

**UCHWAŁA NR XXVII/146/2016**  
**RADY GMINY W CIEPIELOWIE**  
z dnia 8 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Ciepiałów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XLI/220/2014 z dnia 26 marca 2014 r. i Uchwały Nr XLI/221/2014 z dnia 26 marca 2014 r., Rada Gminy w Ciepiałowie uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 maja 2016 r.

2. Plan obejmuje następujące działki lub ich części w obrębach:

- 1) Drezno – nr ewid. 8/2;
- 2) Świesielice – nr ewid. 264/1, 265;
- 3) Wólka Dąbrowska – nr ewid. 36, 45, 46, 335, 423, 462, 463, 540;
- 4) Łaziska – nr ewid. 232, 450, 451, 600;
- 5) Czerwona – nr ewid. 299;
- 6) Marianki – nr ewid. 437;
- 7) Wielgie – nr ewid. 82/4;
- 8) Ciepiałów – nr ewid. 337, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054;
- 9) Ciepiałów Stary – nr ewid. 247;
- 10) Ranachów B – nr ewid. 276, 278

w gminie Ciepiałów, ponadto granice określono w części graficznej planu.

3. Częściami graficznymi planu stanowiącymi załączniki do uchwały są rysunki zatytułowane:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 8/2 w obrębie Drezno” - załącznik nr 1;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek o nr ewid. 264/1 i 265 w obrębie Świesielice” - załącznik nr 2;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 423 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 3;
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 232 w obrębie Łaziska” - załącznik nr 4;
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 299 w obrębie Czerwona” - załącznik nr 5;
- 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 437 w obrębie Marianki” - załącznik nr 6;
- 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 82/4 w obrębie Wielgie” - załącznik nr 7;
- 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki

- o nr ewid. 337 w obrębie Ciepiałów" - załącznik nr 8;
- 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 247 w obrębie Ciepiałów Stary” - załącznik nr 9;
  - 10) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek o nr ewid. 276, 278 w obrębie Ranachów B” - załącznik nr 10;
  - 11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek o nr ewid. 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054 w obrębie Ciepiałów” - załącznik nr 11;
  - 12) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek o nr ewid. 450, 451 w obrębie Łaziska” - załącznik nr 12;
  - 13) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 600 w obrębie Łaziska” - załącznik nr 13;
  - 14) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek o nr ewid. 36, 45, 46 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 14;
  - 15) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek o nr ewid. 335, 462, 463 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 15;
  - 16) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki o nr ewid. 540 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 16.
4. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:
- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiałowie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 17;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiałowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 18.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie lub działce;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu lub działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę lub teren, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego;
- 7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 8) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;

- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%;
- 10) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi lokalne obiekty oczyszczania ścieków bytowych oraz przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe, place postojowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego.

**§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 6) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA;
- 7) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 9) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
  - b) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

**§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, wolnostojących, na ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenie P/U dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 6) dopuszczenie rozbiorczy, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 7) dopuszczenie zachowania geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy i nadbudowy;
- 8) dopuszczenie remontu istniejących budynków, zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 9) dopuszczenie zachowania, likwidacji oraz realizacji rowów, kanałów i cieków wodnych na całym obszarze objętym planem;

- 10) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 12) maksymalną wysokość ogrodzeń:
  - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a – 2,0 m.

**§5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem:
    - instalacji do produkcji mas bitumicznych, wyłącznie na terenie P/U,
    - zalesień, wyłącznie na terenach R, 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, Z,
    - inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na terenach zdrenowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków na obszarze planu.

**§7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie przestrzeni publicznych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

**§8.** W zakresie 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
- 3) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;
- 5) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 200 m<sup>2</sup> i głębokości do 1,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,05 do 0,7;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 10) dachy płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla budynków garażowo-gospodarczych i garaży;
- 11) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 12) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 14) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 15) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,
  - b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 5MN – nie ustala się;
- 18) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 19) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 20) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu,
  - b) terenu 5MN - z drogi KDD.

**§10.** Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania

terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budynki i budowle służące działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
  - b) budynki garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
- 3) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 200 m<sup>2</sup> i głębokości do 1,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na działce: od 0,05 do 0,9;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 9) dachy płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° dla budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 10) dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 11) dachy płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla budynków garażowo-gospodarczych i garaży;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 12,0 m;
  - b) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 13) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej oraz budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 15) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 16) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk w kolorze białym, odcieniach beżu lub szarości,
  - b) drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane i ceramiczne w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obsługę komunikacyjną - z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) zakaz realizacji bezpośredniego zjazdu z drogi KD na teren 1RM.

§11. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym handlowej oraz składy, w szczególności z zakresu produkcji mas bitumicznych, utrzymania dróg, obsługi komunikacji samochodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z zastrzeżeniem ustaleń §5. pkt 3;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,05 do 2,0;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli – 25,0 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 9) materiał i kolor elewacji:
  - a) tynk, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu lub szarości,
  - b) szkło, okładziny klinkierowe oraz cegła klinkierowa w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 10) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych – 0,8 ha;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§12.** Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem R, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – grunty rolne;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień.

**§13.** Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli.

**§14.** Dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienie;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli;
- 4) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych.

**§15.** Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień.

**§16.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) przejść pieszych,
  - b) przejazdów,
  - c) przepustów.

**§17.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w odległości 3,0 m w każdą stronę od linii rozgraniczającej terenów 1WS, 2WS, 3WS oraz pozostałych rowów i cieków wodnych:

- 1) nakaz realizacji zieleni niskiej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód.

**§18. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej:
  - a) co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w budynku garażowo-gospodarczym i garażu,
  - b) co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,,
  - c) co najmniej 4 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej lub usługowej, w tym handlowej,
  - d) co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynowej,
  - e) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych zgodnie z potrzebami,
  - f) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową:
    - co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
    - co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
    - co najmniej 3 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
    - co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 2) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) zakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi,
  - d) dopuszczenie odstępstwa od zakazu, o którym mowa w lit. c w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających pozostałych terenów lub dróg niższej kategorii;
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych.



2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL oraz terenów zalesień oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - c) odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - e) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
    - f) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
  - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z projektowanych sieci gazowych;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zasilanie z:
      - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
      - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW,
    - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła

energii o mocy do 100 kW;

10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§19.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§20.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

**§21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

**§22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepiałów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Czapła

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XXVIII/146/2016**  
**Rady Gminy w Ciepeliowie**  
**z dnia 8 grudnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Ciepeliów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami),
- ustawa 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* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwał przez Radę Gminy w Ciepeliowie Nr XLI/220/2014 z dnia 26 marca 2014 r. i Nr XLI/221/2014 z dnia 26 marca 2014 r., rozpoczęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepeliów. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.09.2014 r. do 23.10.2014 r. W dniu 06.10.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 07.11.2014 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Następnie projekt planu został uchwalony Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 26 marca 2015 r. Projekt ten został jednakże zaskarżony przez Wojewodę Mazowieckiego w dniu 20 sierpnia 2015 r. i w dniu 14 czerwca 2016 r. stwierdzona została nieważność ww. uchwały w całości przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie.

Na podstawie art. 28 ust. 2, w związku ze stwierdzeniem nieważności uchwały, wprowadzone zostały korekty oraz ponowione zostało wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko publicznego wglądu w dniach od 01.08.2016 r. do 31.08.2016 r. W dniu 08.08.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 16.09.2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, rozstrzygnięta negatywnie przez Wójta Gminy Ciepiałów.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, oraz w § 9 - 16 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez przesłanie zawiadomienia oraz wniosku o uzgodnienie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu realizacji zieleni izolacyjnej oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Ciepiałów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostek osadniczych w gminie Ciepiałów z dostępem do dróg publicznych zapewniających

połączenie z drogą krajową i możliwością przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, uchwalonej Uchwałą nr XXI/124/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27.05.2016 r., która wykazała konieczność przeprowadzenia zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

XXVII/126/2016  
6.06.2016

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 8/2 W OBRĘBIE DREZNO**

ZACZĄTEK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 2 DNIA 6.06.2016  
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
ODPOWIEDZIALNY DZIENNIKARZ PRZESTRZENNY  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO, POZ. 2 DNIA

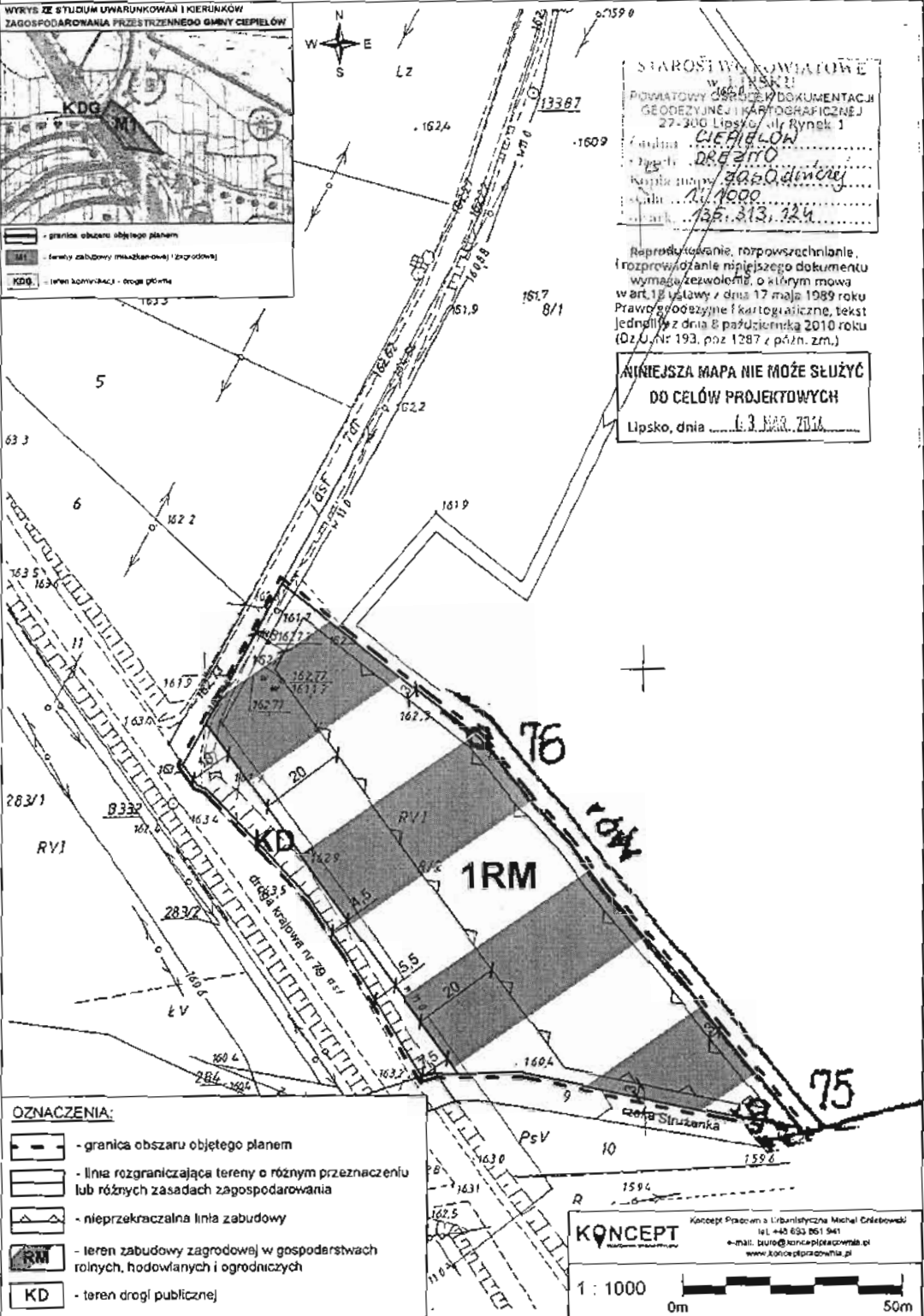
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



