI/390/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 lutego 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.), Rada Gminy w Teresin uchwala, co następuje:

§ 1

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

§ 2

1. Plan obejmuje działki o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49 położone w obrębie Gaj o łącznej powierzchni ok. 13,43ha, oznaczone na załączniku graficznym nr 1.
2. Granice dla części obrębu Gaj stanowią granice administracyjne działek o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49.
3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.
4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:
 - 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
 - 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
 - 5) Dane przestrzenne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik 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 będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV,

- f) wymiarowanie w metrach,
 - g) klasa przeznaczenia terenu – określona symbolem cyfrowym i literowym.
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49 położone w obrębie Gaj w gminie Teresin, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy 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 wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 7) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (po 18,0m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowania podlegającego ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.
- 8) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. W planie zostały wyznaczone tereny o następujących klasach przeznaczenia:

UH-UL-P	teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji;
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
KDL	teren drogi lokalnej.

2. W ramach przeznaczenia terenów o symbolu UH-UL-P i MN dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowo – produkcyjnej oraz wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykusy, pilastrów – max. do szerokości 1,50m;

§ 9

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 10

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

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

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

§ 11

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie UH-UL-P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 12

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 13

W zakresie ochrony powietrza:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 14

W zakresie ochrony i wzbogacania 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.

§ 15

W zakresie ochrony przed hałasem:

W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 6 **Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 16

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.
3. Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenie UH-UL-P na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu, jak i w obrębie planu w tym od terenu MN.

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

§ 17

1. Na rysunku planu zostały wskazane tereny zdrenowane. W przypadku działań inwestycyjnych w ich obszarach, urządzenia melioracji należy przebudować lub zlikwidować, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

§ 18

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się od północy poprzez działkę nr ew. 40/2 o drogę gminną, a od południa o drogę powiatową nr 3827W klasy lokalnej, która łączy się z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego), powiązaną z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska).

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Obszar planu powiązany jest pośrednio z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) relacji Poznań - Warszawa poprzez drogę powiatową nr 3827W oraz drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego).

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:
 - 1) dla obiektów produkcyjnych – min. 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych na jednej zmianie;
 - 2) dla składów i magazynów – min. 1 stanowisko postojowe na każde 8000m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla zabudowy usługowej (w tym biurowo- administracyjnej) – min. 2 stanowiska postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej.

- 2) Ustala się dla magazynów i składów oraz budynków produkcyjnych – 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego na 5000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych.
- 3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (ø110) i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych ø40;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb produkcji z indywidualnych ujęć;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

§ 20

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych:
 - sieci kanalizacji grawitacyjnej ø90mm,
 - sieci kanalizacji tłocznej ø50mm;
- 5) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do gruntu lub zbiorników odparowujących z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 7) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub kanałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 8) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 21

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w obrębie Teresin Gaj w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1UH-UL-P bez ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 22

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 23

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24

Zasady zaopatrzenia 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 budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1UH-UL-P bez ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 25

Zasady usuwania odpadów:

Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

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

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

§ 27

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

- 1) UH-UL-P, MN w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 28

Oznaczenie terenu		1UH-UL-P
Powierzchnia		13,10ha
1.	Przeznaczenie - nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji.
	Przeznaczenie uzupełniające	KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
	Przeznaczenie wykluczające	PR – teren przemysłu portowego; PEW – teren elektrowni wiatrowej;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi; obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z §16 ust. 3 oraz rysunkiem planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20,0m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami planu, w tym od terenu oznaczonego symbolem 1MN; - 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi, biegnącej wzdłuż południowej granicy planu, oznaczonej symbolem 1KDL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%, - powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m;
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §18 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów UH-UL-P.

§ 29

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		0,08ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	

1)	Przeznaczenie	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 4,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1UH-UL-P.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, - powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12.0 w tym: ▪ budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, ▪ budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	800m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	800m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu poprzez działkę nr ew. 40/2 z drogi publicznej.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 18 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 30

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren drogi lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- od 12m do 12,5m dla terenu drogi w granicach planu oznaczonego symbolem 1KDL (całkowita szerokość drogi od 15,0m do 20,0m).

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 31

W obszarze niniejszego planu traci moc:

- **Uchwała Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r.;**
- **Uchwała Nr IV/16/06 Rady Gminy Teresin z dnia 31 marca 2006r.**

§ 32

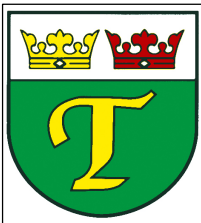
Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

§ 33

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

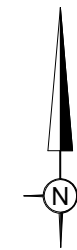
§ 34

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO GAJ RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Teresin z dnia 2022r.
skala 1: 1000



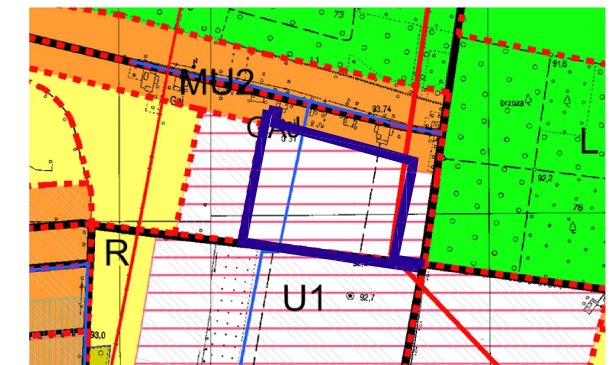
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- △△△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- △△△ nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- ▨ obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV
- 10 wymiarowanie w metrach
- UH-UL-P teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL teren drogi lokalnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

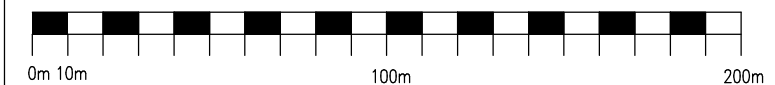
- U/P przeznaczenie terenów sąsiednich w obowiązujących MPZP
- ▨ tereny zdrenowane

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- granica obszaru objętego planem
- U obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbud. zab. zagrodowej i mieszkaniowej
- MU2 obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkałą zbiorową oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie ewentualnych zalesień.
- R obszary produkcji rolnej położone w kompleksach żyznych gleb
- L obszary lasów do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędniowe lasu

skala liniowa



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000 południk 21. Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH.
Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętem do Państwowego zasobu zgodnie z licencją PODGiK nr GN.6642.612.2022. 1428. P.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
kierownik:
mgr inż. Jadwiga Jeznach
główny projektant:
mgr inż. Jadwiga Jeznach
upr. do sporządzania mpzp na podst. art. 5 pkt 5 ustawy
z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym
starszy asystent projektanta:
mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska-Puchala



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin
obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj
/działki o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49/**

Opracowanie:

mgr Magda Lewandowska

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

Teresin, sierpień – wrzesień 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY	3
3. PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY.....	4
4. METODYKA PRACY.....	5
5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	5
5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu.....	5
5.2. Budowa geologiczna.....	7
5.3. Ukształtowanie powierzchni.....	7
5.4. Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu.....	8
5.5. Zasoby przyrodnicze	9
5.6. Lokalne korytarze ekologiczne	10
5.7. Klimat.....	10
5.8. Zasoby naturalne.....	10
5.9. Walory krajobrazowe i kulturowe.....	10
6. OCENA STANU ŚRODOWISKA.....	11
6.1. Powietrze atmosferyczne.....	11
6.2. Wody powierzchniowe i podziemne.....	13
6.3. Klimat akustyczny.....	16
6.4. Gleby.....	16
6.5. Oddziaływania elektromagnetyczne.....	17
7. OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	17
8. PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM.....	18
8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania.....	18
8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów.....	18
8.3. Stopień realizacji Studium.....	19
8.4. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	20
9. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA	20
10. POWIĄZANIA W DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBLA MIĘDZYNARODOWEGO, WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO.....	20
11. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM.....	21
12. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU	22
12.1. Skutki wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).....	22
12.2. Skutki utrzymania i modyfikacji parametrów w terenach usług lub produkcji (U-P).....	22
12.3. Skutki utrzymania terenu komunikacji – teren drogi lokalnej KDL.....	23
13. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU.....	23
13.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000.....	23
13.2. Obszary chronione	24
13.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi.....	26
13.4. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy.....	26
13.5. Wody powierzchniowe i podziemne.....	26
13.6. Powietrze atmosferyczne.....	27
13.7. Powierzchnia ziemi i rzeźba terenu.....	28
13.8. Gleby.....	28
13.9. Krajobraz.....	28
13.10. Klimat.....	29
13.11. Zasoby naturalne.....	29
13.12. Zabytki.....	29
13.13. Dobra materialne.....	29

13.14. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii.....	29
13.15. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji.....	29
13.16. Pola elektromagnetyczne	30
14. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU.....	30
14.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne.....	31
14.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe.....	31
14.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe.....	31
14.4. Oddziaływanie znaczące.....	31
14.5. Oddziaływanie skumulowane.....	32
14.6. Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania.....	32
14.7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	32
15. OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	32
15.1. Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu....	32
15.1.1. Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.....	33
15.1.2. Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej.....	33
15.2. Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko	34
15.3. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę.....	34
16. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA	36
17. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	36
18. WNIOSKI.....	37
19. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	38
O Ś W I A D C Z E N I E.....	40

1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr LI/390/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 lutego 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj.

