

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN**

---

**obejmujący część obrębu  
ewidencyjnego Maszna.**

---

**październik 2024r.**

---



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

---

***Zespół projektowy:***

projektant:

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

projektant:

mgr inż. arch. Monika Rawska

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY TERESIN**  
z dnia .....

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr III/15/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębu ewidencyjnego Maszna zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Maszna położony przy drodze gminnej nr 380825W (ul. Szyszkowa) o łącznej powierzchni – 0,3080ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają działki nr ew. 134/4, 134/5, 134/6, 134/7 położone w obrębie Maszna.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 3.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wymiarowanie w metrach,
- 2) klasa przeznaczenia terenu określona symbolem literowym;
- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin 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.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego oraz w planach zagospodarowania województwa ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębu ewidencyjnego Maszna;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla terenu oznaczonego symbolem literowym.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

§ 7. W planie została wyznaczona liniami rozgraniczającymi klasa przeznaczenia terenu:

MN-U	<b>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług</b>
------	--

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające teren o przeznaczeniu 1MN-U wyznacza rysunek planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.**

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają linie zabudowy.
2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynków tj.: schody, balkony, tarasy, słupy, wykusze, okapy na maksymalną odległość 1,50m.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m.
3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **Rozdział 3.**

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

**§ 11.1.** W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

#### **§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne i powierzchniowe;
- 2) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

#### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona w Dziale II.

**§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:**

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

**Rozdział 4.**

**Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 16. 1.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

**Rozdział 5.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

**§ 17. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

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

**Rozdział 6.**

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

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

Ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi sąsiadujące bezpośrednio z planem tj.:

- 1) drogę kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380805W,
- 2) drogę kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380825W (ul. Szyszkowa).

**2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.**

Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr 92 relacji Warszawa—Poznań) obejmuje drogę gminną nr 380805W, drogę gminną nr 380825W (ul. Szyszkowa), drogę gminną nr 380823W (ul. Skośna) oraz drogę powiatową nr 4132W.

**3. Ustalenia dotyczące liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania pojazdów:**

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami;
  - a) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - b) dla usług – 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 2) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 i 2 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w garażach.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 19. Ustalenia ogólne:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  lub z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych-  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,

#### **§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

#### **§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 23. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

#### **§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazowej o min. średnicy przewodów  $\varnothing 20\text{mm}$ ;

- 3) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

**Rozdział 8.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

**Rozdział 9.**

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

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu MN-U w wysokości 10%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe.**

**Rozdział 1.**

**Klasy przeznaczenia terenów.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 29.**

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1MN-U</b>
<b>Powierzchnia</b>		0,3080ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<p><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.</b></p> <p>W ramach przeznaczenia terenu zakazuje się prowadzenia usług:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- związanych z obsługą pojazdów tj.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharsko-lakiernicze, itp.;</li> <li>- lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu;</li> <li>- sprzedaży materiałów budowlanych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz</li> </ul>

		składowania złomu, makulatury, materiałów opałowych itp., - związanych z prowadzeniem zakładu stolarskiego lub zakładu kamieniarskiego;
2)	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	UW- teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UR - teren usług kultu religijnego, UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
	a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 380805W, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 380825W (ul. Szyszkowa), zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
	b) parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,1; - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01; - maksymalna intensywność zabudowy – 1,3;
	c) maksymalna wysokość zabudowy	10,0m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży do 6,0m,
	d) geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie;
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
	a) minimalne powierzchnie działek	- 1200,0 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
	b) minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
	c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
	a) obsługa komunikacyjna terenu	- z istniejących dróg gminnych nr 380805W i 380825W, zlokalizowanych poza granicami planu;

b)	parkingi	- potrzeby parkingowe zgodnie z §18 ust 3.
----	----------	--

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 30.** W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała nr XIX/123/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 28 marca 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice.

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

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

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

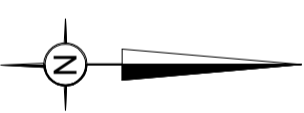


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TERESIN  
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO MASZNA**

**RYSUNEK PLANU**

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Teresin z dnia .....



**LEGENDA**

oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linie zabudowy
- wymiarowanie w metrach

KLASA PRZEZNACZENIA TERENU OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM I NUMEREM:

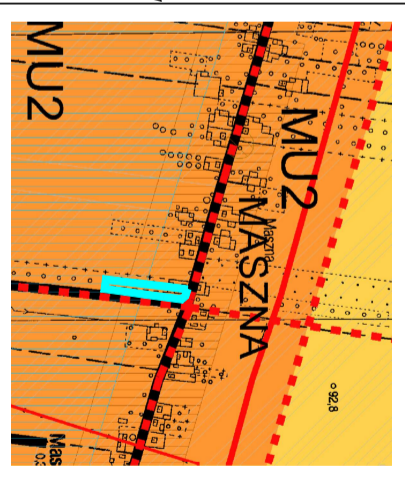


teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

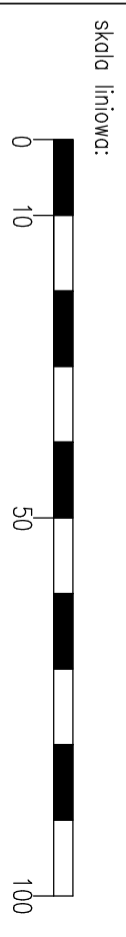
oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego

- MU/K przeznaczenie terenów (poza granicami planu)
- linie rozgraniczające dróg (poza granicami planu)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- MU2 obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie ewentualnych zleśień
- granica obszaru objętego planem miejscowym



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000. Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH. Poswiadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjęłym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr GN.6642.1534.2024\_1428\_P z dnia 09.05.2024r. wydanej przez Starostę Sochaczewskiego.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"**



projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach  
upr. do sporządzenia mapy na podst. art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
projektant: mgr inż arch. Monika Rawska

## UZASADNIENIE

### **Uchwały Nr ..... Rady Gminy Teresin z dnia ..... roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna**

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

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębu ewidencyjnego Maszna został zainicjowany Uchwałą Nr III/15/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna. Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 134/4, 134/5, 134/6, 134/7 położone w miejscowości Maszna przy ul. Szyszkowej. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi 0,3880 ha.

Przedmiotowe działki objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr XIX/123/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 28 marca 2012 r, w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej (symbol 5MNU) oraz teren dróg publicznych klasy dojazdowej (symbol 12KDD). Ze względu na kształt i wymiary działek, obecne przeznaczenie fragmentu przedmiotowego obszaru pod tereny drogi publicznej w znaczący sposób zmniejsza możliwość zagospodarowania działek. Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (symbol MN-U),

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Maszna zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do ww. opracowania i oceną stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Analizując zgodność ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.) ustalono, że obszar planu leży w strefie rozwoju mieszkaniowo-usługowej, w podstrefie MU2 - Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie ewentualnych zalesień.

Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w przedłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić że jest on zgodny z polityką gminy ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Teresin.

Przedmiotowy miejscowy plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze gminy Teresin. Jego ustalenia uwzględniają politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady i warunki kształtowania na nich zabudowy. Jako akt prawa miejscowego jest najważniejszym narzędziem kreującym przestrzeń na obszarze gminy. Ustalenia zawarte obowiązkowo w planie miejscowym narzuca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dodatkowo uszczegóławia je rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego został

wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 w/w ustawy oraz elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 w/w ustawy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Teresin uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Teresin obwieszczeniem z dnia 26 czerwca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tut. urzędu w dniu 27 czerwca 2024 r., ukazało się w prasie lokalnej dnia 2 lipca 2024 r., zostało opublikowane w dniu 27 czerwca 2024 r. na stronie [www.bip.teresin.pl](http://www.bip.teresin.pl) oraz [www.teresin.pl](http://www.teresin.pl) oraz zostało wywieszone przez sołtysa na tablicach informacyjnych sołectwa Maszna. Jednocześnie na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji opracowywanego planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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

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

W związku z ustawową powinnością gminy w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na jej terenie, sporządzenie oraz uchwalenie miejscowego planu jest uzasadnione. Racjonalne zagospodarowanie przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia na obszarach wiejskich, których szansą jest rozwój wielofunkcyjny, generujący wprowadzanie szeregu różnych funkcji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, poprzez swoje ustalenia, wydaje się być jedynym narzędziem mającym wpływ na odpowiedni kształt gminy Teresin.