STAROSTWA POWIATOWE  
w Lipsku  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
CIEPIEŁÓW  
DREZNO  
Kopie inwent. 2000, 0.01m  
skala 1:1000  
135.313.124

Reprodukcje, rozpowszechnianie,  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 17 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo o odczytach i kartograficznych, tekst  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

**NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH**  
Lipsko, dnia 6.3 MAR. 2016



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - teren drogi publicznej

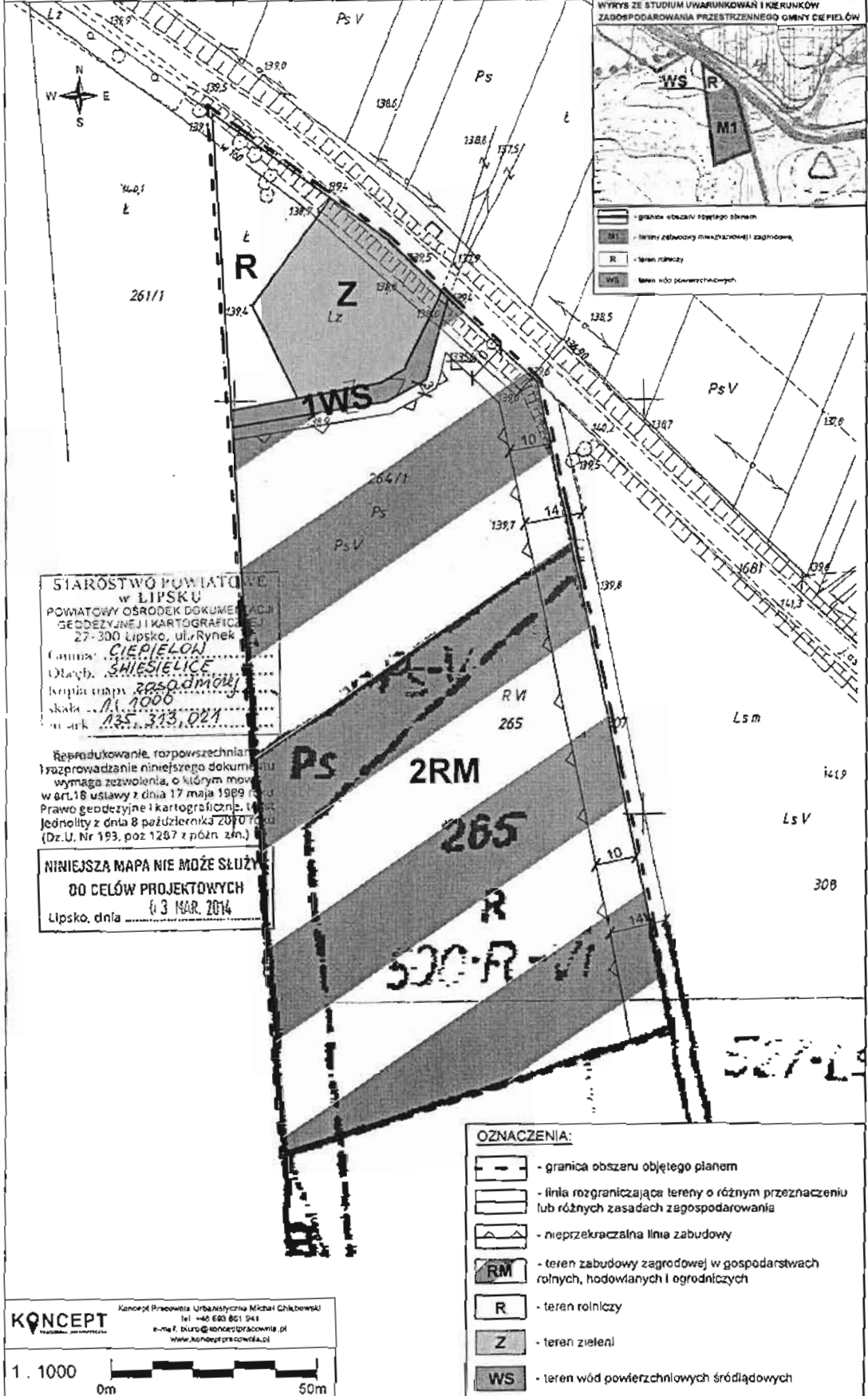
**KONCEPT** Koncept Pracownia Urbanistyczna Michał Cielebowski  
tel. 443 833 851 941  
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl  
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000

XXVY/146/2016  
13.02.2016

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIELÓW DLA DZIAŁEK O NR EWID. 264/1 I 265 W OBRĘBIE ŚWIESIELICE**

ZALĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY W CIEPIELOWIE  
OGŁOSZENIE W OZBIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓZTWA MAZOWIECKIEGO KOL. Z DNIA



STAROSTWO POWIATOWE  
w LIPSKU  
POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek  
Gmina: CIEPIELÓW  
Obręb: ŚWIESIELICE  
Kopia mapy 2050.01001  
skala 1:1000  
ark. 135, 143, 021

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, w zw.  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Lipsko, dnia 03 MAR. 2014

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - teren rolniczy
  - teren zieleni
  - teren wód powierzchniowych śródlądowych

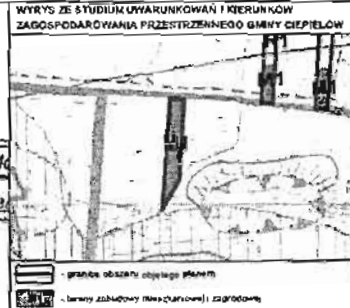
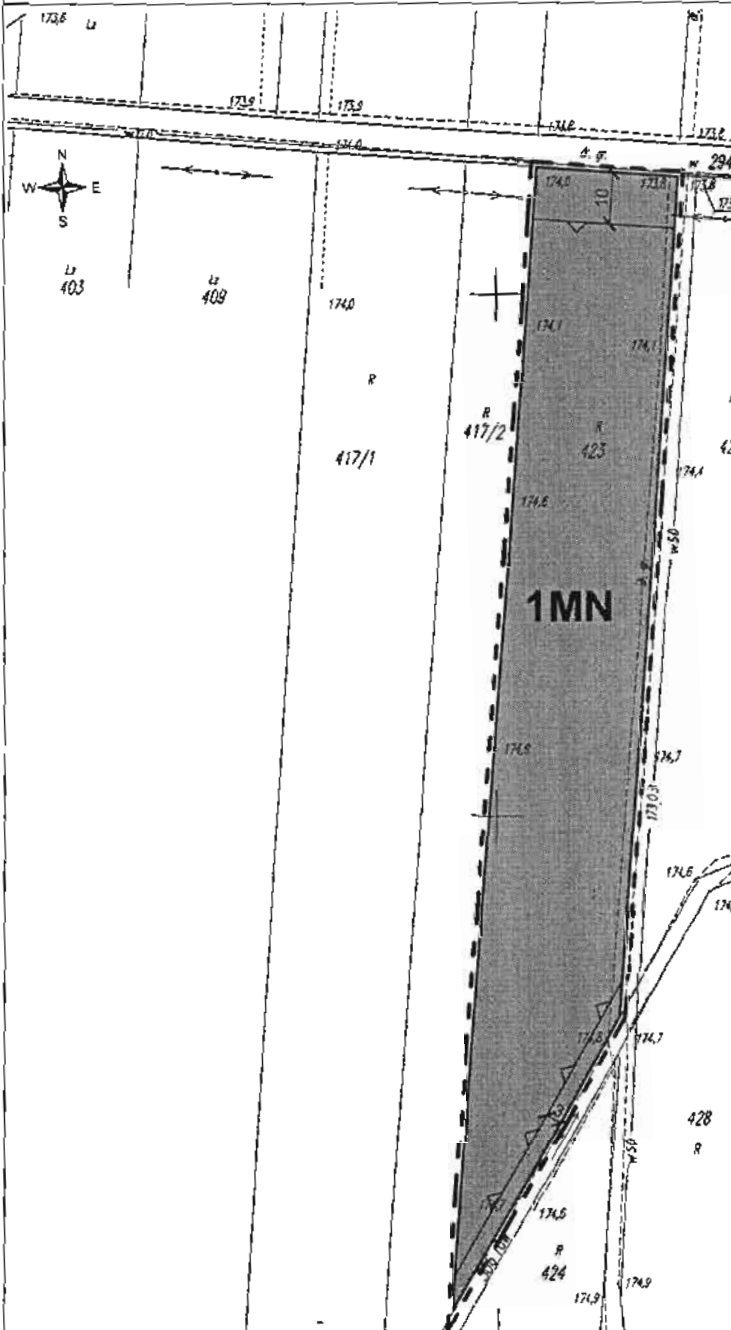
**KONCEPT**  
Koncept Pracewita Urbanistyczna Michał Chlebowski  
tel: +46 690 801 941  
e-mail: biuro@konceptpracowita.pl  
www.konceptpracowita.pl

1 : 1000  
0m 50m



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 423 W OBRĘBIE WÓŁKA DĄBROWSKA**

XXVII/146/2016  
Załącznik nr 3  
do uchwały nr  
Rady Gminy w Ciepłowie  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Mazowieckiego poz. Z DLA



173.9	R	R	43
431		435	
174.0			
174.4			
174.2			
174.4			
174.6			
174.7			
174.8			
174.9			

STAROSTWO POWIATOWE  
w LIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Słonek 1  
Ciepłowie  
Plan: WÓŁKA DĄBROWSKA  
Nazwa: zasady  
Skala: 1:1000  
Data: 13.03.2016

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

**NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUŻYĆ  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH**  
Lipsko, dnia 03 MAR. 2016

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**KONCEPT**  
r. 2008 przez  
RYJNE I PROJEKTOWE

Koncept Pracownia Urbanistyczna Michał Chębowalski  
tel. +48 662 061 941  
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl  
www.konceptpracownia.pl