Niniejsza prognoza zawiera, określa, analizuje i ocenia oraz przedstawia zagadnienia zgodnie z art. 51 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 52 tej ustawy.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy i ma na celu zmianę przeznaczenia części działki nr 41/2, tak aby umożliwić jej podział, gdyż w obecnie obowiązującym planie ustalony jest zakaz jej podziału. Jednocześnie dla całego opracowania zmieniony zostanie parametr dotyczący powierzchni biologicznie czynnej z 45% i 40% na 30%, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Zmiana ta podyktowana jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania. Ponadto, ustalenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenu opracowania, są nieaktualne w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY

Celem niniejszej prognozy jest:

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

3. PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY

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

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj (Wiskitki 2022);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin przyjęte Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.,
- Uchwała Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin;
- Uchwała Nr IV/16/06 z dnia 31 marca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb Gaj;
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Teresin na lata 2019 – 2022 z perspektywą na lata 2023 – 2026 (Teresin, 2018);
- Program ochrony środowiska dla gminy Teresin na lata 2015-2018 z perspektywą na lata 2019-2022 (Teresin 2014);
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim w roku 2021 r. (Warszawa 2022),
- Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego na lata 2016 - 2021 z uwzględnieniem lat 2022 - 2027 (Warszawa, 2015),
- Ocena poziomu pól elektromagnetycznych za lata 2017-2019 (Warszawa, 2020),
- Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2022 r. (Warszawa 2017),
- Program ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której został przekroczony poziom docelowy ozonu w powietrzu (Uchwała Nr 138/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r.);
- Wytyczne Ministerstwa Środowiska do sporządzania programów ochrony środowiska na szczeblu regionalnym i lokalnym (Warszawa, 2002);
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Teresin na lata 2016- 2023 (Teresin, 2016);
- Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Teresin do 2020 r. przyjęta Uchwałą XVIII/116/08 Rady Gminy Teresin z dnia 4 kwietnia 2008 r.;
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy Teresin (Teresin 2019r.);
- Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Teresin na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018". przyjęta Uchwałą Nr XVII/110/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 30 grudnia 2011 r.;
- Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Teresin przyjęty Nr XIII/125/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 23 września 2019 r.;
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Warszawa 2016),
- Wyniki badań monitoringowych jakości wód podziemnych prowadzonych w województwie mazowieckim w 2016 roku w ramach monitoringu regionalnego (Warszawa 2017);
- Wyniki klasyfikacji stanu/potencjału ekologicznego, stanu chemicznego i oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych w województwie mazowieckim w roku 2016 (Warszawa 2017);
- Objasnienia do mapy geosrodowiskowej Polski 1 : 50 000, Arkusz Kampinos (521) (Warszawa 2010);
- Objasnienia do szczegółowej mapy geologicznej w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521) (Warszawa, 2011);

- Objaśnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1 : 50 000 Arkusz Kampinos (521) (Warszawa, 2000);
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521), (Warszawa, 2008).
- dane z Państwowego Instytutu Geologicznego - Państwowy Instytut Badawczy <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>
- dane z Geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska - <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>
- mapa topograficzna - <https://www.geoportal.gov.pl/>
- dane nt. Obszarów Natura 2000 - Instytut na rzecz Ekorozwoju.

Zakres prognozy został uzgodniony dnia 18.03.2022r. pismem ZNS.711.3.2022AM z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sochaczewie oraz dnia 11.08.2022 r. pismem WOOS-III.411.112.2022.ET z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

4. METODYKA PRACY

Opracowywanie prognozy przebiegało zgodnie z wyznaczonymi etapami prac:

- **prace kameralne** – analiza opracowań sporządzonych dla obszaru objętego projektem planu oraz dla regionu,
- **wizja terenowa** przeprowadzona dnia 8 czerwca 2022 roku i **weryfikacja danych** uzyskanych w wyniku prac kameralnych,
- **synteza wniosków** w postaci opracowania tekstowego.

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

5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

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

Teren objęty uchwałą położony jest w centralnej części gminy Teresin, w obrębie Gaj, na zachód od Traktu św. Jana Pawła II i obejmuje działki o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49.

Teren opracowania zajmuje łączną powierzchnię ok. 13,43 ha



Ryc.1 Lokalizacja terenu opracowania w centralnej części gminy Teresin, w powiecie sochaczewskim
Źródło: Opracowanie własne

Obszar opracowania, z uwagi na dostęp do kluczowej gminnej sieci drogowej tzn. poprzez Trakt św. Jana Pawła II, posiada atrakcyjne położenie komunikacyjne. W odległości ok. 3,4 km na północ znajduje się droga krajowa nr 92 relacji Warszawa – Poznań, natomiast ok. 5,4km na południowy-zachód przebiega droga krajowa nr 50 relacji Sochaczew – Grójec. Za południową granicą gminy, w odległości ok. 12km od granic opracowania, biegnie autostrada A2.

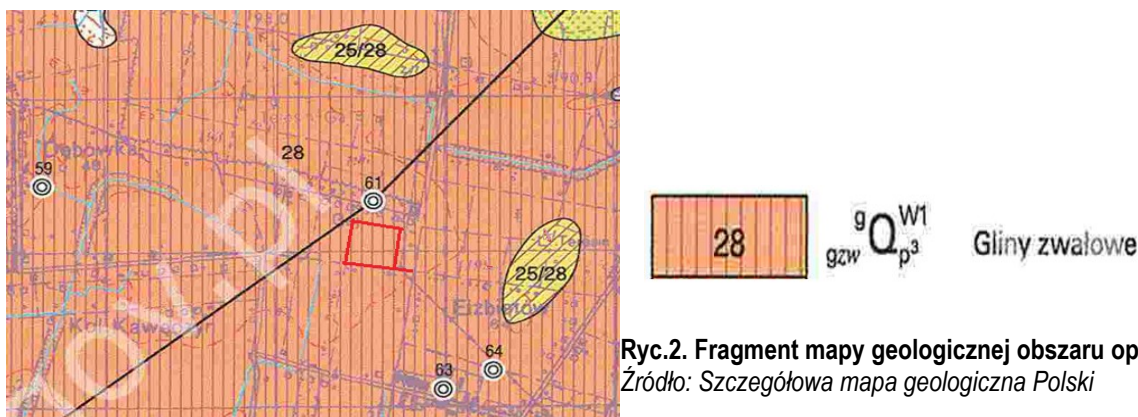
W odległości ok. 2,3m na północ przebiega kolej normalno-torowa PKP relacji Warszawa - Sochaczew (linia kolejowa E20).

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

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

5.2. Budowa geologiczna

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



Ryc.2. Fragment mapy geologicznej obszaru opracowania

Źródło: Szczegółowa mapa geologiczna Polski

Na obszarze opracowania utwory czwartorzędowe reprezentowane są powszechnie przez plejstoceny gliny zwałowe. Utwory te powstały w okresie akumulacji lodowcowej podczas stadiau dolnego Zlodowacenia Warty. Tworzą one dość zwarty poziom rozcięty przez dolinę Utraty. Ich strop znajduje się na wysokości około 90 m n.p.m. i lekko opada w kierunku północnym do około 85 m n.p.m. Miejscami przykryte są cienką warstwą różnoziarnistych piasków lodowcowych. Są to przeważnie gliny lekko piaszczyste, a w stropie pyłowato-piaszczyste, twardeplastyczne, lokalnie zwarte, koloru szarobrazowego, mogą zawierać frakcję żwirową. Ich maksymalna miąższość sięga do 20 m. Gлина ta jest silnie wapnista.

Wody gruntowe w tym obszarze opracowania sięgają głębiej niż 4,0mppt, jednak pierwszy poziom wodonośny charakteryzują znacznie zróżnicowane warunkach występowania i własności warstw wodonośnych.

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

5.3. Ukształtowanie powierzchni

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

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

Krajobraz obszaru opracowania jest bardzo monotony i wyrównany, z nieznacznym nachyleniem obszaru opracowania w kierunku południowym, w terenie niezauważalnym. Rzędne wysokości w obszarze kształtują się ok. 93 m n.p.m.. Płaskie ukształtowanie terenu determinuje jego znaczną odporność na degradację w zakresie rzeźby terenu.