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

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również w załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały) oraz w Dziale I Rozdziale 1, Rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – projekt planu obejmuje działki już przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. W związku z powyższym przyjęcie planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy na tereny otwarte, gdyż obecnie teren planu i najbliższego otoczenia przeznaczony już jest do rozwoju zabudowy, a wprowadzone w tekście planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby zrównoważonego rozwoju. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały) oraz w Dziale I Rozdziale 1, Rozdziale 2 oraz Rozdziale 4 niniejszej uchwały;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I w Rozdziale 1, Rozdziale 2, Rozdziale 3, Rozdziale 4 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały);
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimat – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W zakresie ochrony złóż kopalin – przedmiotowy plan nie dotyczy tego zagadnienia, gdyż w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin. W zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych (Dział II niniejszej uchwały);
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowanie, co wynika z § 4 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w § 18 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez zapisy planu umożliwiające racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Ze względu na kształt i wymiary działek, dotychczasowe przeznaczenie fragmentu przedmiotowego obszaru pod tereny drogi publicznej w znaczący sposób zmniejsza możliwość zagospodarowania działek. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, co wpłynie na bardziej racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- 8) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem oczekiwań właścicieli;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie objętym planem nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. W obszarze opracowania nie znajdują się tereny zamknięte.
- 10) potrzeb interesu publicznego – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowania.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 7 niniejszej uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu miejscowego: po podjęciu przez Radę Gminy Teresin uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Teresin obwieszczeniem z dnia 26 czerwca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Maszna oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tut. urzędu w dniu 27 czerwca 2024 r., ukazało się w prasie lokalnej dnia 2 lipca 2024 r., zostało opublikowane w dniu 27 czerwca 2024 r. na stronie [www.bip.teresin.pl](http://www.bip.teresin.pl) oraz [www.teresin.pl](http://www.teresin.pl) oraz zostało wywieszone przez sołtysa na tablicach informacyjnych sołectwa Maszna. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego zostanie on przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z odpowiednimi organami i instytucjami, a następnie zostanie ponownie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym – odbędą się konsultacje społeczne w następujących formach: .....
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w Dziale I Rozdziale 7 § 20 dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę oraz w Dziale I Rozdziale 3 § 12 dotyczącym wód podziemnych i powierzchniowych.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowania.

**II.** Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w

zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz możliwość udziału w konsultacjach społecznych na temat przyjętych rozwiązań. Jednocześnie na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

**III.** Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania nie występuje publiczny transport zbiorowy;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w niniejszym opracowaniu brak jest terenów przeznaczonych pod komunikację, natomiast istniejący już układ komunikacyjny, który będzie służył do obsługi obszaru objętego opracowaniem, umożliwia wprowadzenie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – plan wyznacza nową zabudowę wzdłuż i w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie. Dla obszaru planu ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki. Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu dostosowane do wprowadzonej funkcji – mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, które występują w najbliższym sąsiedztwie i stanowi kontynuację i uzupełnienie już istniejącego zagospodarowania.

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

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

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Maszna (działki nr 134/4, 134/5, 134/6, 134/7) nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Plan nie wprowadza przeznaczenia pod tereny komunikacji, a więc nie będą generowane koszty związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne oraz ich urządzeniem. Poza tym obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejącej infrastruktury zarówno technicznej jak i drogowej. Zatem ustalenia planu nie powinny obciążyć budżetu gminy. Jednocześnie przy założeniu realizacji ustaleń planu, można spodziewać się wpływów środków finansowych do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.

LISTOPAD '2024



# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Miejscowy plan zagospodarowania  
przestrzennego gminy Teresin obejmujący  
część obrębu ewidencyjnego Maszna

OPRACOWAŁA:

mgr Magda Lewandowska

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

## SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY .....	3
3. METODYKA PRACY .....	3
4. PODSTAWY MERYTORYCZNE PROGNOZY.....	4
5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	5
5.1. Położenie obszaru objętego projektem planu.....	5
5.2. Budowa geologiczna.....	6
5.3. Ukształtowanie powierzchni.....	6
5.4. Istniejące zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu, zasoby przyrodnicze.....	7
5.5. Gleby.....	8
5.6. Zasoby naturalne.....	9
5.7. Klimat.....	9
5.8. Walory krajobrazowe i kulturowe.....	9
6. OCENA STANU ŚRODOWISKA.....	10
6.1. Powietrze atmosferyczne.....	10
6.2. Wody powierzchniowe i podziemne.....	12
6.3. Klimat akustyczny.....	15
6.4. Oddziaływania elektromagnetyczne.....	15
7. OCENA TENDENCJI DO ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	16
8. PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU NA TLE ISTNIEJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I WCZEŚNIEJSZYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM.....	16
8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania.....	16
8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów.....	16
8.3. Stopień realizacji Studium.....	17
9. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	18
10. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA .....	18
11. POWIĄZANIA W DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI SZCZEBLA MIĘDZYNARODOWEGO, WSPÓLNOTOWEGO I KRAJOWEGO.....	18
12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM.....	19
13. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU .....	20
9. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU.....	21
9.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000.....	21
9.2. Obszary chronione .....	22
9.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi.....	23
9.4. Zasoby przyrodnicze, różnorodność biologiczna, świat roślinny i zwierzęcy.....	24
9.5. Wody powierzchniowe i podziemne.....	24
9.6. Powietrze atmosferyczne.....	25
9.7. Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleby.....	25
9.8. Krajobraz.....	25
9.9. Klimat.....	26
9.10. Zasoby naturalne.....	26
9.11. Zabytki.....	26
9.12. Dobra materialne.....	26
9.13. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii.....	26
9.14. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji.....	26
9.15. Pola elektromagnetyczne .....	27
10. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU	27
10.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne.....	27
10.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe.....	28
10.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe.....	28
10.4. Oddziaływanie znaczące.....	28

10.5.Oddziaływanie skumulowane.....	28
10.6.Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania.....	28
10.7.Transgraniczne oddziaływanie na środowisko .....	29
11.OCENA ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MAJĄCA NA CELU ELIMINACJĘ LUB OGRANICZENIE NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	29
11.1.Opis rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko ustaleń projektu planu .....	29
11.1.1.Zapisy w projekcie planu określające zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.....	29
11.1.2.Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej.....	29
11.2.Ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ na środowisko .....	31
11.3. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji planu, w tym na przyrodę.....	31
12.METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU I CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA .....	32
13.ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	32
14.WNIOSKI.....	33
15.STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	34
O Ś W I A D C Z E N I E.....	36

## 1. WSTĘP

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna, sporządzonego na podstawie Uchwały Nr III/15/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna.

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 poprawę warunków zagospodarowania zlokalizowanych tam działek budowlanych poprzez przeznaczenie całego tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

## 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 występowałyby 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. 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 16 listopada 2024 roku i **weryfikacja danych** uzyskanych w wyniku prac kameralnych,
- **synteza wniosków** w postaci opracowania tekstowego.