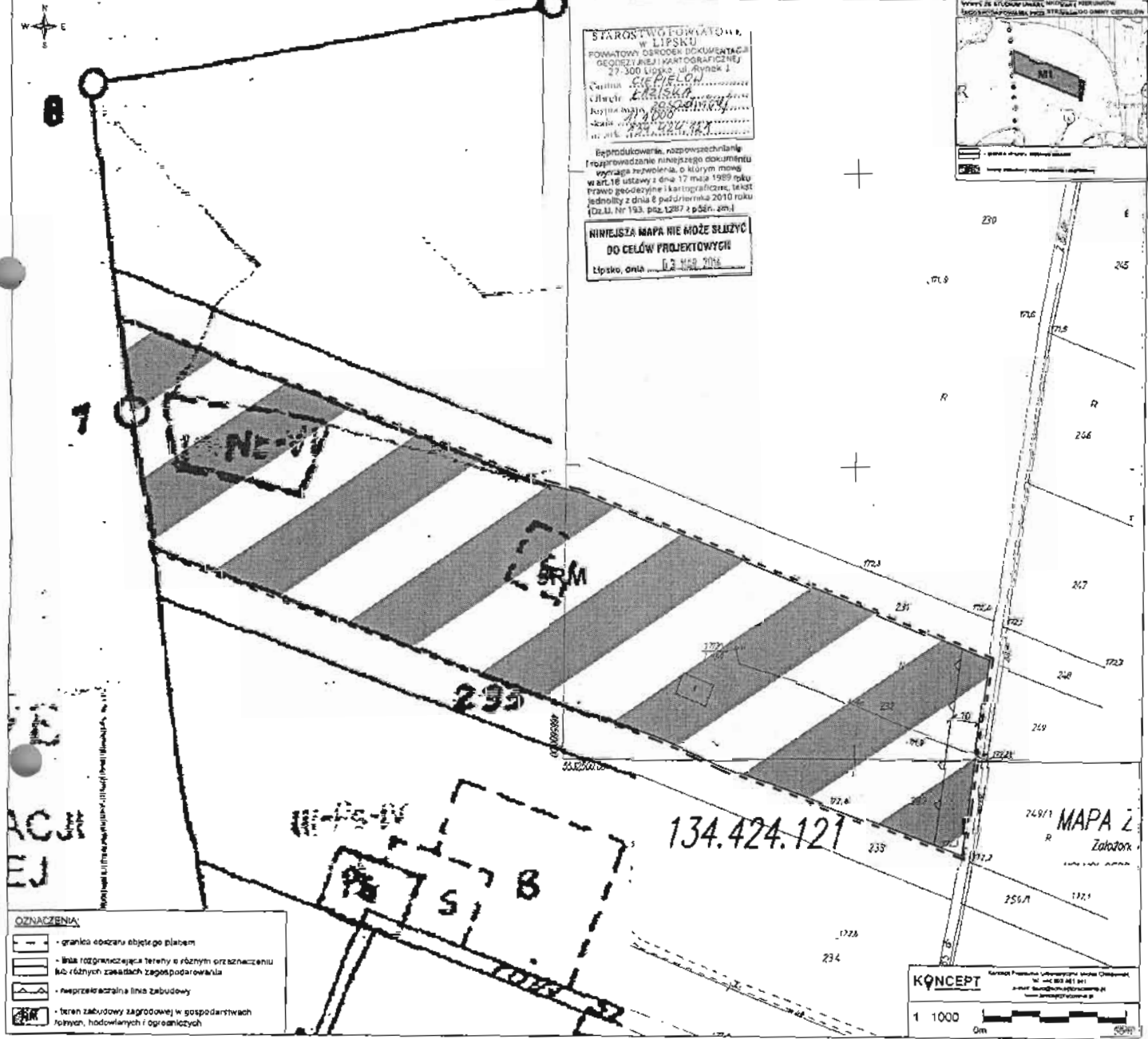
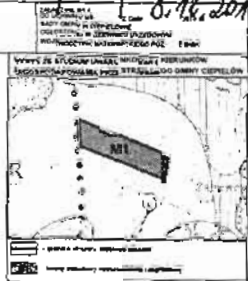


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 232 W OBRĘBIE ŁAZISKA

XXVII/146/2016  
8.12.2016



STAROSTWO POWIATOWE  
W LIPSKU  
POWIATOWY ODRZĘDZĄCE BIURO  
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
Ciepłowa: CIEPIEŁÓW  
Lipsko: ŁAZISKA  
Krajowa Mapa: 1:5000  
Skala: 1:2000  
Reprodukcje, rozpowszechnianie  
i wprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
jednolity z dnia 6 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)  
**NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH**  
Lipsko, dnia 02 MAR 2016



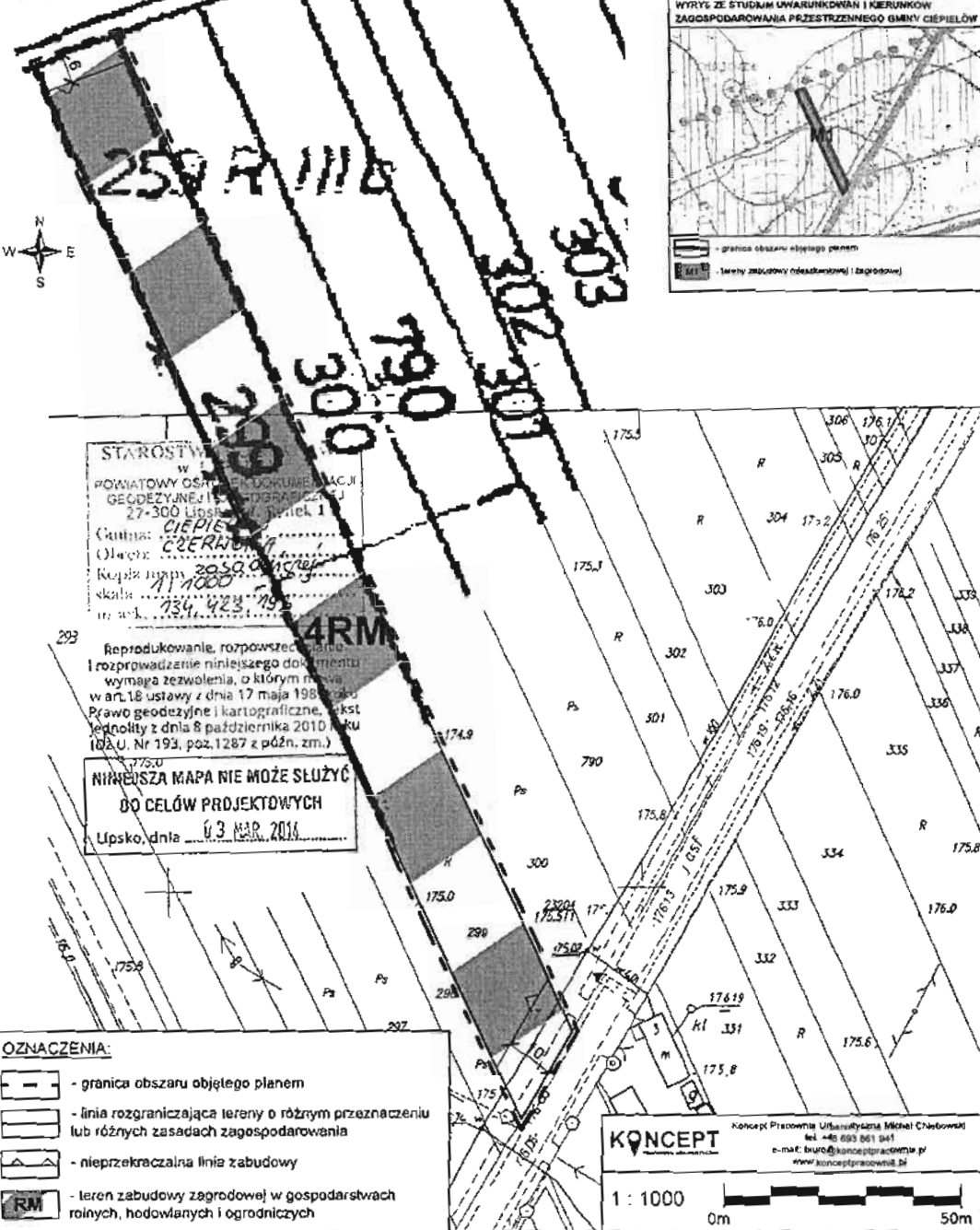
- OZNACZENIA:**
- granice obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym oznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

XXVII/146/2016

# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 299 W OBRĘBIE CZERWONA

ZALĄCZNIK NR 5  
DODATKOWY NR  
RADY GMINY W CIEPIELÓWIE  
OKREŚLONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
TRZYMIEŃCZYMA MAZOWIECKIEGO POW. 2 DWA

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW



STAROSTWA  
W  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, pl. Wolności 1  
Gmina: CIEPIELÓW  
Obręb: CZERWONA  
Kopia mapy: 2016.03.03  
skala: 1:1000  
nr ark.: 734, 423, 795

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1984 r. o  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Lipsko, dnia 03 MAR. 2016

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

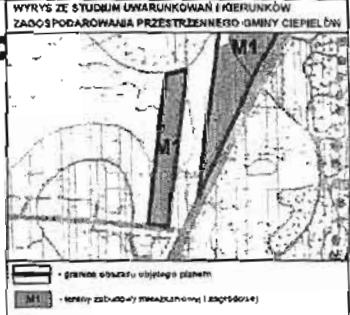
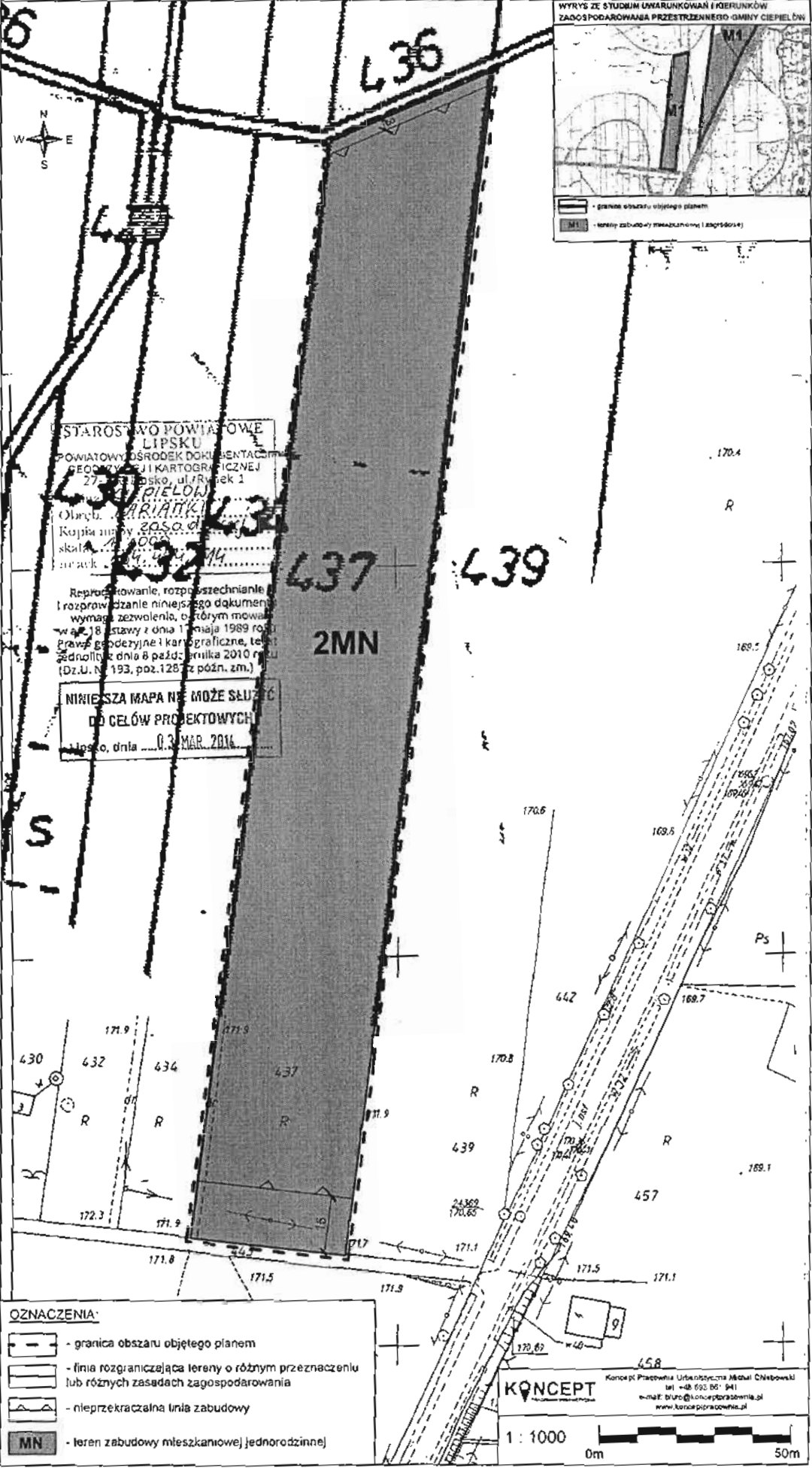
**KONCEPT**  
Koncept Pracownia Urbanistyczna Michel Chębowiak  
tel. +46 693 661 941  
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl  
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000  
0m 50m

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 437 W OBRĘBIE MARIANKI**

ZALĄCZNIK NR 8  
DO UCHWAŁY NR ...  
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
ODBIORCZEJ W OBRĘBIE URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POL. Z D.N.A.