Według informacji zawartych w Systemie Osłony Przeciwoświatowej PIG-PIB na obszarze opracowania,

jak i całej gminy Teresin nie występują zarejestrowane osuwiska. Nie wskazano tu także obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

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

5.4. Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu

Naturalną funkcją gmin wiejskich jest rolnictwo. W gminie Teresin z uwagi na bliskie położenie względem dużego ośrodka, jakim jest aglomeracja warszawska, zauważyć można spadek znaczenia funkcji rolniczej na rzecz funkcji: mieszkaniowej, przemysłowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej.

Istniejące zagospodarowanie obszaru jest mało zróżnicowane. Zdecydowana większość obszaru wchodzi w skład terenów rolnych, pól uprawnych (Fot.1 i 2).



Fot.1 i Fot.2. Tereny rolne – pola uprawne na obszarze opracowania

Południowa część analizowanego obszaru graniczy bezpośrednio z terenami komunikacyjnymi, na których funkcje przyrodnicze, ze względu na zmniejszony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zostały całkowicie ograniczone (Fot.2).

W sąsiedztwie północnej granicy opracowania występują zabudowania w formie domów mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej. W dalszym sąsiedztwie na południe od granic opracowania znajduje się Zakład Przetwórstwa Mleczarskiego Bakoma Sp. z o.o.

Obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna przebiegająca południową granicą opracowania – droga jest w dobrym stanie technicznym jednak wymaga dostosowania szerokości do wymaganych parametrów.

Obszar opracowania znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej i energetycznej.

Przedmiotowy teren wyposażony jest w urządzenia drenarskie.

Przez obszar opracowania przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV.

5.5. Zasoby przyrodnicze

Badany obszar cechują mało zróżnicowane walory przyrodnicze, co związane jest głównie z obecnym rolniczym sposobem zagospodarowania (Ryc.3.).



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

Źródło: Opracowanie własne na podstawie /<https://mapy.geoportal.gov.pl/>

W granicach opracowania szata roślinna związana jest głównie z terenami otwartymi uprawianymi rolniczo. Pola uprawne charakteryzuje brak zadrzewień śródpolnych oraz cieków, rowów, stawów czy oczek wodnych. Szata roślinna na tych obszarach została już przekształcona i zdominowana jest przez rośliny uprawne i jest niezróżnicowana – głównie pszenica i kukurydza, mniejsze znaczenia odgrywają zbiorowiska naturalne.

Na terenie gminy nie były prowadzone szczegółowe badania fauny. Należy jednak przyjąć, iż szata zwierzęca jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt. Występowanie terenów otwartych sprzyja gatunkom zwierząt charakterystycznych dla krajobrazu rolniczego tj. zajęć szarak, myszy, norniki, kuropatwa wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł.

Podsumowując zasadniczo różnorodność gatunkowa szaty roślinnej i fauny jest niewielka, a prawdopodobieństwo występowania gatunków roślin objętych ochroną gatunkową jest niewielkie. Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2022 r. Poz. 916 ze zm.). Na obszarze opracowania projektu planu miejscowego nie stwierdzono występowania roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

5.6. Lokalne korytarze ekologiczne

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

Obszar objęty opracowaniem leży poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu formą (zgodnie z danymi udostępnianymi przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska – usługa WMS), jest korytarz ekologiczny Puszcza Kampinoska, znajdujący się ok. 10 km na północ od obszaru objętego opracowaniem. W obszarze opracowania nie występują struktury pełniące funkcje cennych lokalnych korytarzy migracyjnych dla fauny, typu obszary bagienne, doliny rzeczne czy tereny leśne, które mogłyby być powiązane z obszarami cennymi przyrodniczo.

5.7. Klimat

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

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

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

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

5.8. Zasoby naturalne

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

5.9. Walory krajobrazowe i kulturowe

Z uwagi na brak powiązania z większym, zabytkowym układem urbanistycznym obszar opracowania nie wyróżnia się znacznymi walorami krajobrazowymi. Obszar opracowania pozostaje aktywny biologicznie, są to tereny pół uprawnych. Pomimo aktywności biologicznej tereny te nie odznaczają się walorami wizualnymi. Dodatkowo elementem pogarszającym walory krajobrazowe jest przebiegająca linia energetyczna 110kV.

W obrębie analizowanego obszaru nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków, żadne zidentyfikowane stanowiska archeologiczne ani dobra kultury, w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2021 r. Poz. 710 z późn. zm.).

6. OCENA STANU ŚRODOWISKA

6.1. Powietrze atmosferyczne

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

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

Emisja powierzchniowa pochodzi z dużych obszarów tj. tereny zabudowy mieszkaniowej ogrzewanej indywidualnie, hałd, składowisk, oczyszczalni ścieków czy obszarów użytkowanych rolniczo. Zaopatrzenie Gminy Teresin w ciepło oparte jest o kotłownie lokalne, zlokalizowane z reguły przy obiektach użyteczności publicznej oraz ogrzewanie indywidualne. Na terenie gminy nie występują sieci ciepłownicze. Do największych źródeł emisji na obszarze opracowania należy zaliczyć więc ogrzewanie budynków, gdzie jako paliwo stosowany jest węgiel kamienny a czasem spalanie odpadów oraz zużycie energii elektrycznej. Zanieczyszczeniami wprowadzanymi do powietrza są: SO₂, NO₂, CO, pył oraz odory.

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

Na terenie Gminy Teresin nie ma zlokalizowanej żadnej ze stacji pomiarowych, najbliższe stacje zlokalizowane są w Żyrardowie (w odległości ok 16 km) oraz na granicy Kampinoskiego Parku Narodowego (ok 10 km). Wyniki pomiarów na wspomnianych stacjach pozwalają na porównanie średniorocznych wartości stężeń osiąganych przez wybrane substancje w latach 2013-2017. Badania wskazują na tendencję spadkową średniorocznych stężeń pyłu zawieszonego PM10 w latach 2015-2017. W roku 2017 zanotowano znaczne obniżenie wartości stężenia PM10 w stosunku do tego, jakie zostało odnotowane w 2015 r. Wyniosło ono prawie 3,7 µg/m³. Zilustrowane dane nie przekroczyły średniorocznej normy, która dla pyłu zawieszonego PM10 wynosi 40 µg/m³. Należy jednak zauważyć, że prezentowane wyniki nie stanowią danych mogących charakteryzować stężenia zanieczyszczeń na terenie Gminy Teresin, a jedynie wskazują imisję w punktach znajdujących się w sąsiedztwie granic Gminy. Uzyskanie szczegółowych danych dotyczących stężeń określonych substancji w powietrzu wymagałoby prowadzenia systemowego monitoringu jakości powietrza na terenie Gminy.

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

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

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

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

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

Jak już wspomniano, badania stanu jakości powietrza na obszarze gminy Teresin nie są prowadzone przez WIOŚ - nie ma tu stacji pomiarowych. Natomiast w corocznej ocenie jakości powietrza wykonywanej przez WIOŚ w Warszawie w roku 2021 gmina Teresin została włączona do strefy mazowieckiej, kod strefy PL1404. Ocenę tą prowadzi się pod kątem ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony roślin, uwzględniając zawartość benzenu, tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, pyłu zawieszonego, benzo(a)pirenu, ołowiu, niklu, kadmu, arsenu i ozonu w powietrzu. W zależności od stężenia poszczególnych związków w powietrzu oraz liczby przekroczeń poziomu dopuszczalnego określa się klasę jakości powietrza:

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

W obrębie strefy mazowieckiej powietrze pod względem ochrony zdrowia zostało ocenione w sposób określony w tabeli nr 2.

Lp.	Nazwa strefy	Kod strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5
4	strefa mazowiecka	PL1404	C	A	A	A	A ¹	C	A	A	A	A	C	C ¹

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

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

Tab.2. Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM2,5) [źródło: GIOŚ]

Wyniki modelowania wykonane na poziomie krajowym z zastosowaniem łączenia wyników obliczeń z pomiarami potwierdziły występowanie obszarów przekroczeń na terenie całego województwa. Strefa mazowiecka uzyskała klasę C z powodu przekroczeń ponad dopuszczalną częstość stężeń 24-godzinnych pyłu PM10, pyłu PM2,5 (rok) fazy II, poziomu dwutlenku siarki oraz przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu i ozonu (poziom celu długoterminowego).

Biorąc pod uwagę kryteria przyjęte ze względu na ochronę roślin strefa mazowiecka została zakwalifikowana do klasy A dla wszystkich mierzonych substancji tj: SO₂, NO_x, O₃.