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

#### 4. 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 Maszna (Wiskitki 2024);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin przyjęte Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.,
- Uchwała Nr III/15/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Maszna;
- Uchwała Nr XIX/123/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 28 marca 2012 rokuo w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice;
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Teresin na lata 2019 – 2022 z perspektywą na lata 2023 – 2026 (Teresin, 2018);
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Teresin na lata 2023-2026 z perspektywą do roku 2030 (Teresin, 2023);
- Strategia Rozwoju Gminy Teresin na lata 2023-2030 (Uchwała Nr LXXVII/567/2023 Rady Gminy Teresin z dnia 29 września 2023 r.)
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2023;
- Ocena poziomu pól elektromagnetycznych w roku 2021 (Warszawa, 2022);
- Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Warszawa 2023),
- Program ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, w której został przekroczony poziom docelowy ozonu w powietrzu (Uchwała Nr 138/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. );
- Wytyczne Ministerstwa Środowiska do sporządzania programów ochrony środowiska na szczeblu regionalnym i lokalnym (Warszawa, 2002);
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Teresin na lata 2016- 2023 (Teresin, 2016);
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy Teresin (Teresin 2015r.);
- Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Teresin na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018”. przyjęta Uchwałą Nr XVI/110/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 30 grudnia 2011 r.;
- Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Teresin przyjęty Nr XIII/125/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 23 września 2019 r.;
- Wyniki badań monitoringowych jakości wód podziemnych prowadzonych w województwie mazowieckim w 2016 roku w ramach monitoringu regionalnego (Warszawa 2017);
- Wyniki klasyfikacji stanu/potencjału ekologicznego, stanu chemicznego i oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych w województwie mazowieckim w roku 2016 (Warszawa 2017);
- Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1 : 50 000, Arkusz Kampinos (521) (Warszawa 2010);
- Objasnienia do szczegółowej mapy geologicznej w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521) (Warszawa, 2011);
- Objasnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1 : 50 000 Arkusz Kampinos (521) (Warszawa, 2000);
- Mapa zbiorcza pierwszego poziomu wodonośnego (występowanie i hydrodynamika) w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521), (Warszawa, 2005);

- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1: 50 000, Arkusz Kampinos (521), (Warszawa, 2008).
- dane z Informatycznego Systemu Osłony Kraju - <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- dane z Sytemu Informacji Przestrzennej Gminy Teresin – <https://teresin.e-mapa.net/>
- dane z Państwowego Instytutu Geologicznego - Państwowy Instytut Badawczy - <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>
- dane z Geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska - <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>
- dane z serwisu dot. Klimatu - [www.igipz.pan.pl](http://www.igipz.pan.pl)
- dane udostępnione w serwisie <https://msip.wrotamazowska.pl/>

Zakres prognozy został uzgodniony dnia 26.07.2024r. pismem ZNS.9027.1.3.2024AM z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sochaczewie oraz dnia 13.08.2024 pismem WOOŚ-III.411.239.2024.JD z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

## 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 północno-wschodniej części gminy Teresin, w obrębie Maszna, przy ul. Szyszkowej i obejmuje działki nr ew. 134/4, 134/5, 134/6, 134/7 . Teren opracowania zajmuje łączną powierzchnię 0,3080ha.



Ryc.1 Lokalizacja terenu opracowania w północno-wschodniej części gminy Teresin, w powiecie sochaczewskim

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k

Obszar opracowania, z uwagi na dostęp do kluczowej gminnej sieci drogowej (drogę kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380805W oraz drogę kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380825W) posiada atrakcyjne położenie komunikacyjne. Połączenie obszaru analizy z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr 92 relacji Warszawa—Poznań) obejmuje drogę gminną nr 380805W, drogę gminną nr 380825W (ul. Szyszkowa), drogę gminną nr 380823W (ul. Skośna) oraz drogę powiatową nr 4132W.

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 Rycinie nr 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 lądolodów skandynawskich. Ich miąższość jest zmienna i osiąga maksymalnie 122,0m.

Na obszarze opracowania, ze szczegółową mapą geologiczną Polski Arkusz Kampinos (Teresin) (N-34-137-B) utwory czwartorzędowe reprezentowane są powszechnie przez osady wodnolodowcowe (fluwioglacjalne, rzeczno-lodowcowe, sandrowe). Utwory te powstały w okresie akumulacji lodowcowej podczas stadia dolnego Zlodowacenia Warty. Piaski i żwiry wodnolodowcowe (dolne) występują na powierzchni terenu lub pod cienką (około 1,5m) warstwą glin zwałowych zlodowacenia Warty. Są to przeważnie piaski drobno i średnioziarniste z pojedynczymi żwirami, a wyjątkowo piaski różnoziarniste z domieszką żwirów drobnookruchowych.

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

Podsumowując, warunki geologiczno-inżynierskie tego terenu są dostateczne lub dobre i polepszają się ze wzrostem średnicy ziarna i obniżaniem się zwierciadła wody gruntowej.

## 5.3. Ukształtowanie powierzchni

Według podziału fizyczno - geograficznego Polski (Kondracki 2002) gmina Teresin znajduje się podprowincji Niziny Środkowopolskie (318), makroregionu Nizina Środkowomazowiecka (318.7), mezoregionu Równina Łowicko-Błońska (318.72). Równina Łowicko-Błońska leży na południe od dolin Wisły i Bzury. Pod względem geomorfologicznym analizowany obszar położony stanowi morenową równinę denudacyjną, tworzącą jeden z najbardziej płaskich krajobrazów na Mazowszu. Jest to równina pochylająca się nie ku Bzurze. Główne rasy ukształtowania powierzchni terenu związane są ze zlodowaczeniem 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, rzędne wysokości kształtują się na poziomie 93 m n.p.m.. Płaskie ukształtowanie terenu determinuje jego znaczną odporność na degradację w zakresie rzeźby terenu.

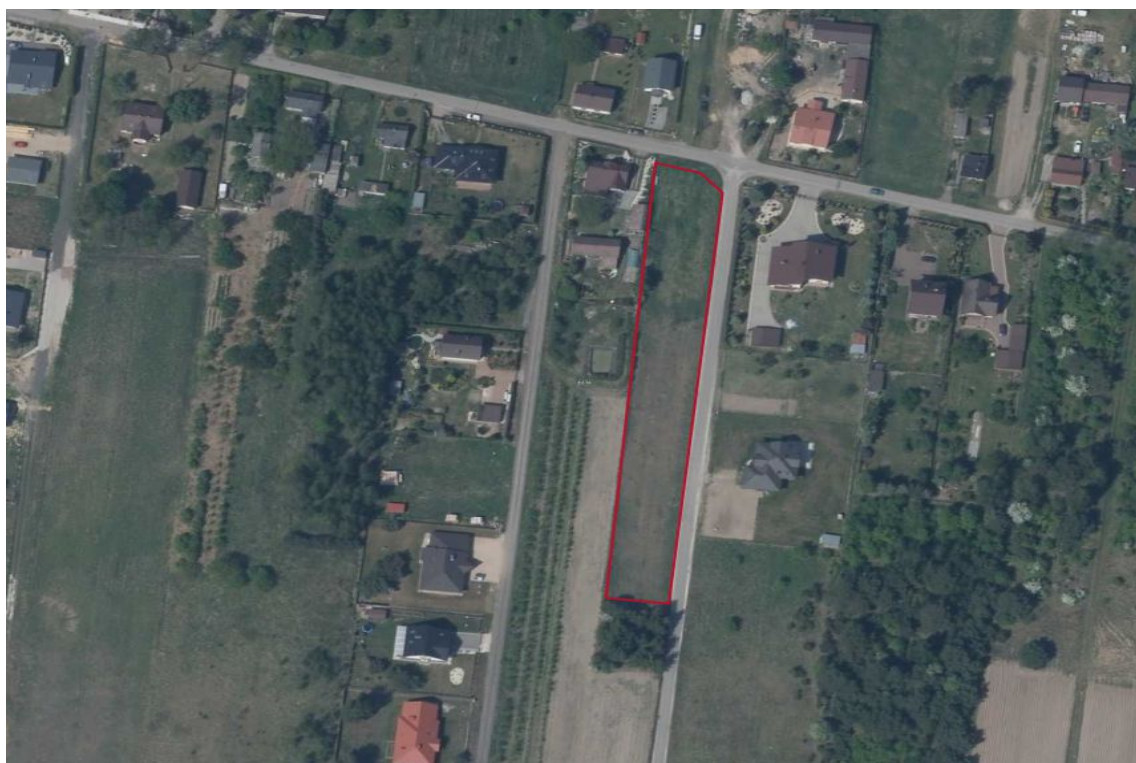
Według informacji zawartych w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej PIG-PIB na obszarze opracowania, jak i całej gminy Teresin nie występują zarejestrowane osuwiska. Nie wskazano tu także obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

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, zasoby przyrodnicze

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.

Obszar planistyczny charakteryzuje się mało zróżnicowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, funkcje przyrodnicze obszaru są mało urozmaicone. Całość obszaru opracowania stanowi teren otwarty – nieużytkowany rolniczo, niezadrzewiony – Ryc.2.