*xxvii/146/2016*  
*2.12.2016*



STAROSTWO POWIATOWE  
LIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEOGRAFICZNO-KARTOGRAFICZNEJ  
27-100 Lipsko, ul. Rynek 1  
CIEPIEŁÓW  
Obręb: MARIANKA  
Kopia mapy zaso. d.  
skala: 1:1000  
nr ark: ...

Reprodukcja, rozpraszanie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 11 maja 1989 roku Prawa geodezyjne i kartograficzne, tekst jednolity z dnia 8 października 2010 roku (Dz.U. Nr 193, poz. 128 z późn. zm.)

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Lipsko, dnia 03 MAR 2016

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

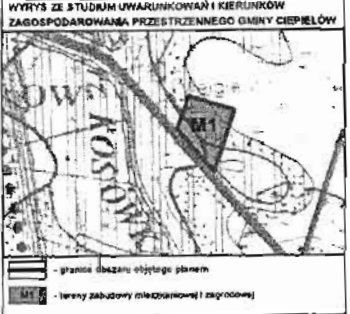
**KONCEPT** Koncept Pracownia Urbanistyczna Michał Chlebowski  
tel. +48 692 951 941  
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl  
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000 0m 50m

XXVII/146/2016  
6.12.2016

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 82/4 W OBRĘBIE WIELGIE

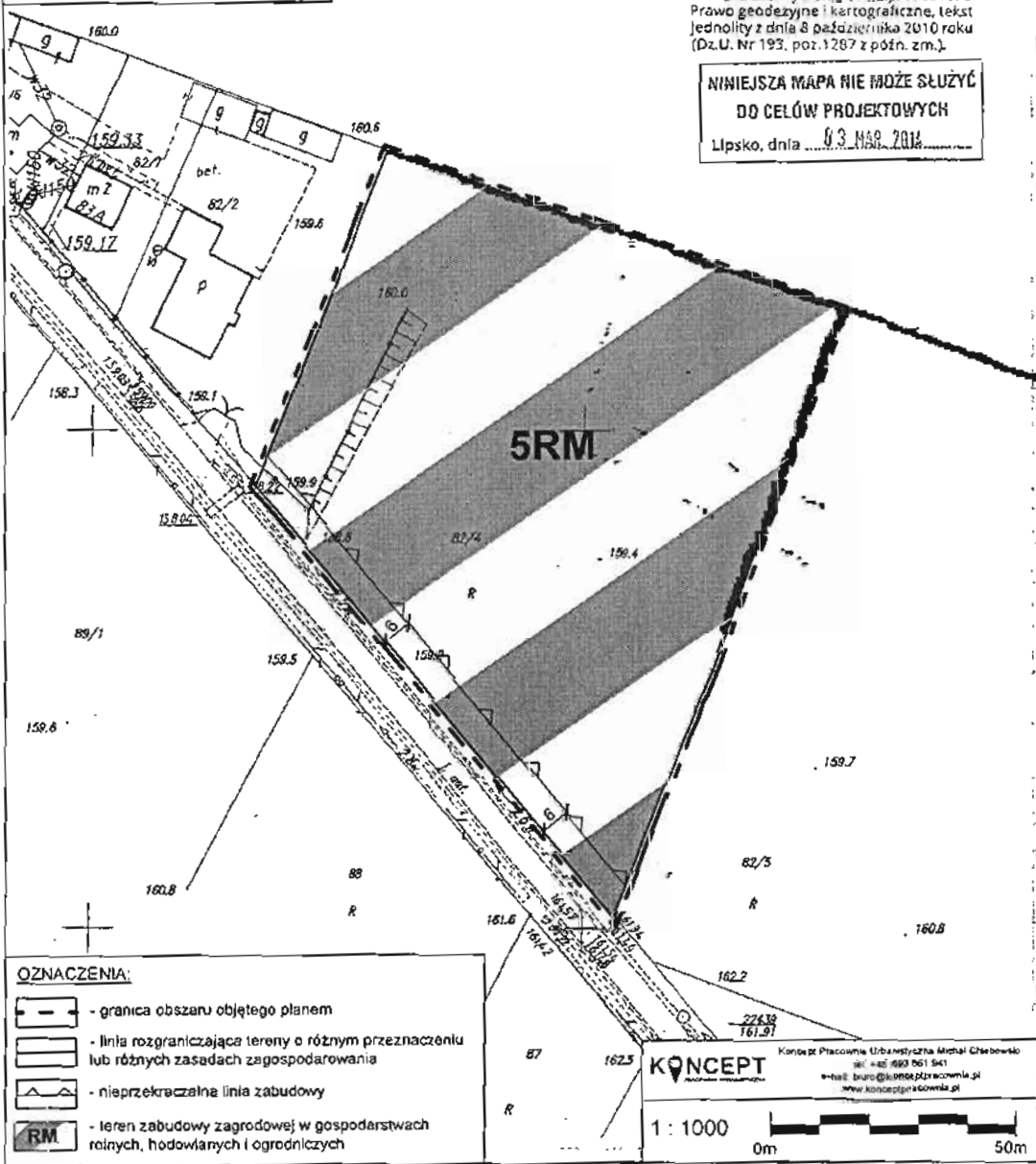
ZALĄCZNIK NR 7  
DO UCHWAŁY NR ..... Z DNIA 6.12.2016  
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
DOKŁADZĄCY W ZWIĄZKU Z USTALENIAMI URZĘDOWYCH  
WYKONCZYTA NAZWOJEDYNEGO POZI. 2 D-24



STAROSTWO POWIATOWE  
W LIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, pl. Rynek 1  
Gmina: CIEPIEŁÓW  
Obręb: WIELGIE  
Kopia mapy: 203ad.maj  
skala: 1:1000  
m. ark.: 134, 422, 164

Rejestrakowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
Lipsko, dnia 6.12.2016



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

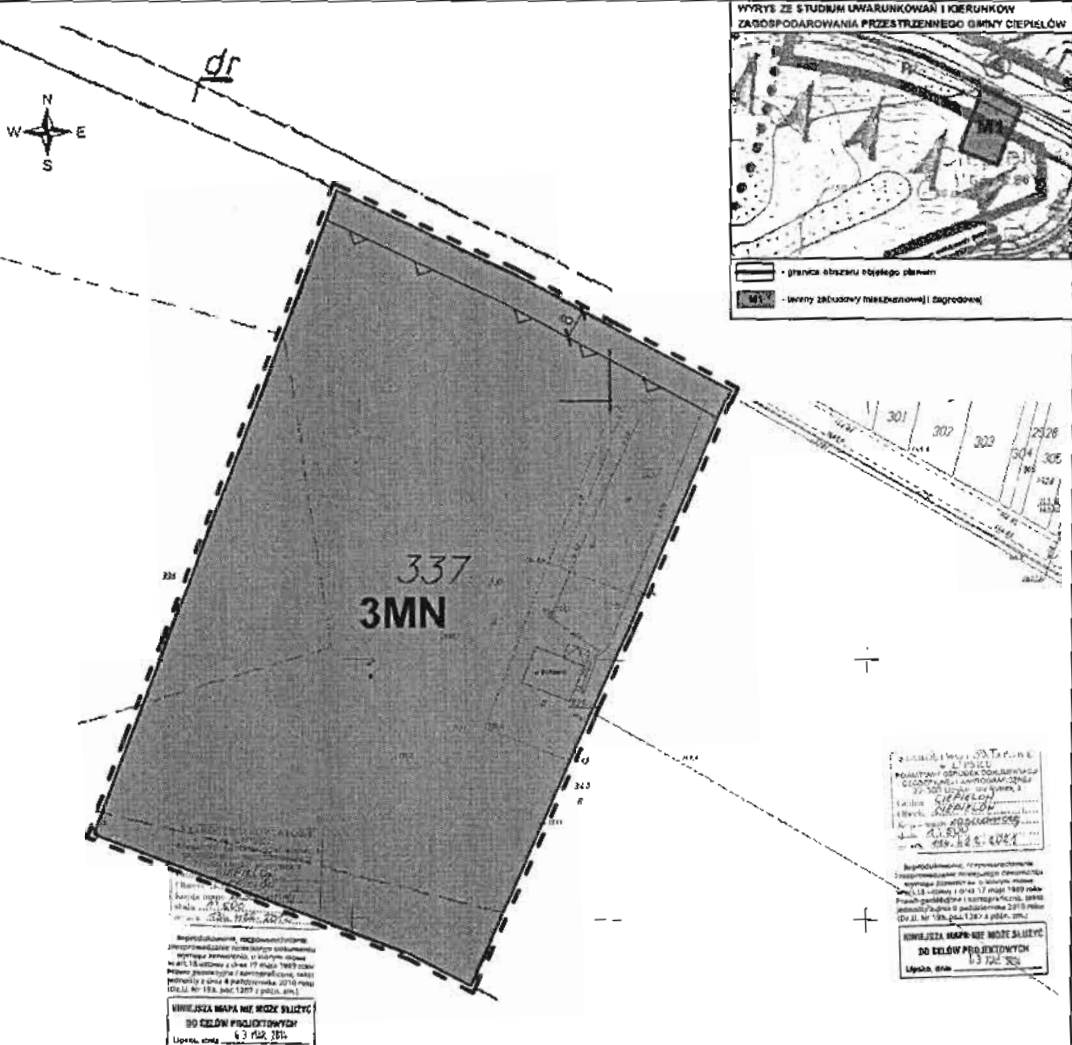
**KONCEPT** Koncept Pracownia Urbanistyczna Marcin Chębowko  
ul. ... 45 602 061 541  
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl  
www.konceptpracownia.pl

1:1000

XXVII/196/2016  
8.10.2016

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 337 W OBRĘBIE CIEPIEŁÓW

ZALĄCZNIK NR 8  
DO UCHWAŁY NR 2 Dnia 8.10.2016  
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
OZJ. DRZEWIEC W OBRĘBIE URZĘDOWY  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. 2 Dnia



Projektant: **Biuro Projektowe KONCEPT**  
ul. 11.05.1950 10  
00-000 Warszawa  
tel. 22 638 11 11  
www.konceptpracownia.pl

Wskazanie mapy nie może służyć do celów projektowych  
Lp. 1000, skala 1:300

Projektant: **Biuro Projektowe KONCEPT**  
ul. 11.05.1950 10  
00-000 Warszawa  
tel. 22 638 11 11  
www.konceptpracownia.pl

Wskazanie mapy nie może służyć do celów projektowych  
Lp. 1000, skala 1:300

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**KONCEPT** Koncept Pracownia Urbanistyczna i Architektura  
ul. 11.05.1950 10  
00-000 Warszawa  
tel. 22 638 11 11  
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000

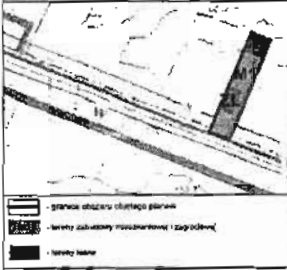
0m 50m

XXVI/146/2016  
3. 11. 2016

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIELÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 247 W OBRĘBIE CIEPIELÓW STARY**

SKALNIE 1:1000  
RAZEM W OBRĘBIE  
CIEPIELÓW W OBRĘBIE  
CIEPIELÓW STARY  
POLSKA AGENCJA GEODEZYJNA I KARTOGRAFICZNA  
ZONA

WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WYMAGÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW



STAROSTWO POWIATOWE  
w LIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Ryński 1  
Całkow. CIEPIELÓW STARY  
Udział: CIEPIELÓW STARY  
Kopieci sąsiad: 2000/1000  
skala: 1:1000  
Dzieln. 133, 322, 133

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozpraszanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 16 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 153, poz.1287 z późn. zm.)