Pozostałym strefom nadano status klasy A z uwagi na nieprzekraczanie (również ponad dozwoloną ilość) poziomu dopuszczalnego i docelowego dla każdej z ocenianych substancji.

Dla stref ze statusem klasy C, zgodnie z art. 91 ustawy - P.o.ś., zarząd województwa opracowuje, a sejmik województwa uchwała program ochrony powietrza, mający na celu osiągnięcie poziomów dopuszczalnych i docelowych w powietrzu oraz pułapu stężenia ekspozycji.

6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

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

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

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

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

Wody podziemne

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

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

Obszar ten charakteryzuje się ukształtowaniem powierzchni i budową geologiczną uniemożliwiającą gromadzenie się płytkich wód gruntowych. Na omawianym obszarze wody podziemne o znaczeniu użytkowym

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

Tab.3. Ocena stanu JCWPd 65 w 2012 roku

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

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

Wody powierzchniowe

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

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

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

Obszar opracowania odwadnia systemami rowów rzeka Pisia znajdująca się w odległości ok. 1,5km na południe od granicy opracowania. Jest to rzeka nizinna piaszczysto-gliniasta i płynie dość szerokim, naturalnym korytem. Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych RW200019272769 Pisia od Okrzeszy do ujścia. W roku 2016 rozpoczęto monitoring realizowany w ramach trzeciego cyklu gospodarowania wodami trwającego od 2016 do 2021 roku. Oceny dokonuje się na podstawie klasyfikacji:

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

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

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

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

- niska świadomość ekologiczna.

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

Na analizowanym obszarze brak jest istotnych źródeł emitujących zanieczyszczenia do wód powierzchniowych i podziemnych.

6.3. Klimat akustyczny

Na terenie gminy Teresin klimat akustyczny uzależniony jest głównie od ruchu pojazdów oraz w mniejszym stopniu od hałasu pochodzącego ze źródeł przemysłowych.

Głównym źródłem hałasu na obszarze gminy Teresin są ciągi komunikacyjne, w tym przede wszystkim drogi krajowe nr 50 i nr 92 oraz linia kolejowa. Na stopień uciążliwości ciągów komunikacyjnych wpływ mają: natężenie ruchu, struktura pojazdów, prędkość ich poruszania się oraz stan techniczny i rodzaj nawierzchni, często niezadowolający. Uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym najbardziej odczuwalne są na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg.

Klimat akustyczny na obszarze opracowania można ocenić jako korzystny. Wynika to z nielicznych źródeł hałasu komunalnego – na terenie opracowania występują głównie tereny otwarte oraz niskiego obciążenia układu drogowego – głównie panuje tu ruch lokalny.

Hałas przemysłowy nie stanowi uciążliwości dla mieszkańców gminy. Na terenie opracowania ani w najbliższym sąsiedztwie nie występują zakłady przemysłowe stanowiące zagrożenie dla klimatu akustycznego.

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

Terenami podlegającymi ochronie przed hałasem w trybie Ustawy Prawo ochrony środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku są m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej. Takie tereny w niewielkim zakresie wyznacza swymi ustaleniami projekt planu – tereny MN.

6.4. Gleby

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

Na obszarze opracowania na glinach zwałowych wykształciły się gleby bielcowe i pseudobielcowe kompleksu żytniego bardzo dobrego. Są to gleby strukturalne, z dobrze wykształconym poziomem próchnicznym i właściwymi stosunkami wodnymi o wysokiej produkcji towarowej zaliczane do czwartego, żytniego dobrego kompleksu glebowego. Racjonalna uprawa i nawożenie tych gleb przez dłuższy czas powoduje zwiększenie ich kultury, co przekłada się na możliwość uprawy tych samych roślin co na kompleksach pszennych bardzo dobrym i dobrym. Ponadto, stosowanie poprawnej agrotechniki powoduje, że gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego mogą przejść do wyższego kompleksu, np. pszennego dobrego, wraz z podniesieniem się klasy bonitacyjnej.

Na obszarze opracowania wykształcone użytki gruntowe zalicza się do IIIb, IVa i IVb klasy bonitacyjnej. Gleby najwyższych klas (tutaj gleby klasy IIIb), w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w przypadku przeznaczenia na cele inne niż rolne wymagają uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

W kwestii ochrony gleb, wód i powietrza atmosferycznego istotne są przepisy regulujące gospodarkę odpadami. W przypadku obszaru objętego projektem planu gospodarowanie odpadami ma odbywać się zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 699), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1297) oraz gminnymi regulaminami. Pozwoli to uniknąć zagrożenia związanego z możliwością zanieczyszczenia gleb i wód odpadami, które będą wytwarzane przez większą nową obiekt usługowo-produkcyjny i nowo powstałe gospodarstwo domowe.

6.5. Oddziaływania elektromagnetyczne

Przez obszar objęty planem miejscowym przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektromagnetyczna o napięciu 110kV, mogąca być źródłem emisji szkodliwego promieniowania elektromagnetycznego. Linia ta rozpięta jest nad obecnie niezabudowanymi terenami rolnymi.

Na obszarze opracowania nie występują stacje radiowe i telewizyjne oraz urządzenia łączności komórkowej i satelitarnej w związku z tym brak jest promieniowania generowanego przez te obiekty. Nie stwierdzono również ich występowania w najbliższym sąsiedztwie.

Zgodnie z Monitorowaniem pól elektromagnetycznych w roku 2021 prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie analiza pomiarów pól elektromagnetycznych na terenie województwa mazowieckiego wykazała, iż nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Badania pokazały, iż na terenach wiejskich wartości te były najniższe i w większości były niższe od dolnego progu czułości sondy.

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

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

Na wskazanym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjęte Uchwałą Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r. oraz Uchwałą Nr IV/16/06 z dnia 31 marca 2006r. Analizowany projekt planu wprowadza zmianę przeznaczenia części działki nr 41/2, tak aby umożliwić jej podział, gdyż w obecnie obowiązującym planie ustalony jest zakaz jej podziału. Jednocześnie dla całego opracowania zmieniony zostanie parametr dotyczący powierzchni biologicznie czynnej z 45% i 40% na 30%, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Zmiana ta podyktowana jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

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

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

W projekcie planu przewidziano następujące przeznaczenie terenów:

- U-P** – teren usług lub produkcji;
- MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- KDL** – teren komunikacji – teren drogi lokalnej.

8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania

Projekt planu zakłada wprowadzenie szeregu zmian względem istniejącego zagospodarowania. Otwarte tereny rolnicze predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usług lub produkcji. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu. Obszar opracowania zmieni całkowicie swój rolniczy charakter na rzecz terenów zurbanizowanych.

Pozostałe obszary – tereny komunikacyjne mają umożliwiać obsługę komunikacyjną obszaru opracowania oraz terenów przyległych.

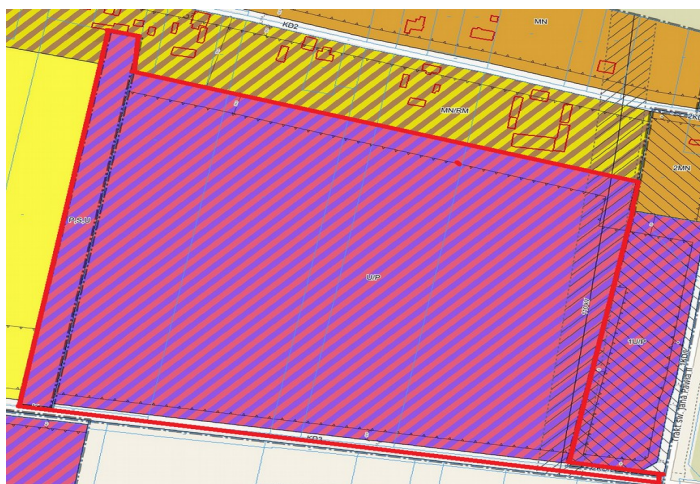
8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów

Na przedmiotowym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Ryc.5. Działka nr 41/2 objęta jest planem przyjętym Uchwałą Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002r., Nr 241, poz. 6148), w której ustalone jest następujące przeznaczenie:

- P,S,U** – tereny przemysłu, składów i usług,
- K** – teren pod poszerzenie istniejącej drogi.

Natomiast zgodnie z planem przyjętym Uchwałą Nr IV/16/06 z dnia 31 marca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb Gaj (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006r., Nr 96, poz. 3152), ustalone jest następujące przeznaczenie:

- część działek ewidencyjnych nr 42/2, 43/4, 44, 45, 46 (w granicach niniejszego opracowania) przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (symbol **U/P**) oraz drogę publiczną powiatową lokalną (symbol **KD3**),
- część działki ew. nr 49 (w granicach niniejszego opracowania) oraz działka nr ew. 42/4 przeznaczone są pod drogę publiczną powiatową lokalną (symbol **KD3**).