**Ryc.2 Użytkowanie obszaru opracowania i terenów w sąsiedztwie (mapa satelitarna)**

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

Obszar pozostaje aktywny biologicznie, jednak nie są to tereny pielęgnowane, co powoduje zarastanie ich chwastami i stopniową degradację gleb. Dominują tutaj przede wszystkim antropogeniczne zbiorowiska charakteryzujące się ubogim składem gatunkowym, ograniczającym się do pospolitych chwastów, w tym ekspansją nawłoci – Fot.1.



**Fot.1 i Fot.2. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru opracowania – widok od strony północnej i południowej**

Otoczenie obszaru opracowania stanowią w większości działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – Fot.3. Przy południowej granicy występuje kompleks zadrzewień – Fot.4.



Fot.3. Zabudowa w sąsiedztwie obszaru opracowania



Fot.4. Kompleks zadrzewień przy działce nr ew. 134/7

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

Podsumowując zasadniczo różnorodność gatunkowa szaty roślinnej i fauny jest uboga, a prawdopodobieństwo występowania gatunków roślin objętych ochroną gatunkową jest niewielkie. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania, ważnych z ekologicznego punktu widzenia, większych zadrzewień śródpolnych, wpływających na zwiększenie lokalnej bioróżnorodności, nie stwierdzono również występowania roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Teren nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, sieć wodociągowa i elektroenergetyczna znajduje się w drodze dojazdowej nr 380805W, działki wymagają uzbrojenia. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380805W oraz droga kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380825W (ul. Szyszkowa). Drogi te zapewniają docelowe połączenie z drogą powiatową nr 4132W, a przez nią z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą krajową nr 92 relacji Warszawa—Poznań.

### 5.5. 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 osiągnane na glebach tej klasy są niższe. Gleby te nadają się bardzo dobrze pod zakładanie sadów.

Na obszarze opracowania, zgodnie z mapą glebowo-rolniczą, na osadach wodnolodowcowych wykształciły się gleby bielcowe kompleksu żytniego dobrego (5A). Są to gleby wrażliwe na suszę, głęboko wyługowane i zakwaszone, z reguły lżejsze i mniej urodzajne niż zaliczane do kompleksu 4. Wykształcone użytki gruntowe zalicza się w większości do IVb klasy bonitacyjnej. Gleby te, w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają uzyskania zgody 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*, *ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* oraz gminnymi regulaminami. Pozwoli to uniknąć zagrożenia związanego z możliwością zanieczyszczenia gleb i wód odpadami, które będą wytwarzane przez nowe budynki mieszkalne i usługowe.

## 5.6. 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.

## 5.7. Klimat

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

Rozkład opadów atmosferycznych przedstawia się niekorzystnie: roczna suma opadów wynosi ok. 508 mm i należy do jednej z najniższych w Polsce. W okresie wegetacyjnym (którego długość średnio wynosi 210 – 220 dni) ilość opadów też jest niska i wynosi średnio ok. 356 mm. Niski poziom opadów, przy dużym nasłonecznieniu, powoduje okresowo niedobór wody w glebie i wpływa na ilość i jakość plonów. Temperatura powietrza na przestrzeni lat waha się w tym rejonie od -35,5 do +35,7°C, a średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,4°C. Charakterystyczne także dla „Krainy Wielkich Dolin” w obszarze których położona jest gmina są późne przymrozki. Przeciętny okres z pokrywą śnieżną wynosi ok. 50-60 dni, która jest przeważnie nietrwała i utrzymuje się tylko przez część zimy. Panujące wiatry wieją przeważnie z zachodu, z tym, że w zimie przeważają wiatry północno-zachodnie. Siła wiatrów jesienią i zimą jest na ogół większa niż latem. Warunki w skali lokalnej modyfikowane są wpływem podłoża gruntowego na kontakcie z atmosferą.

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

## 5.8. Walory krajobrazowe i kulturowe

Dnia 26 marca 2024r. Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego przyjęto „Audyt krajobrazowy woj. mazowieckiego”, którego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. Na obszarze opracowania w audycie krajobrazowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych. Obecny na i w sąsiedztwie obszaru opracowania krajobraz został sklasyfikowany jako wiejski krajobraz równinny z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Pomimo aktywności biologicznej tereny te nie odznaczają się wysokimi walorami wizualnymi.

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

## 6. OCENA STANU ŚRODOWISKA

### 6.1. Powietrze atmosferyczne

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

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

Emisja powierzchniowa pochodzi z dużych obszarów tj. tereny zabudowy mieszkaniowej ogrzewanej indywidualnie, hałd, składowisk, oczyszczalni ścieków czy obszarów użytkowanych rolniczo. Zaopatrzenie Gminy Teresin w ciepło oparte jest o kotłownie lokalne, zlokalizowane z reguły przy obiektach użyteczności publicznej oraz ogrzewanie indywidualne. Na terenie gminy nie występują sieci ciepłne. Do największych źródeł emisji na obszarze opracowania należy zaliczyć więc ogrzewanie budynków, gdzie jako paliwo stosowany jest węgiel kamienny a czasem spalanie odpadów oraz zużycie energii elektrycznej. Zanieczyszczeniami wprowadzanymi do powietrza są: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, 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/m<sup>3</sup>. zilustrowane dane nie przekroczyły średniorocznej normy, która dla pyłu zawieszonego PM10 wynosi 40 µg/m<sup>3</sup>. 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.

Nazwa gminy	Typ gminy	Rok	B(a)P [ng/m <sup>3</sup> ]	poziom docelowy B(a)P [ng/m <sup>3</sup> ]	PM10 [µg/m <sup>3</sup> ]	poziom dopuszczalny PM10 [µg/m <sup>3</sup> ]	PM2,5 [µg/m <sup>3</sup> ]	poziom dopuszczalny PM2,5 faza I/faza II [µg/m <sup>3</sup> ]
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.

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

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

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

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

**Tab.2. Klasyfikacja stref w ramach oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM2,5)**

[źródło: GIOŚ] w roku 2023

Kod strefy	Nazwa strefy	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	CO	O <sub>3</sub> <sup>1)</sup>	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5 <sup>2)</sup>
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1

<sup>1)</sup> Dla ozonu – poziom celu długoterminowego, strefy uzyskały klasę D2,

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

W roku 2023 na obszarze opracowania, jak również całego województwa dotrzymany został poziom docelowy benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10. Jest to pierwszy rok, w którym dotrzymany został poziom docelowy tego zanieczyszczenia.

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

**Tab.3. Klasyfikacja stref w ramach oceny jakości powietrza w strefie mazowieckiej uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony ochrony roślin**

Kod strefy	Nazwa strefy	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	O <sub>3</sub> <sup>1)</sup>
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A

[źródło: GIOŚ] w roku 2023

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

## 6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

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

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

W celu ochrony wód sporządzono „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 cieki i zbiorniki powierzchniowe.

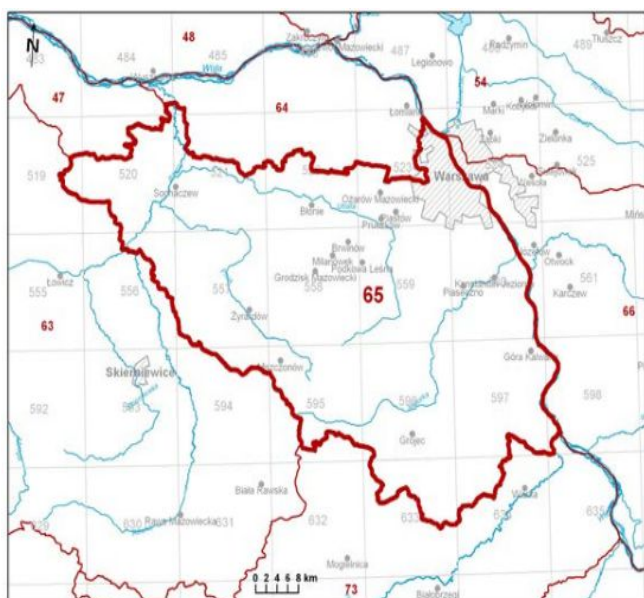
Obszar ten charakteryzuje się ukształtowaniem powierzchni i budową geologiczną uniemożliwiającą gromadzenie się płytkich wód gruntowych. Na omawianym obszarze wody podziemne o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Przymierzalnie słaby poziom występujący w utworach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

Według regionalizacji A. S. Kleczkowskiego (1990) obszar Gminy Teresin, w tym obszar opracowania położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A Subniecka warszawska (część centralna). Omawiany zbiornik wód podziemnych występuje w utworach trzeciorzędowych obejmujących centralną część Niecki Mazowieckiej, jego powierzchnia stanowi 17500 km<sup>2</sup> a szacunkowe zasoby dyspozycyjne 250 tys.m<sup>3</sup>/d przy średniej głębokości ujęć 160 m. Zbiornik ten nie posiada szczegółowej dokumentacji hydrogeologicznej.