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
G 3 MAR. 2014  
Lipsko, dnia

- OZNACZENIA:**
- granice obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - tereny lasu

**KONCEPT** Koncept Planowania Urbanistycznego i Inżynierii  
tel. +48 93 461 34 01  
e-mail: biuro@konceptplanowanie.pl  
www.konceptplanowanie.pl

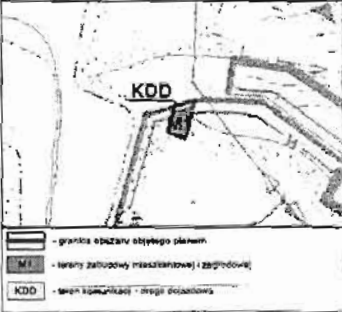
1 : 1000  
0m 50m

XXVII/466/2016  
 B.M. 2016

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
 CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁEK O NR EWID. 276, 278 W OBRĘBIE RANACHÓW B

ZALACZNIK NR 2  
 DO UCHWAŁY NR 134/2016  
 RADA GMINY W CIEPIEŁOWIE  
 DOKŁADZONA W DEPARTAMencie URZĘDOWYM  
 WYKONANIE WAGOWE CENY POZ 2 000

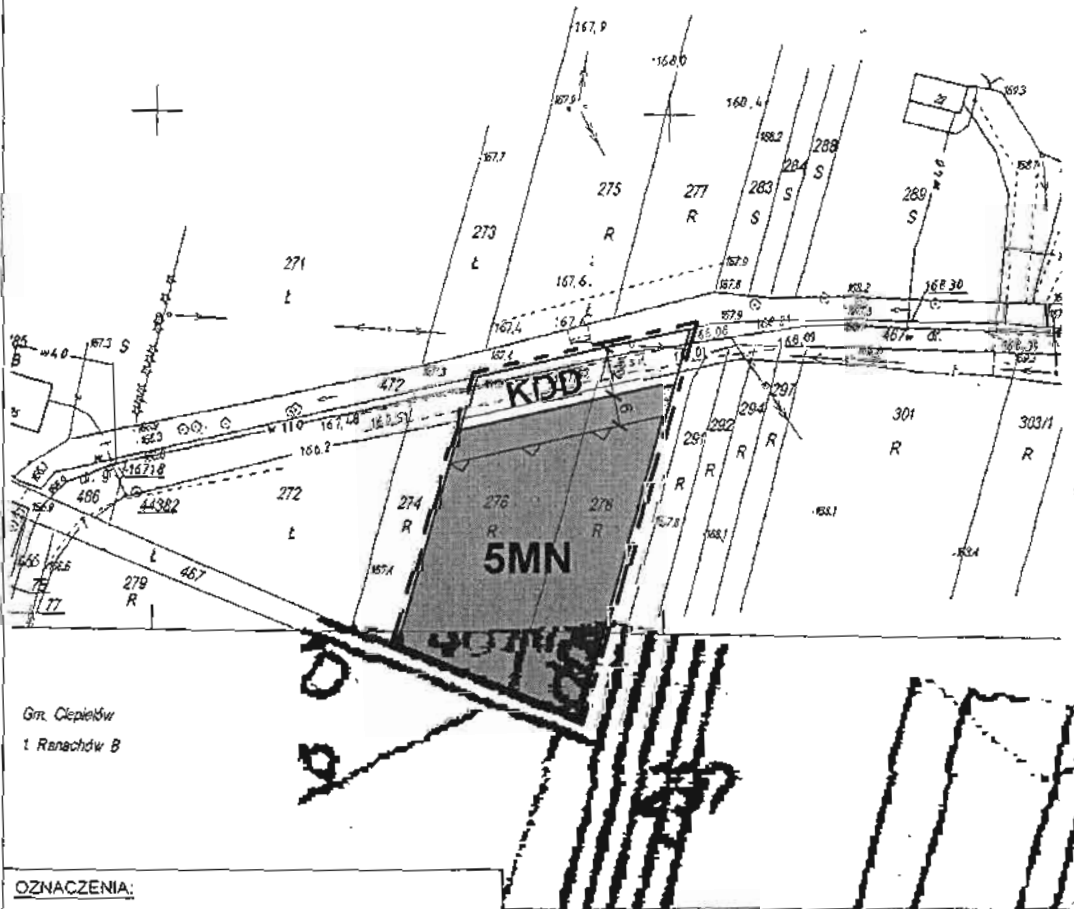
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



STAROSTWO POWIATOWE  
 w LIPSKU  
 POWIATOWY BIURO DOKUMENTACJI  
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
 27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
 Gmina: CIEPIEŁÓW  
 Olsztyn: RANACHÓW B  
 Kopia mapy: 2016.02.10  
 skala: 1:1000  
 cennik: 134, 249, 194

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
 i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
 wymaga zezwolenia, o którym mowa  
 w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
 Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
 jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
 (Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć  
 DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
 Lipsko, dnia 03 MAR 2016



Gm. Ciepiałów  
 1 Ranachów B

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - teren drogi publicznej dojazdowej

**KONCEPT** Koncept Pracownia Urbanistyczna i Inżynieria Ciepłownicza  
 ul. +48 693 861 861  
 e-mail: kuro@konceptpracownia.pl  
 www.konceptpracownia.pl

1 : 1000



*XXVII 1416/cz.6*  
 8.12.2016

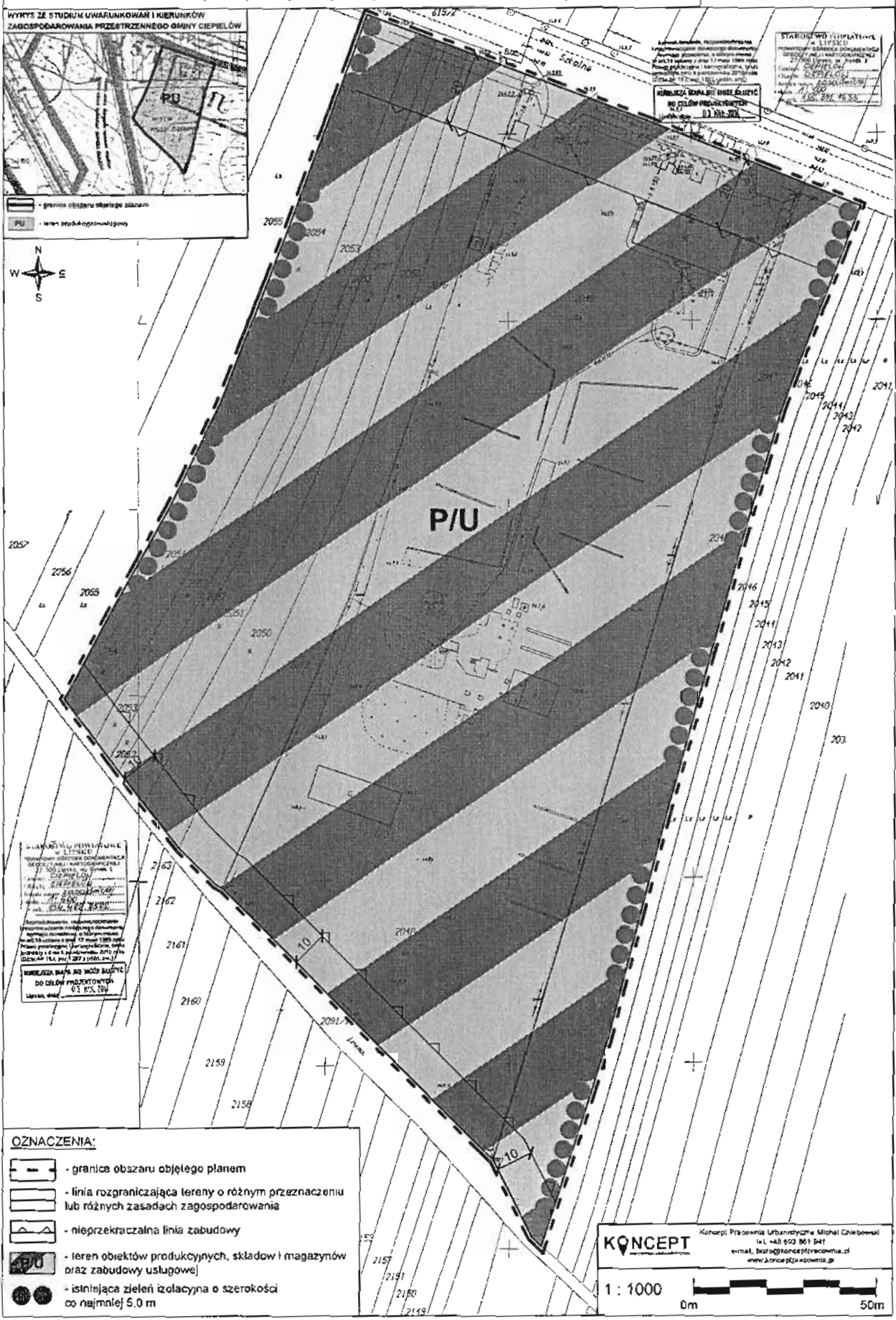
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁEK O NR EWID. 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054 W OBRĘBIE CIEPIEŁÓW**

ZALĄCZNIK NR 11  
 DO UCHWAŁY NR  
 RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
 OGŁOSZONEJ W OGIĘNIKU URZĘDOWYM  
 WOJEWÓDZTWA ŁĄCZESKIEGO R. 2016

WYKRYŚ ZŁ STUDIUM KWARANTYNY I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



— granica obszaru objętego planem  
 PU — teren obiektów produkcyjnych



Wykonano: 12.12.2015  
 w miejscowości Ciepłówek, ul. Słoneczna 13  
 Skala: 1:1000

STANOWISKO UPRAWIADLONE  
 W LIPSKU  
 POWIATOWY BIURO PLANOWANIA  
 GOSPODARSTWA I KARTOGRAFICZNE  
 27-800 LIPSKO, ul. Piłsudskiego 3  
 Ciepłówek  
 Upr. Budowlano - Geodezyjne  
 NIP: 633-210-78-87  
 REGON: 145-291-9633

KONCEPCJA BIURA, ZE WZGLĘDZNYM  
 DO CELEW PRZEDSIĘWZIENIA  
 Lepska, dnia 13.12.2016

PLAN OBRĘBNI TERENOWEJ  
 W LIPSKU  
 WYKONANO W OBRĘBIE DOKUMENTACJI  
 O WSKAZANEJ NA OBRĘBIE  
 W 1:500,1000,10000,1:20000  
 W MIEJSCOWOŚCI CIEPIEŁÓW  
 W MIEJSCOWOŚCI CIEPIEŁÓW  
 DLA DZIAŁEK O NR EWID. 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054  
 W OBRĘBIE CIEPIEŁÓW  
 WYKONANO W 2015 R.  
 W MIEJSCOWOŚCI CIEPIEŁÓW