Ryc. 5. Wyrys ze obowiązującego planu miejscowego
Źródło: Uchwały Rady Gminy Teresin Nr III/21/02 z dnia 28 czerwca 2002r. oraz Nr IV/16/06 z dnia 31 marca 2006r.

Kluczową zmianą w projekcie planu jest częściowa zmiana przeznaczenia terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej na zwiększenie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako odpowiedź na wniosek właściciela. Ponadto projekt planu ma na celu zmianę parametru powierzchni biologicznie czynnej, co podyktowane jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

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

8.3. Stopień realizacji Studium

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



Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w **podstrefie U1** – obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbudowy zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz w niewielkim zakresie w **podstrefie MU2** – obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. W podstrefie MU2 dopuszcza się zalesienia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Na terenie U-P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

Na pozostałych terenach odstępuje się od sporządzenia oceny stanu środowiska.

9. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Podstawowe problemy ochrony środowiska dotyczą:

- rosnącej emisji zanieczyszczeń powietrza ze źródeł liniowych – wzdłuż głównych tras komunikacyjnych – zanieczyszczenia powietrza i gleby,
- rosnącej emisji ponadnormatywnego hałasu ze źródeł liniowych – generowanego przez główne trasy komunikacyjne i brak ekranów akustycznych oraz pasów zieleni izolacyjnej, które mogłyby ograniczyć poziomy hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną,
- zanieczyszczeń pyłem zawieszonym (PM10) powietrza atmosferycznego, związane z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych,
- presji rolniczej objawiającej się niewłaściwym stosowaniem zabiegów agrotechnicznych, w tym nawozów sztucznych i organicznych, a także spływ wód powierzchniowych z ościennych terenów rolniczych zanieczyszczonych związkami biogennymi oraz odprowadzanie ścieków nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych do wód lub do ziemi.

10. POWIĄZANIA W DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBLA MIĘDZYNARODOWEGO, WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO

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

Ważna jest spójność projektu planu z dokumentami:

- Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030 roku Innowacyjne Mazowsze, przyjętą Uchwałą nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022r., wśród której celów jest dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie trwałości procesów przyrodniczych, zaspokajających potrzeby społeczne z poszanowaniem zasady sprawiedliwości międzypokoleniowej. Konieczne są działania mające na celu ochronę różnorodności biologicznej i zapewnienie spójnej przestrzeni przyrodniczej, w tym poprzez zachowanie i przywrócenie drożności korytarzy ekologicznych, utworzenie spójnego przestrzennie systemu obszarów chronionych oraz zalesianie gruntów w ramach uzupełniania systemu powiązań przyrodniczych.
- Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2022 r., który wyznacza główne kierunki działań proekologicznych jakie będą do 2022 roku realizowane na terenie Województwa Mazowieckiego. Plan jest zgodny z celami tego Programu, jego realizacja będzie wspierała przedstawionych w nim celów na poziomie

gminy;

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

11. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.) określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju. Głównym założeniem jest prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, które umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie zapewniającym trwałość funkcji, procesów przyrodniczych i zachowanie bioróżnorodności oraz umożliwi korzystanie z nich obecnym i przyszłym pokoleniom.

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

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

- wód – Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE (Dz.Urz.U.E.L 2000 Nr 327/1), Dyrektywa 91/271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych (Dz.Urz.U.E.L 1991 Nr 135/40), Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
- gleb – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
- powietrza i klimatu – Protokół z Kioto do Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, sporządzony w Kioto dnia 11 grudnia 1997 r. (Dz.U. z 2005 r. poz. 1684) wraz z aktami wykonawczymi, Ustawa o systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów cieplarnianych z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz.U. Z 2022 r. poz. 1092),
- fauny i flory – dyrektywa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory – dyrektywa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz.Urz.U.E.L nr 206 str. 7), dyrektywa 2009/147/WE w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz.Urz.U.E.L 2010 Nr 20), Konwencja ONZ o różnorodności biologicznej z 1992 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 184, poz. 1532), Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
- krajobrazu - Europejska Konwencja Krajobrazowa z 2000 r. ratyfikowana przez Polskę w 2006 r. (Dz. U. Nr 14, poz 99) oraz Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/52/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmieniająca Dyrektywę 2011/52/UE w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko z dnia 16 kwietnia 2014 r. (Dz.Urz.U.E.L Nr 124, str. 1),
- zdrowia i jakość życia ludzi – Dyrektywa w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontroli) z dnia 24 listopada 2010 r. (Dz.U. Z 2015 r. Poz. 1662) wraz z aktami wykonawczymi.271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych (Dz.Urz.U.E.L 1991 Nr 135/40), Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi.

Charakterystyka w zakresie ochrony prawnej zasobów środowiska jest następująca:

- obszar leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”,
- nie występują prawne obszarowe formy ochrony przyrody,
- nie planuje się powoływania nowych prawnych form ochrony przyrody.

12. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU

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

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nadal podtrzymują prawo do przekształcania obszaru opracowania w tereny zabudowy. Nie wpłynie to jednak na znaczące pogłębienie dotychczasowych proporcji na dalszą niekorzyść terenów aktywnych biologicznie. Wprawdzie powierzchnia terenów aktywnych biologicznie w stosunku do stanu istniejącego ulegnie dalszemu zmniejszaniu, nie mniej jednak projekt planu ustala 30% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Projekt planu nie wyznacza terenów wyłączonych z możliwości inwestycyjnych.

12.1. Skutki wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym planie przeznaczony był pod teren przemysłu, składów i usług. Zmiana przeznaczenia części działki nr 41/2 ma umożliwić jej podział, gdyż w obecnie obowiązującym planie ustalony jest zakaz jej podziału.

Projektowane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zmieniają się na mniej intensywne. Biorąc pod uwagę wpływ na środowisko przyrodnicze **zmiany te wydają się pozytywne, jednak z uwagi na swoją niewielką powierzchnię w skali lokalnej są nieistotne.**

12.2. Skutki utrzymania i modyfikacji parametrów w terenach usług lub produkcji (U-P)

Projektowane tereny usług lub produkcji w obowiązujących planach z 2002 i 2006 roku przeznaczone były w pod tereny przemysłu, składów i usług oraz pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Projekt planu ustala realizację wszelkiego rodzaju usług lub produkcji, w tym uzupełniająco usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m². Wysokość zabudowy została ustalona na 15,0 m, dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala:

- maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%,
- maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
- minimalną intensywność zabudowy – 0,1.

Projektowane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu zmieniły się. Główna różnica polega na tym, iż w obowiązujących planach parametr powierzchni biologicznie czynnej określony był na 45% i 40%. Projekt planu zakłada pozostawienie 30% powierzchni aktywnej biologicznie. Realizacja planu, w porównaniu do planów obowiązujących, zakłada więc zmniejszenie o 10% zakładanej powierzchni biologicznie czynnej, czyli ok. 1,3ha. Ponadto dopuszczona wysokość obiektów została zwiększona z 12m (Uchwała z 2006r.) do 15m.

Wprowadzenie zabudowy usługowej i produkcyjnej na terenach obecnie otwartych i niezagospodarowanych spowoduje przekształcenie wierzchniej warstwy litosfery, wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost hałasu komunikacyjnego oraz zwiększenie zacielenia części terenu oraz warunków przewietrzania. **Najistotniejszy wpływ na ocenę zmian w krajobrazie tego obszaru będą miały jednak rodzaj oraz forma architektoniczna nowych obiektów, przy czym ocena ta zawsze będzie subiektywna.**

12.3. Skutki utrzymania terenu komunikacji – teren drogi lokalnej KDL

Projekt planu opiera się na istniejącym układzie komunikacyjnym. Projekt planu swoimi ustaleniami poszerza drogę lokalną od 12m do 12,5m (całkowita szerokość drogi od 15,0m do 20,0)

Głównymi przewidywanymi skutkami realizacji postanowień projektu planu dotyczących układu drogowego będą odprowadzanie ścieków deszczowych, spadek udziału powierzchni biologicznie czynnej, możliwe pogorszenie klimatu akustycznego, występowanie drgań oraz wzrost emisji spalin.

Podsumowując podkreślić, że rozwój zabudowy na tym terenie został uwzględniony w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i obowiązują w nich zbliżone wskaźniki zagospodarowania terenu. Zmiana planu polega głównie na przygotowaniu prawnym i faktycznym nowych terenów pod zabudowę – głównie modyfikacja parametrów zabudowy. **Uznać więc należy, że nowy plan nie wprowadza dodatkowych istotnych ustaleń z punktu widzenia ochrony środowiska.**

13. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

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

13.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000

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

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

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

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

Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów Natura 2000. Najbliżej zlokalizowanym obszarem ochrony jest położona 11 km na północ Puszcza Kampinowska (Kod obszaru: PLC140001) – jest to oso + soo (na mocy obu dyrektyw).