Do głównych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych należą:

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

Przystąpienie Polski do Unii europejskiej spowodowało konieczność dostosowania systemu monitoringu środowiska do prawa obowiązującego w Unii. Wynikiem stopniowego wdrażania Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000/60/WE), ogólnego aktu prawnego, określającego wymagania w zakresie zapobiegania dalszemu pogarszaniu oraz ochrony i poprawy jakości środowiska wodnego państw Wspólnoty, są również modyfikacje badań i oceny jakości wód podziemnych. Z tego względu od 2007 r. ocena jakości wód podziemnych prowadzona jest dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd). Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 65 o kodzie PLGW200065 o powierzchni 3184,40 km<sup>2</sup>.



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

**Ryc.3. Lokalizacja JCWP 65**

Źródło: Karta informacyjna JCWP 65 – [pgi.gov.pl](http://pgi.gov.pl)

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

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

**Tab.4. Ocena stanu JCWPd 65 w 2012 roku**

Źródło: Karta informacyjna JCWP 65 – [pgi.gov.pl](http://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,

mniejść część wskaźników jakości wody przekracza wartości dopuszczalne, jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. W związku z powyższym cele środowiskowe polegające na utrzymaniu i nie pogarszaniu dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych zostają spełnione.

### Wody powierzchniowe

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

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

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

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

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

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

Cel środowiskowy dla w/w JCWP, w oparciu o ustalenia zaktualizowanego *Planu gospodarowania wodami – na podstawie Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023 poz. 300)*, to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. W obrębie jednolitej części wód powierzchniowych RW200017272889 Teresinka takie wody nie występują – mimo dobrego stanu chemicznego i ekologicznego, stan ogólny wód oceniono na zły. Biorąc powyższe pod uwagę ta JCWP zagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

Ponadto źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych są ścieki komunalne wylewane 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 konflikty akustyczne dotyczą głównie hałasu przemysłowego o charakterze lokalnym i drogowego, który ze względu na dużą ilość osób objętych oddziaływaniem, ma charakter ponadlokalny, związany z drogami krajowymi oraz bardzo gęstą siecią dróg powiatowych i gminnych. Głównym źródłem hałasu na obszarze gminy Teresin są przede wszystkim drogi krajowe nr 50 i nr 92 oraz linia kolejowa. Na stopień uciążliwości ciągów komunikacyjnych wpływ mają: natężenie ruchu, struktura pojazdów, prędkość ich poruszania się oraz stan techniczny i rodzaj nawierzchni, często niezadawalający. Uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym najbardziej odczuwalne są na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Trasa komunikacyjna stanowiąc liniowe źródło emisji hałasu – składające się z wielu źródeł cząstkowych, emituje hałas ciągły o zmiennych wartościach poziomu dźwięku. Poziom natężenia hałasu emitowanego z tego źródła jest zależny przede wszystkim od wartości poziomu natężenia hałasu pochodzącego od poszczególnych pojazdów – źródeł punktowych, parametrów ruchu – źródeł pośrednich oraz cech otoczenia – wpływających na rozchodzenie się fali dźwiękowej.

Obszar opracowania, z uwagi na położenie w oddaleniu od głównych ponadlokalnych szlaków komunikacyjnych nie jest narażony na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu. Ponieważ dla drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380805W oraz drogę kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380825W nie były prowadzone badania poziomu hałasu, nie są znane jego poziomy oraz zasięg oddziaływania. Jednakże ze względu na umiarkowany ruch, głównie lokalny, nie należy się spodziewać przekroczeń dopuszczalnych norm. Klimat akustyczny należy ocenić jako korzystny.

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 LAeqD=58,8dB i LAeqN=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 obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, tereny szpitali, szkół, domów opieki społecznej, uzdrowisk oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Jedne z takich terenów wyznacza swymi ustaleniami projekt planu – tereny MN-U .

### 6.4. Oddziaływania elektromagnetyczne

*Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2020 r., poz. 258)* określa dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności, a także zakresy częstotliwości promieniowania, dla których określa się parametry fizyczne, charakteryzujące oddziaływanie pól na środowisko.

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

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

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

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

Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice, przyjęty Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr XIX/123/2012 z dnia 28 marca 2012 roku. Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu poprawę warunków zagospodarowania zlokalizowanych tam działek budowlanych poprzez przeznaczenie całego tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

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

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

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

### 8.1. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania

Projekt planu zakłada wprowadzenie zmian względem istniejącego zagospodarowania. Obecnie niezabudowane działki predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu.

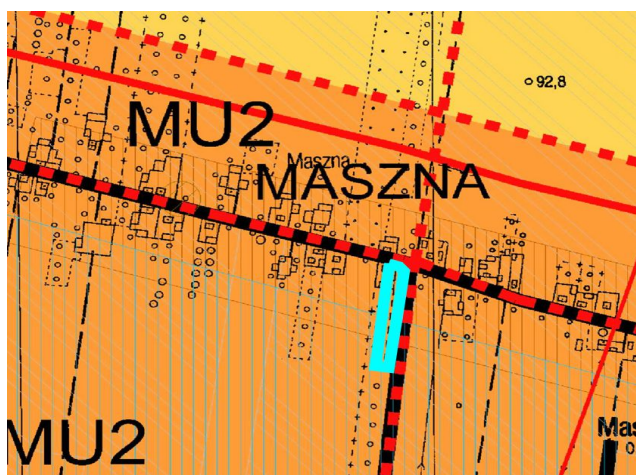
### 8.2. Projektowane funkcje obszaru na tle wcześniejszych planów

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice przyjęty Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr XIX/123/2012 z dnia 28 marca 2012 roku, zgodnie z którym przedmiotowy obszar opracowania znajduje się w **terenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej /symbol 5MN/U/ oraz terenie dróg publicznych klasy dojazdowej (symbol 12KDD).**

Ze względu na kształt i wymiary działek, obecne przeznaczenie fragmentu przedmiotowego obszaru pod tereny drogi publicznej w znaczący sposób zmniejsza możliwość zagospodarowania działek. Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

### 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. - Rycina nr 4.



Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w **podstrefie MU2** – Obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie ewentualnych zalesień.

**Ryc.4. Wyrus 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.

Studium postuluje:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek: usługowych i mieszkaniowo – usługowych – 1200m<sup>2</sup>, mieszkaniowych – 1000m<sup>2</sup>,
- przy czym minimalna szerokość frontu działki - 20m, dotyczy działki nowowydzielanej,
- max powierzchnia zabudowana i utwardzona – 60% powierzchni działki,
- min powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 12 m (w wyjątkowych przypadkach studium przewiduje możliwość budowy wyższych budynków usługowych lub sakralnych), wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 12 m,
- porządkowanie i estetyzacja terenów publicznych.

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. Zaleca się 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 miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.

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

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

Na obszarze objętym projektem planu, zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. Z 2019 r., poz. 1839)* 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 pozostałych terenach odstępuje się od sporządzenia oceny stanu środowiska.

## 10. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

Podstawowe problemy ochrony środowiska na terenie obrębu Maszna 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 (PM<sub>10</sub>) powietrza atmosferycznego, związane z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych,
- braku urządzeń retencyjnych współdziałających z siecią kanalizacyjną służących odprowadzaniu wód opadowych z obszarów zurbanizowanych.