Wykonano: 12.12.2015  
 w miejscowości Ciepłówek, ul. Słoneczna 13  
 Skala: 1:1000

KONCEPCJA BIURA, ZE WZGLĘDZNYM  
 DO CELEW PRZEDSIĘWZIENIA  
 Lepska, dnia 13.12.2016

**OZNACZENIA:**

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- istniejąca zieleń izolacyjna o szerokości co najmniej 5.0 m

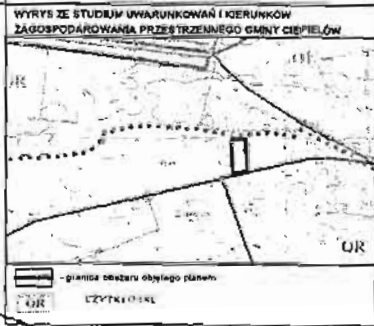
**KONCEPT**  
 Koncept Pracownia Urbanistyczna Michał Chlebowski  
 tel. +48 693 861 841  
 e-mail: biuro@konceptpracownia.pl  
 www.konceptpracownia.pl

1 : 1000  
 0m ———— 50m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁEK O NR EWID. 450, 451 W OBRĘBIE ŁAZISKA

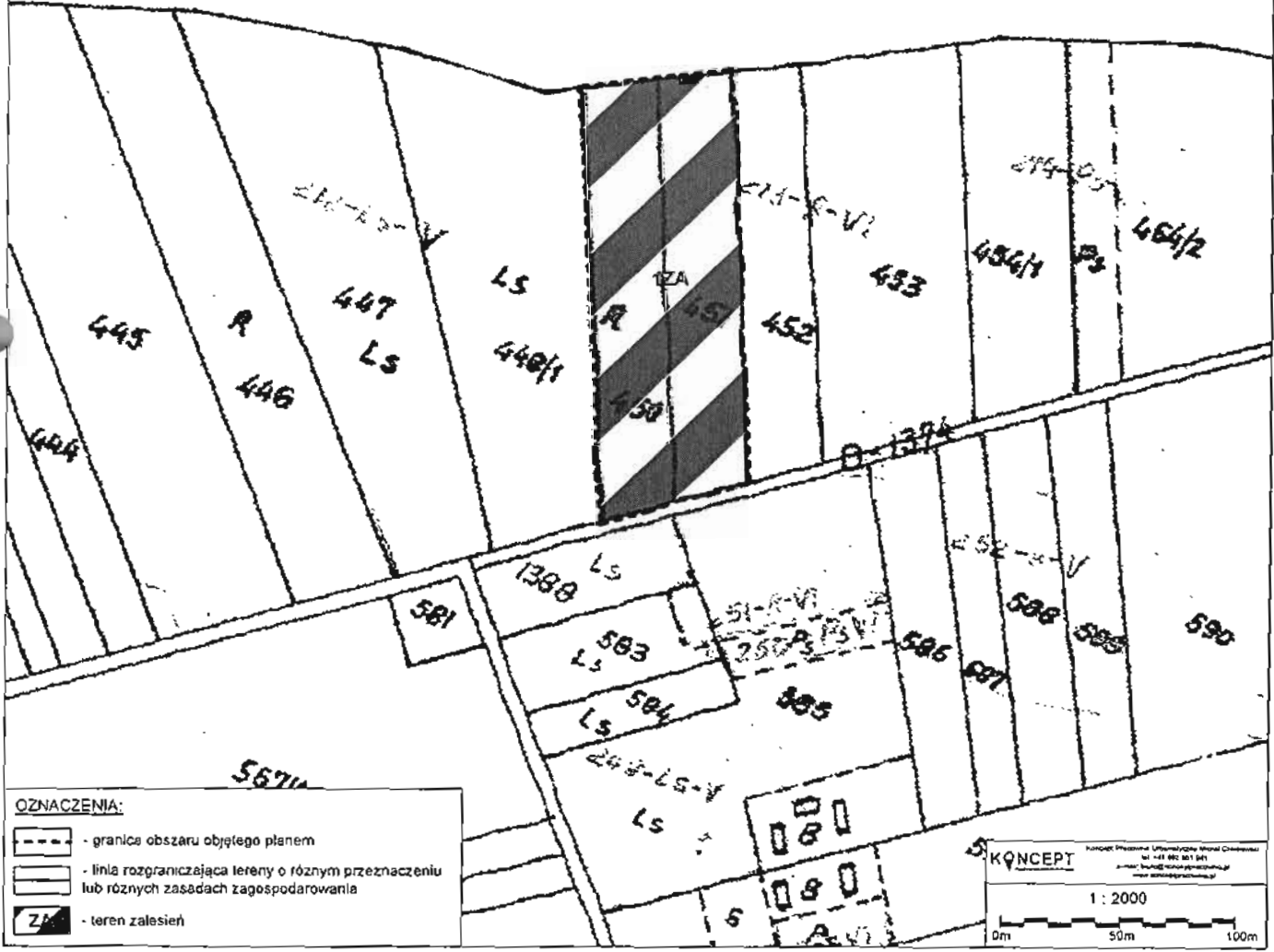
XXVII/466/2016  
Z DNIA 8.12.2016

ZALĄCZNIK NR 12  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DNIA



STAROSTWO POWIATOWE  
W ŁIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
Gmina: CIEPIEŁÓW  
Obręb: ŁAZISKA  
Kopia mapy ewidencyjnej  
skala 1:5000  
nr ark. 2  
Lipsko, dn. 03 MAR. 2016

Reprodukowanie, rozprowadzanie, rozprowadzanie niniejszego wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1984 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne w jednolitym tekście (Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zmianami).



OZNACZENIA:  
 - granica obszaru objętego planem  
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 - teren zalesień

KONCEPT  
 1 : 2000  
 0m 50m 100m

XXVH/146/2016  
18.04.2016

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA  
DZIAŁKI O NR EWID. 600 W OBRĘBIE ŁAZISKA

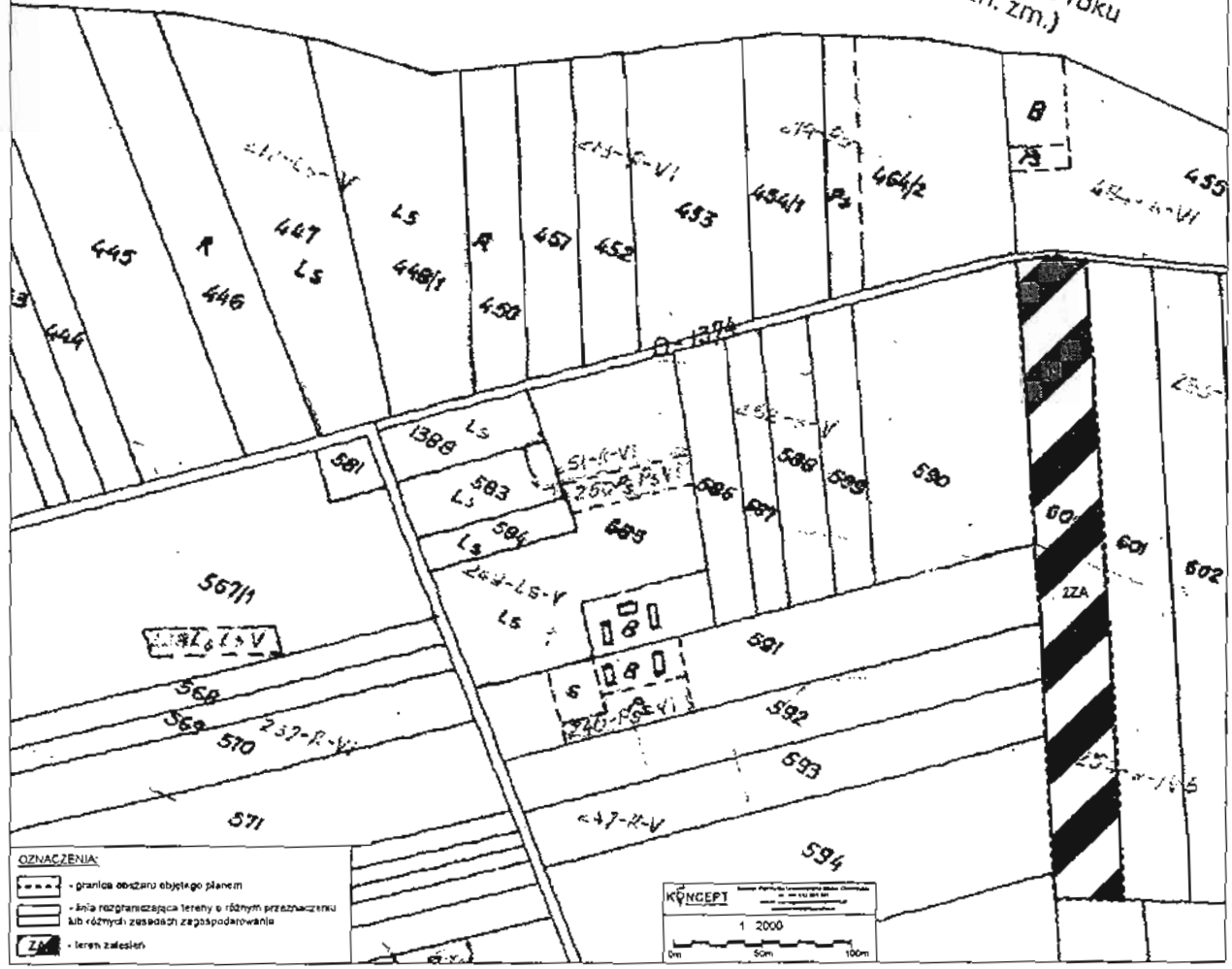
ZALĄCZNIK NR 13  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
ODROZDNIENIE W DOKUMENTACJI  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POZ. 2 Dnia

WYTYKA ZE STUDIUM WRAZOWANEGO I OBLICZENY  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW

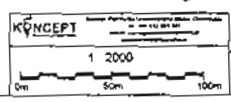


STAROSTWO POWIATOWE  
W ŁIPSKU  
POWATOWY OSRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
Gmina: CIEPIEŁÓW  
Obręb: ŁAZISKA  
Kopła mapy: Ehidu cyfrowej  
skala: 1:5000  
nr ark.: 2  
Lipsko, dn. 03 MAR. 2014

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
Jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)



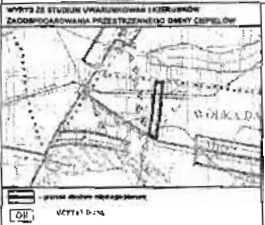
- OZNACZENIA:
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami zagospodarowania
  - teren zalesień



XXVII/146/2016  
8 MAR 2016

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁEK  
O NR EWID. 36, 45, 46 W OBRĘBIE WÓLKA DĄBROWSKA