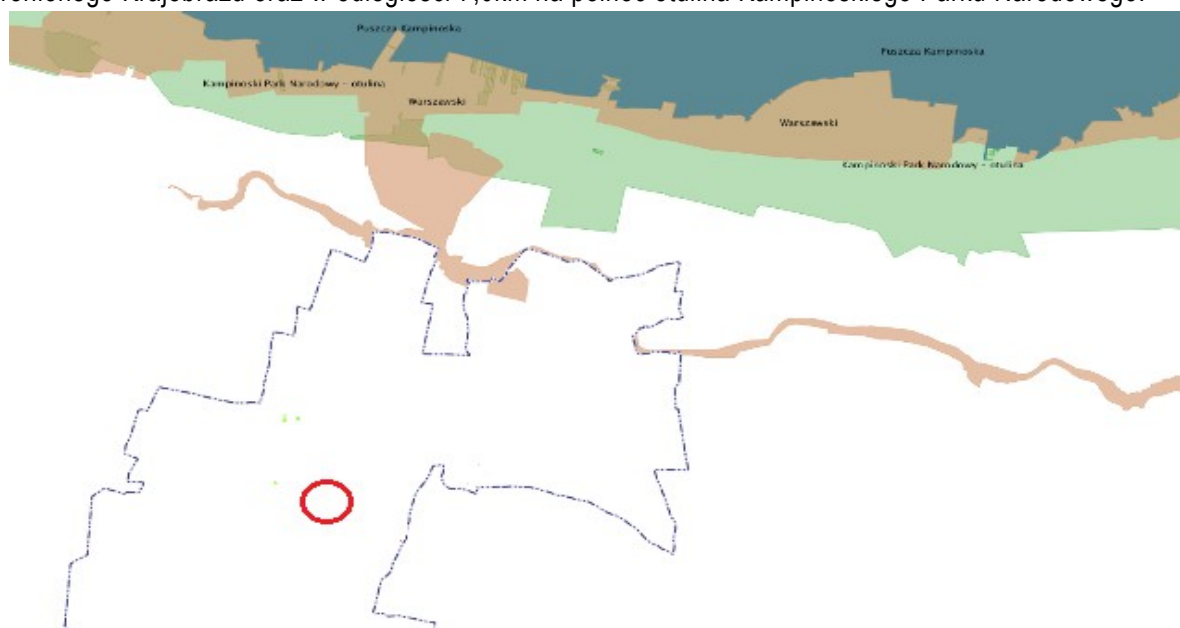
Obszar Natura 2000 „Puszcza Kampinowska” wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska jako obszar specjalnej ochrony ptaków oraz zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej jako specjalny obszar ochrony siedlisk - ta sama powierzchnia, ten sam kod obszaru. Obszar ten ma duże znaczenia dla zachowania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

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

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

13.2. Obszary chronione

W granicach planu nie znajdują się obszary prawnie chronione (Ryc.7). Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 5,0km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz w odległości 7,0km na północ otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.



Ryc.7 Położenie terenu opracowania względem obszarów chronionych

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

Zasady ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

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

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

Dodatkowo w granicach obszaru w strefie zwykłej zakazuje się m.in.: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych i dokonywania zmian stosunków wodnych.

Zasady ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego

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

Z punktu widzenia planowania przestrzennego do najważniejszych zagrożeń należą:

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

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

13.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi

Przewiduje się, że niekorzystne oddziaływania na ludzi, związane będą ze zjawiskami występującymi przede wszystkim na etapie realizacji poszczególnych inwestycji, obejmującymi m.in. czasowy i lokalny wzrost zapylenia (na skutek wykonywania prac ziemnych i budowlanych) oraz wzrost hałasu (związany z pracą sprzętu budowlanego oraz zwiększeniem natężenia ruchu ciężkich pojazdów na terenach inwestycyjnych).

Należy jednak zauważyć, że zjawiska te będą miały charakter tymczasowy i odwracalny, a ich zasięg – w większości przypadków – ograniczał się będzie do pojedynczych działek budowlanych poszczególnych inwestycji a oddziaływania te ustaną i nie będą przyczyną pojawiania się dyskomfortu w odczuciu przebywających na tych terenach osób (głównie pracownicy funkcjonujących zakładów).

Ze względu na ograniczony przestrzennie zasięg tych oddziaływań, nie przewiduje się niekorzystnych oddziaływań na mieszkańców zabudowy, zlokalizowanej w dalszej odległości od granic obszaru projektu mpzp i ich najbliższego sąsiedztwa. Ponadto plan na terenie U-P ustala obowiązek utworzenia pasów zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich tj. zlokalizowaną w dalszej odległości zabudowę mieszkaniową i zagrodową.

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

Projekt planu wprowadza zmianę zagospodarowania gruntów rolnych na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych. W wyniku realizacji projektu planu nastąpią przede wszystkim negatywne zmiany dla florystycznej i faunistycznej bioróżnorodności analizowanego obszaru. W planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na całości obszaru, lecz z określoną intensywnością. Dla poszczególnych terenów określono standardy zagospodarowania w postaci wskaźników pozwalających ocenić środowiskowe skutki zagospodarowania m.in. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy wskaźniki: maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. Według ustaleń planu tereny przyrodniczo aktywne będą kształtować się na poziomie minimum 30%. Należy przypuszczać, że różnorodność gatunkowa zmieni się w oparciu o gatunki roślin ozdobnych i obcych, często inwazyjnych, które stanowią zagrożenie dla rodzimej flory. Należy jednak tutaj zaznaczyć, iż zieleni w obrębie analizowanego obszaru już dotychczas została zniekształcona w stosunku do stanu naturalnego poprzez jej rolnicze użytkowanie. Zmieni się również świat zwierzęcy, z którego zostaną wyeliminowane gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów rolnych.

W przeważającej liczbie przypadków wpływ na zasoby przyrodniczego będzie miał charakter krótko- lub średnioterminowy i będzie związany z etapem realizacji inwestycji jak np. zajęcie powierzchni pod plac budowy. Oddziaływanie długoterminowe może wystąpić jedynie w przypadku wyłączenia z użytkowania powierzchni biologicznie czynnej. Jako rozwiązania minimalizujące niekorzystny wpływ na bioróżnorodność na etapie projektu można wskazać np.: komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin oraz obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenie U-P na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu.

Podsumowując, ogół działań planowanych w ramach planu ze względu na swój charakter nie spowoduje wysoce negatywnych czy wręcz hamujących zjawisk oddziaływania na bioróżnorodność w skali gminy.

13.5. Wody powierzchniowe i podziemne

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

Na obszarze objętym analizą nie występują wody powierzchniowe. Ustalenia projektu planu nie spowodują

bezpośredniego negatywnego oddziaływania na ciek i zbiorniki wodne poza granicami obszaru projektu planu.

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

Przeznaczenie terenu zawarte w projekcie planu nie będzie mieć wpływu na jednolite części wód, nie wpłynie także na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. Zapisy w projekcie planu dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, dzięki wykorzystaniu sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej, mają na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego. Ochronie wód powierzchniowych sprzyjać będzie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej także przyczyni się do ochrony wód.

13.6. Powietrze atmosferyczne

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

Grupa druga obejmuje skutki środowiskowe, które ujawnią się po zakończeniu prac budowlanych, w trakcie użytkowania przyszłego zagospodarowania terenu. Największy wpływ na jakość powietrza będzie miała emisja gazów i pyłów do powietrza pochodząca z kilku źródeł – zabudowa usługowa i produkcyjna i ruch kołowy w obrębie analizowanego obszaru i na bezpośrednio sąsiadujących ciągach komunikacyjnych oraz w nieznacznym stopniu zabudowa mieszkaniowa. Projekt planu zakazuje lokalizowania w jego granicach obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące zanieczyszczania powietrza. Określone w projekcie planu dopuszczalne źródła ciepła należą do bezpiecznych ekologicznie. Stan sanitarny powietrza zależeć więc będzie wyłącznie od przestrzegania powyższych wymogów przez przyszłych użytkowników terenów inwestycyjnych oraz od napływu zanieczyszczeń z zewnątrz.