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

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

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

Projekt planu zawiera ustalenia mające istotne znaczenie dla funkcjonowania i ochrony środowiska, wynikających z zapisów strategicznych dokumentów planistycznych szczebla regionalnego. Należą do nich przede wszystkim zaprojektowane rozwiązania w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednym z celów polityki zapisanych w dokumencie, jest zintegrowana ochrona środowiska przyrodniczego, w tym planowanie zagospodarowania poza terenami cennymi przyrodniczo. Zgodnie z zapisami projekt planu nakazuje, iż prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; ponadto wskazuje na ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie

realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne i powierzchniowe oraz ustala zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska; co ma swoje odniesienie zarówno do dokumentów międzynarodowych, wspólnotowych, jak i krajowych.

## 12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM

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

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

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

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

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

### 13. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU

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

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nadal podtrzymują prawo do przekształcania obszaru opracowania w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Główna zmiana polega na likwidacji przeznaczenia części działek pod drogę. W ramach przeznaczenia terenu plan zakazuje prowadzenia usług związanych z obsługą pojazdów tj.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharsko-lakiernicze, itp., jak również lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu. Zakaz dotyczy działalności związanych z prowadzeniem zakładu stolarskiego lub zakładu kamieniarskiego, a także sprzedaży materiałów budowlanych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz składowania złomu, makulatury, materiałów opałowych.

Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej w stosunku do ustaleń obowiązującego planu nie uległy znaczącym zmianom, projekt planu w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala:

- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki budowlanej – minimum 40%,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,1;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,3;
- maksymalna wysokość zabudowy 10,0m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży do 6,0m,
- minimalne powierzchnie działek - 1200,0 m<sup>2</sup>.

Wprowadzenie nowego zainwestowania na tereny obecnie otwarte spowoduje:

- przekształcenie wierzchniej warstwy litosfery,
- wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów,
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej,
- wzrost hałasu komunikacyjnego,
- zwiększenie zacienienia części terenu oraz warunków przewietrzania,
- przekształcenie krajobrazu otwartego w zorganizowane osiedle mieszkaniowe.

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

**Podsumowując podkreślić, że rozwój zabudowy na tym terenie został uwzględniony w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.** Zmiana planu polega głównie na przygotowaniu prawnym i faktycznym nowych terenów pod zabudowę – główna zmiana polega na likwidacji przeznaczenia części działek pod drogę oraz stworzenie możliwości realizacji budynków mieszkalnych w formie szeregowej w miejsce obecnie wyznaczonego terenu zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej. Uznać więc należy, że nowy plan nie wprowadza dodatkowych negatywnych ustaleń z punktu widzenia ochrony środowiska.

## 9. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

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

### 9.1. Cel i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000

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

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

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

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

Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów Natura 2000. Najbliżej zlokalizowanymi obszarem ochrony jest położona 5,75 km na północ Puszcza Kampinowska (Kod obszaru: PLC140001) – jest to oso + soo (na mocy obu dyrektyw).

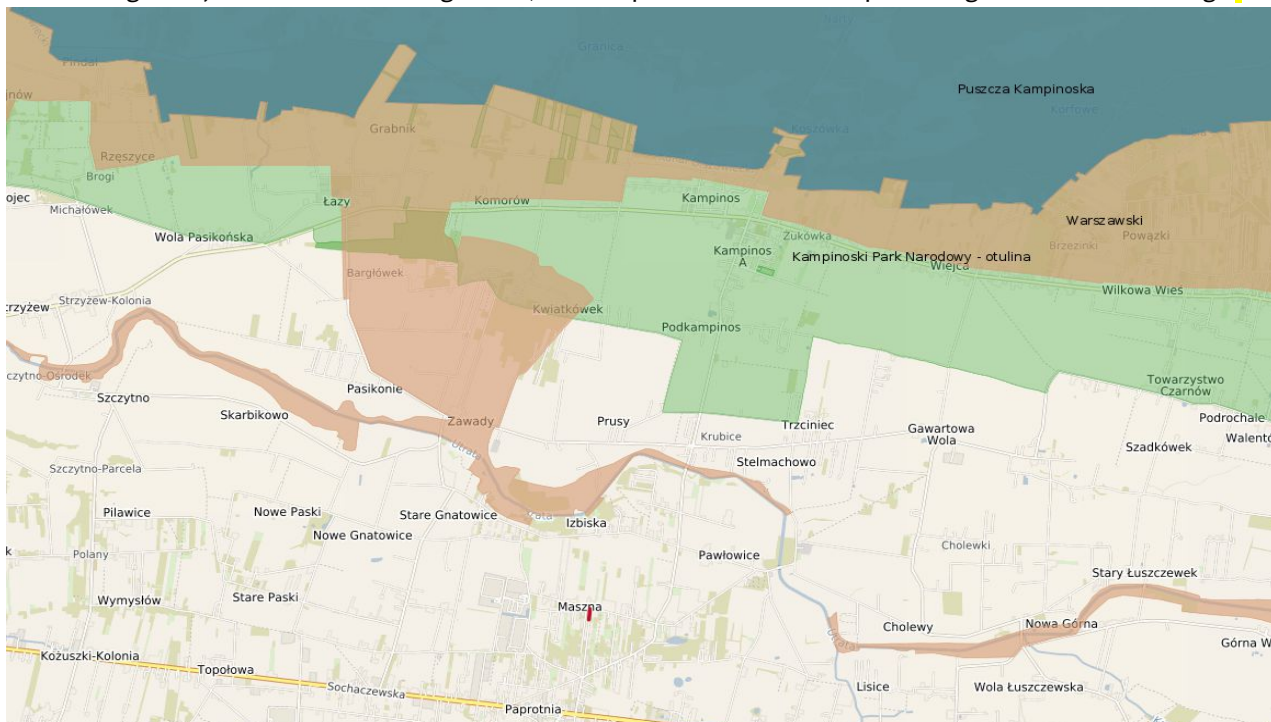
Obszar Natura 2000 „Puszcza Kampinowska” wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska jako obszar specjalnej ochrony ptaków oraz zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej jako specjalny obszar ochrony siedlisk - ta sama powierzchnia, ten sam kod obszaru. Obszar ten ma duże znaczenia dla zachowania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

## 9.2. Obszary chronione

W granicach planu nie znajdują się obszary prawnie chronione (Ryc.6). Najbliżej zlokalizowanym obszarem podlegającym ochronie jest położony w odległości ok. 1,2km na północ Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz w odległości 2,6km na północ otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.



**Ryc.6 Położenie terenu opracowania względem obszarów chronionych**

Źródło: <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 łądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmykowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej.

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 zanieczyszczanie,
- utrzymywanie się wysokiego zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych w Parku i otulinie,
- antropogeniczne przekształcanie gleb.

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

Korytarze ekologiczne są łącznikami pomiędzy terenami zasiedlanymi przez różne populacje zwierząt i umożliwiają im migrację oraz ekspansję na nowe obszary. Naturalne drogi wędrówek wiążą się przede wszystkim z lasami oraz obszarami bagiennymi i dolinami rzecznyymi. Obszar objęty opracowaniem leży poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu formą (zgodnie z danymi udostępnianymi przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży formie serwisu <https://korytarze.pl/>), jest korytarz ekologiczny Puszcza Kampinoska, znajdujący się ok. 6 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.

### **9.3. Zdrowie ludzi oraz warunki życia ludzi**

Analiza ustaleń projektu planu dowodzi, że w wyniku jego realizacji nie wystąpią poważne zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Przedmiotowy teren nie jest zamieszkały przez ludzi, najbliższa zabudowa mieszkaniowa występuje w bezpośrednim sąsiedztwie – od strony północnej, wschodniej i zachodniej. Możliwymi zagrożeniami dla ww. grup mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego na etapie budowy nowych budynków obejmującym 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 tereny budowy). Biorąc pod uwagę przejściowy charakter tej fazy inwestycji, uciążliwości związane z emisją hałasu będą miały charakter krótkotrwały, nieciągły i ustaną z chwilą zakończenia budowy.