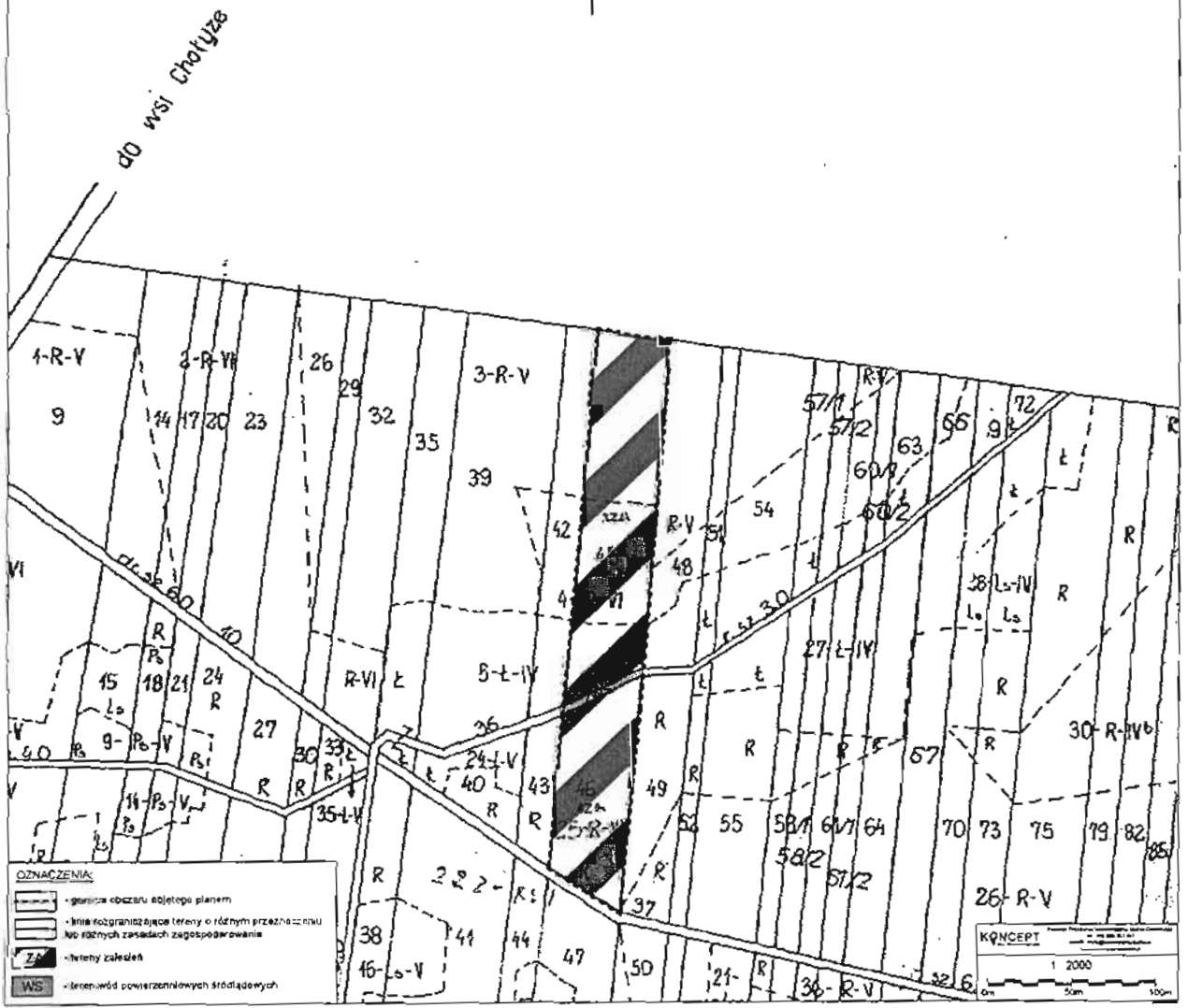
ZNAJDNĄCY SIĘ  
DOŁĄCZALNY  
RABY GMINY W CIEPIEŁOWIE  
DŁUGOŚĆ W CIEPIEŁOWIE  
DŁUGOŚĆ W CIEPIEŁOWIE  
DŁUGOŚĆ W CIEPIEŁOWIE  
DŁUGOŚĆ W CIEPIEŁOWIE



STAROSTWO POWIATOWE  
w LIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
Gmina: CIEPIEŁÓW  
Obręb: WÓLKA DĄBROWSKA  
Kopia mapy ewidencyjnej  
skala 1:5000  
nr ark. 1

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku  
Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst  
jednolity z dnia 8 października 2010 roku  
(Dz.U. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

Lipsko, dn. 03 MAR. 2016



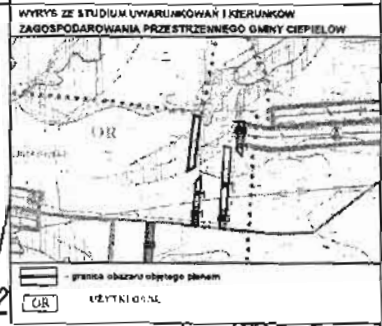
XXVII/146/10ab

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW DLA DZIAŁEK O NR EWID. 335, 462, 463 W OBRĘBIE WÓLKA DĄBROWSKA

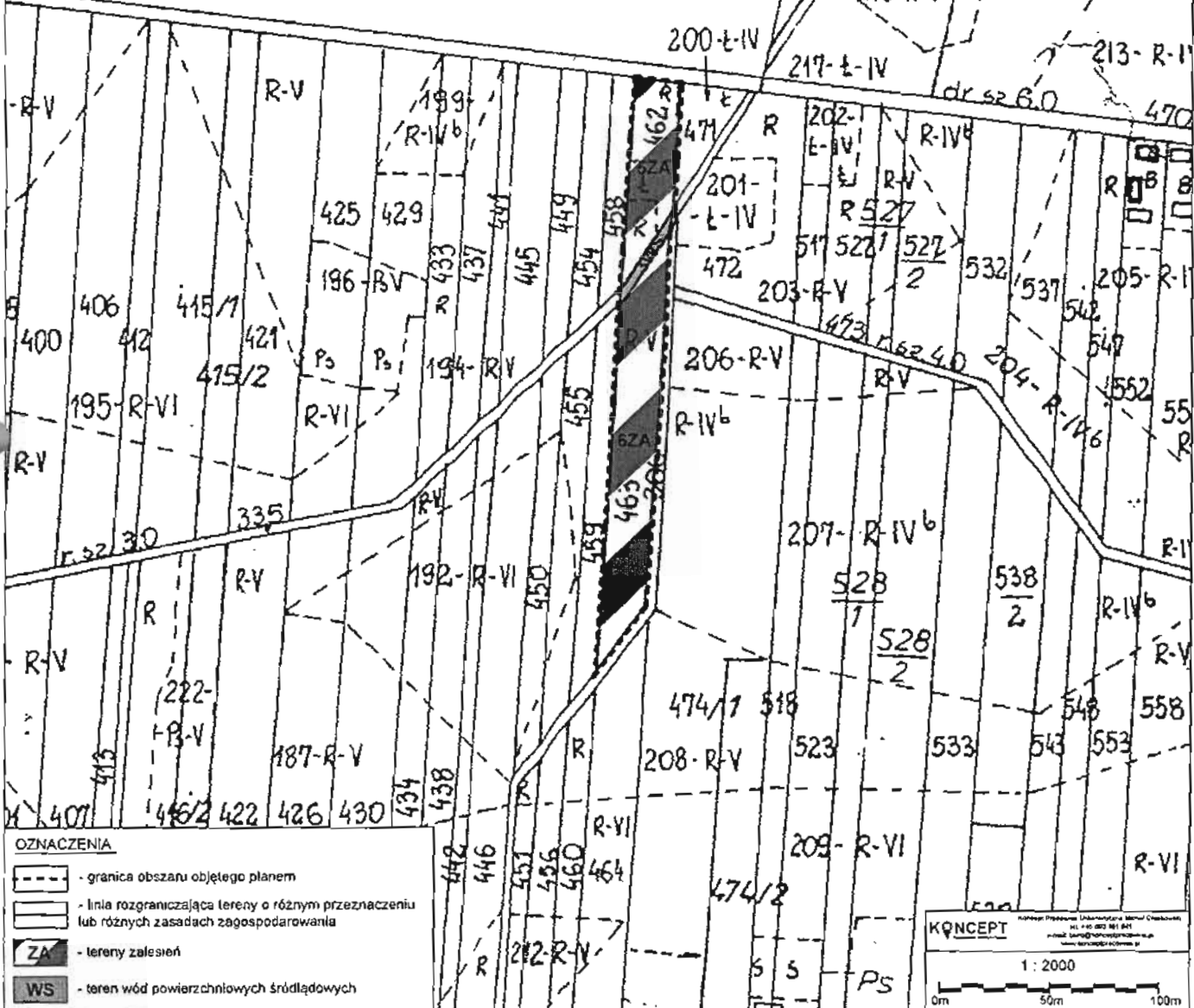
ZALĄCZNIK NR 15  
DO UCHWAŁY NR 8/2016 R.  
RADY GMINY W CIEPIELOWIE  
OPR. OSOBNIEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DZIA



STAROSTWO POWIATOWE  
W LIPSKU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
Gmina: **CIEPIEŁÓW**  
Obręb: **WÓLKA DĄBROWSKA**  
Kopia mapy **evidencyjnej**  
skala **1:5000**  
mark.



drogi Lipsko, dr. 03 MAR. 2014



- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - tereny zalesień
  - teren wód powierzchniowych śródlądowych

**KONCEPT**

1 : 2000

0m 50m 100m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
CIEPIELÓW DLA DZIAŁKI O NR EWID. 540 W OBRĘBIE WÓŁKA DĄBROWSKA