13.7. Powierzchnia ziemi i rzeźba terenu

Głównym sposobem ingerencji w istniejącą rzeźbę i pokrywę glebową będzie zabudowa, między innymi na skutek robót koniecznych do posadowienia obiektów usługowych i produkcyjnych. W obszarze objętym planem wprowadzanie zabudowy będzie się wiązało z prowadzeniem prac ziemnych – głównie wykopów. Wydobytą ziemią wymagać będzie częściowo wywozu poza obszar planu. W planie przewidziano zmniejszenie powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością. Zmniejszenie to maksymalnie będzie wynosić do 30% powierzchni terenu. Wskaźnik ten obejmuje w planie udział zabudowy, dojazdów, dojazdów i powierzchni utwardzonych w granicach zamierzenia inwestycyjnego. Na tych terenach mogą wystąpić zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyły głównie strefy przypowierzchniowej. Zmiany w ukształtowaniu terenu będą miały jednak charakter lokalny i nie będą istotnie oddziaływać na tereny sąsiadujące.

13.8. Gleby

Planowane zagospodarowanie doprowadzi do przekształcenia naturalnych warunków glebowych, w tym dewastacji gleb. Jest ona nieunikniona w procesie urbanizacji. W opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prawie cały teren został przeznaczony na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej, częściowo mieszkaniowej jednorodzinnej. Taki sposób zagospodarowania spowoduje całkowite przekształcenie i zniszczenie istniejącej powierzchni glebowej. Gleby w części przeznaczonej pod obiekty, dojeżdża, dojazdy, drogi zostaną usunięte wraz z warstwami gruntu, przemieszane lub zdjęte. W okresie budowy należy zadbać o zabezpieczenie gleb przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy, m.in. przez stosowanie w pełni sprawnych maszyn i prowadzenie ich ewentualnej konserwacji na terenach o powierzchni utwardzonej i uregulowanej kwestii odprowadzania wód opadowych. Przy przekształceniach gleb będą stosowane przepisy szczególne.

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

13.9. Krajobraz

Ustalenia planu wprowadzają w otwartą dotychczas przestrzeń wiejską krajobraz zurbanizowany. Jest to zgodne z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Teresin wyrażonej w studium oraz z obecnie obowiązującymi aktami prawa miejscowego. Przewidziane w planie miejscowym zmiany przestrzenne wpisują się w nasilający się tym rejonie gminy kierunek przekształcania terenów rolnych w tereny usługowo-produkcyjne. Nowa zabudowa pod względem gabarytów, formy i przeznaczenia będzie nawiązywać do zabudowy pośrednio sąsiadującej z terenem planu – tj. Zakładem Przetwórstwa Mleczarskiego Bakoma Sp. z o.o. Zgodnie z zapisami planu wszystkie budynki w obrębie całej działki budowlanej winny zachować jednorodną formę zabudowy. W trosce o estetykę krajobrazu zabroniono stosowania na tym terenie kolorów bardzo jaskrawych na elewacjach; w ślad za wytycznymi ustalono ponadto kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni. Ponadto zalecono w planie zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej. W ustaleniach szczegółowych projekt planu ogranicza wysokość nowo budowanych obiektów do 15,0m. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, iż lokalizacja obiektów usługowych lub produkcyjnych w miejsce krajobrazu rolniczego wpłynie negatywnie na zastany krajobraz. Ocena krajobrazu jest bardzo subiektywna i zależy od indywidualnej percepcji widza.

Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej stanowi kontynuację przyjętego w tamtej okolicy kierunku zagospodarowania. Realizacja zasad przyjętych dla jednostki planistycznej MN przyniesie dalszą antropizację krajobrazu i jego zmianę z rolniczego na podmiejski. Z uwagi na niewielką powierzchnię wpływ na krajobraz będzie nieznaczny, ograniczony do działek sąsiednich.

Poszerzenie drogi w tak niewielkiej skali nie będzie mieć wpływu na krajobraz. Oddziaływanie nie będzie powodowało odczuwalnych skutków w środowisku. Oddziaływanie należy ocenić na neutralne.

13.10. Klimat

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

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

13.11. Zasoby naturalne

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

13.12. Zabytki

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

13.13. Dobra materialne

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

Ochronie dóbr materialnych służy wytyczenie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 1100 kV. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu terenów pod linią oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie, w tym zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, służą zmniejszeniu potencjalnych negatywnych skutków ewentualnej awarii linii.

13.14. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

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

13.15. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji

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

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

Dodatkowym źródłem hałasu może być jednak wzmożony ruch pojazdów samochodowy w rejonie nowo zlokalizowanych obiektów.

13.16. Pola elektromagnetyczne

Występowanie pola elektromagnetycznego związane jest przede wszystkim z pasie technologicznym obowiązywać będą następujące obostrzenia: zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów z występowaniem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej lub telekomunikacyjnej. W zapisach planu ustalono przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o szerokości 36,0 m - po 18,0 m po obu stronach osi linii 1100 kV. W wyznaczonym obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi

W sąsiedztwie linii 110kV nie znajduje się żadna zabudowa mieszkaniowa, najbliższe położone budynki oddalone są ok. 70 m od istniejącej linii elektroenergetycznej. Jest to odległość, która nie zawiera się w granicach pasa technologicznego. Taki dystans powinien ograniczyć negatywne oddziaływanie pól elektroenergetycznych na zdrowie i życie ludzi.

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

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

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

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

14.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne

Na analizowanym obszarze jako oddziaływania bezpośrednie mogą wystąpić:

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

Do oddziaływań pośrednich należy zaliczyć zmiany we florze obszaru opracowania, w tym wymianę gatunków spowodowaną głównie ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej i zmianą formy użytkowania, a także związane z tym niewielkie zmiany w lokalnej faunie.

14.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe

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

Do głównych oddziaływań długoterminowych należy zaliczyć trwałe lokalne przekształcenie powierzchni ziemi, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zajęcie zabudową, zagospodarowaniem i terenami komunikacyjnymi (placami postojowymi, manewrowymi i parkingami), wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków; wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni i zmianę procesów hydrologicznych.

14.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe

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

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

14.4. Oddziaływanie znaczące

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

Natomiast na terenie U-P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponieważ projekt planu jest etapem prac planistycznych, na którym wyznacza się jedynie przeznaczenie terenu wraz z parametrami zabudowy, nieznane są jeszcze konkretne inwestycje oraz ich parametry techniczne, a także technologiczne, niemożliwe jest więc stwierdzenie i określenie czy ustalenia dokumentu zaliczane będą do przedsięwzięć, które potencjalnie znacząco mogą oddziaływać na środowisko, w kontekście oddziaływań na

poszczególne komponenty szeroko rozumianego środowiska. Istnieje, zatem prawdopodobieństwo, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego na terenie U-P będzie wymagała sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

14.5. Oddziaływanie skumulowane

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

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

14.6. Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania

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

14.7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

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

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

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

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

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

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

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

Główne ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego obejmują:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dot. infrastruktury technicznej i dróg; na terenie U-P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi;
- ustalenie, iż prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- ustalenie, iż prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu
- komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin;
- obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenie U-P na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu;
- postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska.

15.1.2. Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej (ø110);
 - b) do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć;;
 - c) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych - ø40 mm;
 - d) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych: sieci kanalizacji grawitacyjnej ø90 mm oraz sieci kanalizacji tłocznej ø50 mm
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
 - d) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.
- 3) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Teresin Gaj w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
 - b) budowa sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
 - c) dopuszczenie budowy nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie telekomunikacji obsługa w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:
- a) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie systemu gospodarowania odpadami - zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

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

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

Do najważniejszych ustaleń projektu planu służących minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko należy zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

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

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

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

Oddziaływanie na:	Skala oddziaływania	Działanie minimalizujące
Gleby i powierzchnię terenu	zauważalne	dokładna analiza lokalizacji nowych obiektów infrastrukturalnych i budowlanych zachowanie szybkiego tempa i planowego wykonywania wykopów, z zachowaniem zabezpieczeń gleb przed uplastycznieniem gruntów jak i przedostawaniem się zanieczyszczeń z placu budowy; gromadzenie mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania w wyznaczonym miejscu oraz zagospodarowanie ich w obrębie działki; gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania; zwiększenie nadzoru nad gospodarką odpadami.
Wody powierzchniowe i podziemne	zauważalne	stosowanie maszyn w pełni sprawnych technicznie, w celu uniknięcia wycieków; stosowanie odpowiednich urządzeń typu separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do wód; ograniczenie spływu zanieczyszczeń z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych poprzez systematyczną kontrolę ich szczelności, zwiększanie retencji wód opadowych poprzez stosowanie środków technicznych tj. utwardzone nawierzchnie przepuszczalne, zielone dachy, odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków, dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnych i wodociagowych, racjonalne gospodarowanie wodą w gospodarstwach domowych oraz obiektach usługowo-produkcyjnych
Bioróżnorodność	znikome	ustalenia dotyczące wysokość zabudowy, jej gabarytów, formy dachu; wprowadzanie odpowiedniej liczby nasadzeń kompensujących; zachowanie szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową; edukacja ekologiczna
Powietrze atmosferyczne	znikome	zalecenie wytwarzania energii dla celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe; stosowanie się do gminnych wytycznych w zakresie działań antysmogowych;
Klimat akustyczny	znikome	dalsza modernizacja nawierzchni drogowych, w tym stosowanie rozwiązań umożliwiających ograniczenie hałasu źródła (np. ciche nawierzchnie jezdni); wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczającej poziom emitowanego hałasu i drgań; cykliczne badania stopnia obciążenia ruchem układu komunikacyjnego; stosowanie elewacji i okien o dużej izolacyjności
Klimat	znikome	promocja proekologicznych systemów grzewczych i eliminowanie węgla kamiennego, realizacja polityki energetyczno-klimatycznej zgodnej z Planem gospodarki niskoemisyjnej
Zasoby naturalne	brak	-
Zdrowie ludzi	brak	-

Rozwiązania te zostały w znacznym stopniu zawarte w ustaleniach planu.