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

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

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

Realizacja ustaleń planu miejscowego spowoduje zmianę zagospodarowania terenu tj. z terenów otwartych na rzecz zabudowanych i utwardzonych z zielenią urządzonej. Będzie wiązało się to z bezpośrednim i pośrednim (wynikającymi ze zmian zachodzących w glebie oraz wodach podziemnych) niszczeniem dotychczasowej roślinności na tych terenach. Realizacja działań planowanych w ramach planu spowoduje dalsze przekształcenie szaty roślinnej poprzez przekształcenia układów półnaturalnych w komponowaną zieleni urządzonej. Dla terenów mieszkaniowo-usługowych określono standardy zagospodarowania w postaci wskaźników pozwalających ocenić środowiskowe skutki zagospodarowania m.in. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy wskaźnik intensywności zabudowy. W planie miejscowym zakłada się realizację zabudowy na 40% obszaru, lecz z określoną intensywnością. Według ustaleń planu tereny przyrodniczo aktywne będą kształtować się na poziomie minimum 50%. Należy przypuszczać, że zwiększy się ilość gatunków synantropijnych towarzyszącej nowym obiektom mieszkaniowym jednorodzinny i usługowym.

W związku z ogrodzeniem terenu dotychczas otwartego zmianie ulegnie także struktura świata zwierzęcego. Negatywnie na świat zwierząt może wpłynąć również emisja hałasu, spalin, światła, drgań związanych z przebywaniem ludzi na danym terenie.

#### 9.5. Wody powierzchniowe i podziemne

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

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

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

Przeznaczenie terenu zawarte w projekcie planu nie będzie mieć wpływu na jednolite części wód, nie wpłynie także na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. Zapisy w projekcie planu dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, dzięki wykorzystaniu sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej, mają na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego. Ochronie wód powierzchniowych sprzyjać będzie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego. Obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50% także przyczyni się do ochrony wód.

## 9.6. Powietrze atmosferyczne

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

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

## 9.7. Powierzchnia ziemi, rzeźba terenu i gleby

Działania związane z szeroko pojętymi terenami budowlanymi będą wywierały wpływ na kształtowanie warunków podłoża. Przy realizacji zakładanego w planie zainwestowania nie da się uniknąć przekształceń lub degradacji warstwy glebowej. Opisany teren nie posiada walorów w postaci ukształtowania terenu wymagającego zabiegów ochronnych. Głównym sposobem ingerencji w istniejące warunki podłoża będzie zabudowa, między innymi na skutek robót koniecznych do posadzenia obiektów usługowo-mieszkaniowych. W obszarze objętym planem wprowadzanie zabudowy będzie się wiązało z prowadzeniem prac ziemnych – głównie wykopów. Wydobyta ziemia wymagać będzie częściowo wywozu poza obszar planu. W planie przewidziano zmniejszenie powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością. Zmniejszenie to maksymalnie będzie wynosić do 40% powierzchni terenu (udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej). Wskaźnik ten obejmuje w planie udział zabudowy, dojazdów i powierzchni utwardzonych w granicach zamierzenia inwestycyjnego. Na tych terenach mogą wystąpić zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Zmiany w ukształtowaniu terenu będą miały jednak charakter lokalny i nie będą istotnie oddziaływać na tereny sąsiadujące.

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

## 9.8. Krajobraz

Pełna realizacja projektu planu niewątpliwie doprowadzi do zmian w fizjonomii krajobrazu. Zmiany te będą wynikać z dopuszczenia zainwestowania w miejscu obecnych terenów otwartych. Jest to zgodne z kierunkami polityki przestrzennej Gminy Teresin wyrażonej w studium jako obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Kształtowanie krajobrazu w tym obszarze polegać powinno przede wszystkim na racjonalnym zagospodarowaniu przestrzennym i odpowiednim wkomponowaniu nowych obiektów w krajobraz. Przewidziane w projekcie planu zmiany przestrzenne wpisują się w nasilający się tym rejonie kierunek tworzenia osiedla mieszkaniowego.

Wprowadzenie do przestrzeni kubaturowych obiektów budowlanych (jako elementów widocznych w krajobrazie), wpłynie na utrwalenie przekształcenia krajobrazu obszaru opracowania. Skala zmian zachodzących w krajobrazie przede wszystkim będzie uzależniona od stopnia realizacji planu. W ustaleniach planu znalazło się szereg zapisów chroniących walory krajobrazowe tego terenu - określono zasady ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki realizacji zabudowy czy linię zabudowy. Zgodnie z z ustaleniami planu nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń mieszkalną, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów

wykończeniowych. Zabiegi te powinny wpłynąć na realizację harmonijnej przestrzeni i stworzenie przestrzeni pozytywnie oddziałującej na krajobraz. W ustaleniach zalecono zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczono wysokość nowo budowanych obiektów do 10,0m. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, jak lokalizacja nowych obiektów wpłynie na zastany krajobraz. Ocena krajobrazu jest bardzo subiektywna i zależy od indywidualnej percepcji widza.

#### **9.9. Klimat**

Wprowadzenie zabudowy oraz powierzchni utwardzonych kosztem zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej będzie powodować zmianę warunków mikroklimatycznych w kierunku typowym dla terenów zabudowanych. 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 z uwagi na niewielką powierzchnię w skali całej miejscowości mają charakter lokalny, dlatego brak jest istotnego wpływu na klimat. Emisja do powietrza pochodząca z nowych obiektów będzie zgodna ze standardami emisji określonymi w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2012 r. poz. 1031)*. Nie ma więc konieczności wskazywania adaptacji do zmian klimatu.

#### **9.10. Zasoby naturalne**

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

#### **9.11. Zabytki**

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

#### **9.12. Dobra materialne**

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

#### **9.13. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

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

#### **9.14. Niekorzystne oddziaływania w zakresie hałasu i wibracji**

Zapisy projektu planu mogą przyczynić się do wzrostu hałasu na etapie realizacji nowych inwestycji i związane to będzie głównie z pracą maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportem materiałów na tereny budowlane. Oddziaływania te będą najprawdopodobniej ograniczone do pory dziennej. Po ukończeniu poszczególnych inwestycji, dodatkowa emisja hałasu może się wiązać z funkcjonowaniem nowych obiektów mieszkaniowych. Na obecnym etapie nie można dokładnie określić wielkości oddziaływania akustycznego, gdyż zależne jest to od wielu czynników i uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, w tym od zaprojektowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Można jednak założyć, iż z uwagi na fakt że projekt planu zakazuje w granicach jego obowiązywania lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, w tym z zakresu emisji hałasu, nie powinien nastąpić znaczący wzrost poziomu wytwarzanego hałasu.

Plan, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo- usługową jako obszarów chronionych akustycznie, nakazuje zachowanie standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Ponadto w ustaleniach planu znalazł się zapis nakazujący stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

#### **9.15. Pola elektromagnetyczne**

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

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

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

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

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

#### **10.1. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie i wtórne**

Na analizowanym obszarze jako oddziaływania bezpośrednie mogą wystąpić:

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

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

## 10.2. Oddziaływanie krótko-, średnio- i długoterminowe

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

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

## 10.3. Oddziaływanie stałe i chwilowe

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

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

## 10.4. Oddziaływanie znaczące

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

## 10.5. Oddziaływanie skumulowane

Ocenia się, iż największe prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływania skumulowanego dotyczyć będzie realizacji i funkcjonowania nowej zabudowy. Na analizowanym obszarze będą kumulowały się różnego rodzaju zanieczyszczenia – ścieki bytowe, 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 niewielką powierzchnię (0,3080ha) nie są jednak tak znaczące, aby powodowały nagromadzenie w środowisku szkodliwych czynników, które mogłyby się przyczynić do powstania łańcucha szkodliwych procesów dla środowiska i zdrowia ludzi. Nie przewiduje się w związku z tym oddziaływań skumulowanych.

## 10.6. Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania

Konsumpcja planu będzie oddziaływała na środowisko również poza ustalonymi granicami. Wprowadzenie nowych elementów zainwestowania wiąże się ze zwiększonym poborem wody z sieci wodociągowej, wzrostem zużycia energii elektrycznej i gazu. Powstałe odpady oraz ścieki będą 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.

## 10.7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

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

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

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

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

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

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

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

Główne ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego obejmują:

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

#### 11.1.2. Najważniejsze zasady i warunki w zakresie infrastruktury technicznej

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  lub z projektowanych sieci wodociągowych;
- sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych-  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,

**2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi
- minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

**3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4) w zakresie obsługi w zakresie telekomunikacji** ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne;

**5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- w granicach planu brak jest sieci gazowej;
- dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazowej o min. średnicy przewodów  $\varnothing 20\text{mm}$ ;
- nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6) w zakresie usuwania odpadów:**

- ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

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

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

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

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

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

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

**Tab. 5. Proponowane metody ograniczania i łagodzenia negatywnych oddziaływań na środowisko**

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

		zachowanie szczególnej dbałości przy zagospodarowaniu 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	stosowanie elewacji i okien o dużej izolacyjności
Klimat	znikome	promocja proekologicznych systemów grzewczych i eliminowanie węgla kamiennego, realizacja polityki energetyczno-klimatycznej zgodnej z Planem gospodarki niskoemisyjnej
Zdrowie ludzi	znikome	stosowanie właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich
Zasoby naturalne	brak	-

Rozwiązania te zostały w znacznym stopniu zawarte w ustaleniach planu.

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

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

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

Skutki realizacji projektu planu na środowisko przyrodnicze należy badać również pod kątem stanu infrastruktury technicznej – organem odpowiedzialnym są instytucje zarządzające obiektami i urządzeniami infrastruktury. Proponuje się, w ramach analizy porealizacyjnej, powykonawczej, zastosowanie pomiarów zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych w obszarze oddziaływania dróg i skuteczności zastosowanych rozwiązań przeciwdziałających zanieczyszczeniom.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska*, środowisko przyrodnicze podlega monitoringowi w zakresie badań ilościowych, jak i jakościowych przez odpowiednie organy ochrony środowiska. Skutki realizacji postanowień projektu planu będą w związku z tym podlegały pomiarom i ocenom prowadzonym w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Ocenie w ramach PMS podlegać będą powietrze, woda, gleba, przyroda, hałas oraz pola elektromagnetyczne. Wynikową stanowią opracowywane zbiorcze informacje dotyczące stanu środowiska.

## 13. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Projekt planu realizując 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, stanowiąc 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 planu obowiązującego, co nie miałooby istotnego wpływu na środowisko, ze względu na przeznaczenie już tego obszaru pod zabudowę. W związku z powyższym szukanie innych rozwiązań alternatywnych nie jest konieczne.

## 14. WNIOSKI

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodne z bieżącymi potrzebami właścicieli, w zgodzie z polityką gminy Teresin zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Sporządzając niniejszy dokument odniesiono się do stanu istniejącego wynikającego z przeprowadzonych badań terenowych, przeanalizowanego w dostępnej literaturze, w tym w aktualnym programie ochrony środowiska gminy Teresin a następnie wykazano oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska naturalnego. W wyniku realizacji projektu nie powinny wystąpić dalece idące szkodliwe zmiany w środowisku omawianego terenu. Najbardziej istotnym skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będzie zmiana charakteru krajobrazu w skali lokalnej. Nastąpi zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych, zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych i zmiana krajobrazu terenów otwartych niezabudowanych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe. Zagrożenia wynikać będą z rozwoju ww. funkcji oraz tych związanych z bytowaniem człowieka jak wzrost zanieczyszczenia powietrza, odpadów stałych i zanieczyszczeń płynnych – ścieków.

Nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie dokładnego stopnia oddziaływania na środowisko zmian wprowadzonych na mocy planu. Można jedynie wskazać kierunek i charakter oddziaływania na środowisko (tabela 6).

**Tab. 6. Ocena wpływu skutków ustaleń na środowisko przyrodnicze na obszarze projektu planu**

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

## 15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

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

Teren objęty uchwałą położony jest w północno-wschodniej części gminy Teresin, w obrębie Maszna, przy ul. Szyszkowej i obejmuje działki nr ew. 134/4, 134/5, 134/6, 134/7. Teren opracowania zajmuje łączną powierzchnię 0,3080ha. Obszar planistyczny charakteryzuje się mało zróżnicowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, funkcje przyrodnicze obszaru są mało urozmaicone. Całość obszaru opracowania stanowi teren otwarty – nieużytkowany rolniczo, niezadrzewiony. Otoczenie obszaru opracowania stanowią w większości działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Przy południowej granicy występuje kompleks zadrzewień. Na terenie opracowania nie były prowadzone szczegółowe prace inwentaryzacyjne występującej tam fauny. Postępująca urbanizacja terenu w sąsiedztwie spowodowała, że szata zwierzęca jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt. Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody, nie stwierdzono tutaj również występowania roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Teren nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, sieć wodociągowa i elektroenergetyczna znajduje się w drodze dojazdowej nr 380805W, działki wymagają uzbrojenia. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380805W oraz droga kategorii gminnej, klasy dojazdowej nr 380825W (ul. Szyszkowa). Drogi te zapewniają docelowe połączenie z drogą powiatową nr 4132W, a przez nią z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą krajową nr 92 relacji Warszawa— Poznań.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice przyjęty Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr XIX/123/2012 z dnia 28 marca 2012 roku, zgodnie z którym przedmiotowy obszar opracowania znajduje się w terenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej oraz terenie dróg publicznych klasy dojazdowej. Ze względu na kształt i wymiary działek, obecne przeznaczenie fragmentu przedmiotowego obszaru pod tereny drogi publicznej w znaczący sposób zmniejsza możliwość zagospodarowania działek. Główna zmiana polega na likwidacji przeznaczenia części działek pod drogę. Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Odstąpienie od realizacji analizowanego dokumentu będzie miało ograniczone skutki środowiskowe, ponieważ największe zmiany w środowisku mogą być wprowadzone wskutek realizacji postanowień planu obowiązującego.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nadal podtrzymują prawo do przekształcania obszaru opracowania w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W ramach przeznaczenia terenu plan zakazuje prowadzenia usług związanych z obsługą pojazdów tj.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharsko-lakiernicze, itp., jak również lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu. Zakaz dotyczy działalności związanych z prowadzeniem zakładu stolarskiego lub zakładu kamieniarskiego, a także sprzedaży materiałów budowlanych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz składowania złomu, makulatury, materiałów opałowych.

Realizacja planu wpłynie na widoczne przekształcenie niezabudowanych dotąd terenów, przeznaczając je dla nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Wprowadzenie zabudowy na terenach obecnie otwartych i niezagospodarowanych spowoduje przekształcenie wierzchniej warstwy litosfery, wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost hałasu komunikacyjnego oraz zwiększenie zacienienia części terenu oraz warunków przewietrzania. Wprowadzenie do przestrzeni

kubaturowych obiektów mieszkaniowych z usługami wpłynie na utrwalenie przekształcenia krajobrazu obszaru opracowania. Należy jednak uznać planowane inwestycje jako uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej oraz wykorzystanie potencjału analizowanego obszaru.

Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie skutkują negatywnym oddziaływaniem na obszary chronione, cenne przyrodniczo oraz na tereny o małej odporności na antropopresję. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu nie zostaną wprowadzone do środowiska substancje (np. ścieki, odpady, zanieczyszczenia gazowe i pyłowe) oraz energie (takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne) w ilościach mogących spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska, mając przez to negatywny wpływ na jakość środowiska i zdrowie ludzi. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje emisji materii (zanieczyszczeń do wody, gleby czy powietrza) ani energii (zanieczyszczenia wibroakustyczne, emisja nowych pól elektromagnetycznych), których skutki będą zauważalne poza granicami Polski. Ustalenia przedmiotowego dokumentu nie będą więc generowały oddziaływań transgranicznych. Skutki realizacji ustaleń przedmiotowego dokumentu będą miały charakter lokalny, ograniczony do terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa. Zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwość występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Regulacje dotyczące infrastruktury technicznej na obszarze opracowania sprzyjają zachowaniu wymogów ochrony środowiska dotyczących emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, wód i gruntu.

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

Wiskitki, 24.11.2024 r.

## O ŚWIADCZENIE

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

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

*mgr Magda Lewandowska*