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

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustala obowiązek przeprowadzania przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności obowiązujących planów miejscowych i studium. Analiza ta może służyć również ocenie skutków realizacji postanowień planu miejscowego dla środowiska.

Przy wykonywaniu tej analizy należy zwrócić szczególną uwagę na zmiany w strukturze użytkowania gruntów (udział powierzchni biologicznie czynnej, udział powierzchni zainwestowanych i kubatury obiektów budowlanych). Jako podstawę takiej analizy należy wykorzystać rejestry wydanych pozwoleń na budowę oraz rejestry obiektów oddanych do użytku. Kontrola realizacji postanowień planu obywać się powinna także w ramach procesu inwestycyjnego - uzyskiwania pozwolenia na budowę oraz odbioru technicznego obiektów. Powinna ona być realizowana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Skutki realizacji projektu planu na środowisko przyrodnicze należy badać również pod kątem stanu infrastruktury technicznej – organem odpowiedzialnym są instytucje zarządzające obiektami i urządzeniami infrastruktury. Proponuje się zastosować w ramach analizy porealizacyjnej, powykonawczej następujące elementy pomiarów i badań:

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

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

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

17. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

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

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

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

18. WNIOSKI

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodne z polityką przestrzenną gminy ustaloną w opracowaniach nadrzędnych. Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodne z bieżącymi potrzebami właściciela/inwestora, w zgodzie z polityką gminy zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Analizowany obszar nabierze charakteru terenów inwestycyjnych.

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

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

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

Elementy uwzględnione w prognozie	Prognozowane zmiany
Zanieczyszczenie powietrza	Wzrost ilości zanieczyszczeń z silników samochodowych, wzrost zapylenia w czasie trwania procesu budowlanego
Wytwarzanie ścieków	Wytwarzanie ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych
Wytwarzanie odpadów	Wytwarzanie odpadów komunalnych, które przy pełnej realizacji ustaleń projektu planu nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko
Hałas i wibracje	Nie przewiduje się powstania źródeł hałasu mogących przyczynić się do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu
Pole elektromagnetyczne	Nie przewiduje się powstania źródeł pola elektromagnetycznego znacząco negatywnie oddziałującego na środowisko
Ryzyko poważnych awarii	Brak ryzyka wystąpienia poważnych awarii
Środowisko życia człowieka	Czasowe uciążliwości - w trakcie prac budowlanych
Wody powierzchniowe i podziemne	Zakładana intensywność zagospodarowania nie spowoduje znaczącego wpływu na ten element środowiska
Rzeźba terenu	Okresowe przekształcenia powierzchni ziemi przez wykopy i nasypy budowlane
Klimat	Nieznaczne zmiany w mikroklimacie
Gleby	Trwałe przekształcenia warstwy glebowej na terenach budowlanych.
Szata roślinna	Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej – umożliwiającej vegetację roślin, wycinka drzew
Świat zwierzęcy	-
System ekologiczny, bioróżnorodność	Nieznaczne obniżenie różnorodności biologicznej
Krajobraz	Lokalna zmiana krajobrazu będąca efektem pojawienia się w nim nowych obiektów kubaturowych o określonej architekturze.

19. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Obowiązek opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego projektu planu wynika z art. 51. Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 poz. 1029). Jej zadaniem jest sprawdzenie w jaki sposób realizacja inwestycji zgodnych z projektem planu może wpłynąć na środowisko, czy wystąpią znaczące zagrożenia dla jego stanu i czy przewidziane w projekcie planu rozwiązania ograniczające negatywny wpływ na środowisko są wystarczające. W tym celu przeprowadzono analizę stanu środowiska, zidentyfikowano zagrożenia, oceniono w jaki sposób realizacja ustaleń planu będzie wpływać na poszczególne elementy środowiska, oceniono przyjęte w projekcie rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ na środowisko.

Teren objęty uchwałą położony jest w centralnej części gminy Teresin, w obrębie Gaj, na zachód od Traktu św. Jana Pawła II i obejmuje działki o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49. Teren opracowania zajmuje łączną powierzchnię ok. 13,43 ha

Istniejące zagospodarowanie obszaru jest mało zróżnicowane. Zdecydowana większość obszaru wchodzi w skład terenów rolnych, pól uprawnych. Południowa część analizowanego obszaru graniczy bezpośrednio z terenami komunikacyjnymi, na których funkcje przyrodnicze, ze względu na zmniejszony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zostały całkowicie ograniczone. W sąsiedztwie północnej granicy opracowania występują zabudowania w formie domów mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej. W dalszym sąsiedztwie na południe od granic opracowania znajduje się Zakład Przetwórstwa Mleczarskiego Bakoma Sp. z o.o. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna przebiegająca południową granicą opracowania – droga jest w dobrym stanie technicznym jednak wymaga dostosowania szerokości do wymaganych parametrów. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej i energetycznej. Przedmiotowy teren wyposażony jest w urządzenia drenarskie. Przez obszar opracowania przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV.

W granicach opracowania szata roślinna związana jest głównie z terenami otwartymi uprawianymi rolniczo. Pola uprawne charakteryzuje brak zadrzewień śródpolnych oraz cieków, rowów, stawów czy oczek wodnych. Szata roślinna na tych obszarach została już przekształcona i zdominowana jest przez rośliny uprawne i jest niezróżnicowana – głównie pszenica i kukurydza, mniejsze znaczenia odgrywają zbiorowiska naturalne. Szata zwierzęca jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt. Występowanie terenów otwartych sprzyja gatunkom zwierząt charakterystycznych dla krajobrazu rolniczego tj. zając szarak, myszy, norniki, kuropatwa wróbel, pliszka siwa, kos, kwiczoł. Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Na badanym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjęte Uchwałą Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r. oraz Uchwałą Nr IV/16/06 z dnia 31 marca 2006r. Analizowany projekt planu wprowadza zmianę przeznaczenia części działki nr 41/2, tak aby umożliwić jej podział, gdyż w obecnie obowiązującym planie ustalony jest zakaz jej podziału. Jednocześnie dla całego opracowania zmieniony zostanie parametr dotyczący powierzchni biologicznie czynnej z 45% i 40% na 30%, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Zmiana ta podyktowana jest inwestycyjnym przeznaczeniem tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

Projekt planu przeznaczają obszar opracowania pod tereny usług lub produkcji, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren komunikacji – teren drogi lokalnej. Funkcje te są zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w opracowaniach nadrzędnych i nie kolidują z istniejącym zagospodarowaniem. Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w podstrefie U1 – obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbudowy zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz w niewielkim zakresie w podstrefie MU2 – obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. W podstrefie MU2 dopuszcza się zalesienia.

Realizacja planu wpłynie na widoczne przekształcenie niezabudowanych dotąd terenów, przeznaczając je dla nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz w niewielkiej części mieszkaniowej. Wprowadzenie zabudowy na terenach obecnie otwartych i niezagospodarowanych spowoduje przekształcenie wierzchniej warstwy litosfery, wzrost

ilości wytwarzanych ścieków i odpadów, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost hałasu komunikacyjnego oraz zwiększenie zacienienia części terenu oraz warunków przewietrzania.

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

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

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

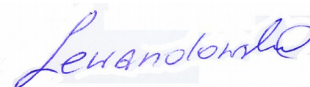
Wskazane jest przeprowadzenie analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu raz na 5 lat (w czasie trwania kadencji rady gminy) przy sprawdzaniu aktualności ustaleń planu.

Teresin, 19.09.2022 r.

O Ś W I A D C Z E N I E

Ja niżej podpisana, autor opracowania pt. „**Prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj**” oświadczam, że spełniam wymagania dla wykonywania w/w dokumentów zgodnie z art. 51 ust 2 lit f ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 poz. 1029).

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



mgr Magda Lewandowska