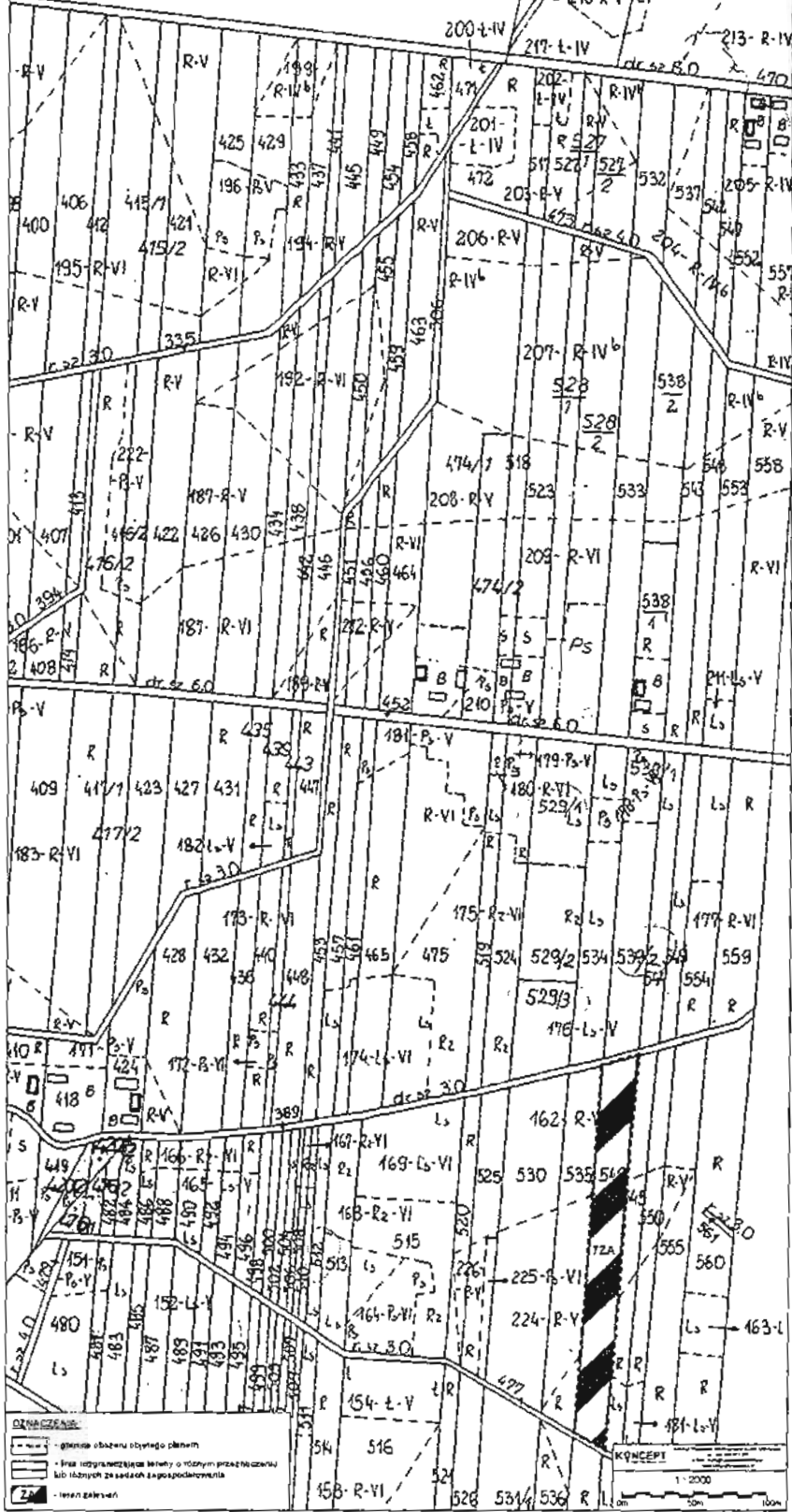
xxvii/14/2016  
8.12.2016

SKALA: 1:2000  
DATA: 08.12.2016

STAROSTWO POWIATOWE  
W LIPSKU  
POWIATOWY OSRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1  
Gmina: CIEPIELÓW  
Obreb: WÓŁKA DĄBROWSKA  
Kopia mapy ewidencyjnej  
skala 1:5000  
nr ark. 1



drogi Lipsko, dr. 03 MAR. 2014



**LEGENDA:**  
 - granice obszaru objętego planem  
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub zabudowy ze zasadach zagospodarowania  
 Z - teren zabudowy

1:2000  
0m 100m 200m  
KONCEPT



Załącznik nr 17  
do Uchwały Nr XXVIII/146/2016  
Rady Gminy w Ciepeliowie  
z dnia 8 grudnia 2016 r.

### Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepeliowie

w sprawie: rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy w Ciepeliowie rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepeliowie załącznik do uchwały Nr z dnia 2016 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	15.09.2016 r	Ewa Faulhaber Drezno 5c 27-310 Ciepeliów Pełnomocnik: Agnieszka Puchyr Urban Project Sp z o.o. Ul. Zamkowa 2/5 35-032 Rzeszów	Zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 8/2 obręb Drezno pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi (pensjonat, gastronomia, biura, usługi nieuciążliwe), niewyznaczenie udziału procentowego powierzchni usługowej w powierzchni mieszkalnej oraz ustalenie następujących parametrów zabudowy: - powierzchnia nowej zabudowy do 1500 m <sup>2</sup> . - maksymalna wysokość budynków do 12 m. - ilość kondygnacji podziemnych - 1 z dopuszczeniem całkowitego bądź częściowego podpiwniczenia, - ilość kondygnacji nadziemnych - 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, - wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%. - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 30%.	działka nr ewid. 8/2 obręb Drezno	Zapisy zawarte w §10	Uwaga uwzględniona	x	Uwaga uwzględniona	x	-

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiewie o sposobie realizacji zapisanych  
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą  
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy w Ciepiewie rozstrzyga, co następuje:

**§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Ciepiałów**

**Opracował:  
mgr Michał Chlebowski**

Ciepiałów, 2016

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp .....	4
1.1. Podstawa formalno-prawna .....	4
1.2. Cel sporządzenia prognozy .....	4
1.3. Zawartość prognozy .....	4
2. Metoda opracowania .....	5
3. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	7
4. Charakterystyka gminy Ciepiałów oraz stan środowiska przyrodniczego .....	8
4.2. Rzeźba terenu, budowa geologiczna oraz gleby .....	10
4.3. Wody powierzchniowe i podziemne .....	10
4.4. Obszary chronione.....	11
5. Charakterystyka, analiza i ocena stanu środowiska na terenie objętym opracowaniem .....	12
5.1. Charakterystyka zagospodarowania .....	12
5.2. Potencjalne zmiany zagospodarowania oraz stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu .....	16
5.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	17
5.4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody .....	18
6. Przewidywane oddziaływanie na środowisko i jego elementy .....	19
6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną, faunę i florę.....	19
6.2. Wpływ na ludzi.....	20
6.3. Wpływ na wodę .....	21
6.5. Wpływ na powierzchnię ziemi .....	23
6.6. Wpływ na krajobraz .....	23
6.7. Wpływ na klimat.....	23
6.8. Wpływ na zasoby naturalne .....	23
6.9. Wpływ na zabytki.....	24
6.10. Wpływ na dobra materialne .....	24
6.11. Przewidywane oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru .....	24
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.....	24
7.1. Propozycje rozwiązań zapobiegawczych i kompensacyjnych negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.....	25
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.....	26
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu .....	26
9.1. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowych .....	26

9.2. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym i regionalnym.....	27
10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania .....	27
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	28
12. Podsumowanie, wnioski, zalecenia .....	28
13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	29

## **1. Wstęp**

### **1.1. Podstawa formalno-prawna**

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane przez ustawę 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*.

Prognozę sporządza się do każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz każdej zmiany planu, za wyjątkiem sytuacji gdy wprowadza się niewielkie modyfikacje przyjętego dokumentu i organ sporządzający mpzp uzyska uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego na odstępianie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie dnia 8 maja 2014 r. pismem nr WOOŚ-I.411.118.2014.AWI oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lipsku dnia 5 maja 2014 r. pismem nr ZNS.700.1.1.2014. Wyżej wymieniony zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie określany jest na podstawie art. 51 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do tego aktu prawa miejscowego nałożony jest także przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 poz. 778).

W analizowanym przypadku prognoza dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepilów.

### **1.2. Cel sporządzenia prognozy**

Celem opracowania prognozy jest identyfikacja oraz ocena wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na środowisko przyrodnicze, a także ocena skuteczności przyjętych rozwiązań proekologicznych.

Prognozy oddziaływania na środowisko pozwalają uświadomić mieszkańcom gminy oraz przedstawicielom samorządu terytorialnego środowiskowe aspekty planowanego rozwoju, a organom administracyjnym winny ułatwiać rozstrzyganie o zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z prawem oraz pomagać przy opiniowaniu lub uzgadnianiu planu.

### **1.3. Zawartość prognozy**

Zgodnie z *ustawą 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* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami) prognoza oddziaływania na środowisko:

1) zawiera:

- a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,

- c) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
  - d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
  - e) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
- 2) określa, analizuje i ocenia:
- a) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
  - b) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
  - c) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*,
  - d) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
  - e) przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- 3) przedstawia:
- a) rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
  - b) biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem.

Prognoza dotycząca planu została sporządzona w wersji pełnej.

## 2. Metoda opracowania

Procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przebiegała równolegle do toku tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem opracowania.

Pierwszym etapem planistycznym była inwentaryzacja urbanistyczna terenu objętego planem. Dokonano wizji terenu oraz analizy materiałów przedstawiających stan istniejący obszaru (zdjęcia satelitarne, lotnicze, mapy) aby jak najbardziej szczegółowo

scharakteryzować obszar oraz jego stan środowiska.

Następnie zapoznano się z dokumentami strategicznymi przedstawiającymi uwarunkowania danego obszaru (także środowiskowe) oraz zalecany kierunek rozwoju przestrzennego.

W celu scharakteryzowania i oceny stanu środowiska posłużono się także innymi opracowaniami, raportami o stanie środowiska a także danymi odnoszącymi się bezpośrednio lub, w przypadku ich braku, pośrednio do danego terenu. Dzięki opisom środowiska wykraczającym poza granice opracowania można było uzyskać informacje o powiązaniach badanego obszaru z regionalnym i krajowym systemem środowiska przyrodniczego, co było pomocne w określeniu ponadlokalnego znaczenia danych elementów środowiska.

W przedstawionej prognozie wykorzystano między innymi następujące źródła (w tym internetowe) oraz akty prawne:

- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami);
- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232);
- Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 tekst jednolity);
- Dyrektywa 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. nr 213, poz. 1397 ze zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120 poz. 826, Dz. U. z 2012 r. poz. 1109);
- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016;
- Europejska Konwencja Krajobrazowa, Florencja 2000;
- VI Wspólnotowy Program Działań w zakresie Środowiska Naturalnego;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ciepiałów;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013;
- Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego;
- Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2011 roku;
- Roczna Ocena Jakości Powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2013;
- Monitoring jakości wód podziemnych w województwie mazowieckim w 2010 r.;
- Monitoring rzek w 2011 roku;
- Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – marzec 2002 r.;
- <http://www.wios.warszawa.pl> – Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie;
- <http://natura2000.gdos.gov.pl> – Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000;
- <http://ine.eko.org.pl> - NATURA 2000 a turystyka - Portal Informacyjno – Edukacyjny;
- <http://www.psh.gov.pl/> – Państwowa Służba Hydrogeologiczna;
- <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/MIDASGIS> – Państwowy Instytut Geologiczny – MIDAS;

- <http://bfsearch.pl/> – wyszukiwarka stacji bazowych telefonii komórkowej GSM i UMTS;
- [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl) – Geoportal;
- Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych;
- Kondracki J., 1994: *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
- Matuszkiewicz J.M., 1993, *Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski*, Prace Geograficzne IGiPZ PAN, 158;
- Gumiński R., 1948, *Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce*, Przegląd Meteorologiczny i Hydrologiczny.

### 3. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Ustalenia, które powinny się znajdować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawarte są w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt uchwały wyznacza:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 4) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 6) tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA;
- 7) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 9) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
  - b) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

Szczegółowy zakres ustaleń planu zawiera m.in.:

- określenie przeznaczenia terenu,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) na terenie P/U dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie zachowania, likwidacji oraz realizacji rowów, kanałów i cieków wodnych na całym obszarze objętym planem;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) maksymalną wysokość ogrodzeń:
  - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a – 2,0 m.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodnie z obowiązującymi normami;
- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem:
    - instalacji do produkcji mas bitumicznych, wyłącznie na terenie P/U,
    - zalesień, wyłącznie na terenach R, 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, Z,
    - inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na terenach zdrenowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Prognoza została sporządzona w powiązaniu z następującymi dokumentami:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ciepiałów;
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- 3) Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013;
- 4) Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego.

#### **4. Charakterystyka gminy Ciepiałów oraz stan środowiska przyrodniczego**

Gmina Ciepiałów położona jest w powiecie lipskim w południowej części województwa mazowieckiego. Powierzchnia gminy wynosi 135,3 km<sup>2</sup>. Gmina zlokalizowana jest w odległości około 40 km od Radomia i 140 km od Warszawy. Gmina składa się z 27 sołectw. Teren gminy Ciepiałów sąsiaduje z następującymi gminami: Chotcza, Iłża, Kazanów, Lipsko, Rzecznów, Sienno, Zwoleń.



#### 4.1. Warunki klimatyczne i jakość powietrza atmosferycznego

Według podziału Polski na dzielnice klimatyczne R. Gumińskiego gmina Ciepiałów położona jest w radomskiej dzielnicy klimatycznej, która jest obszarem wyraźnie cieplejszym w stosunku do terenów położonych na północ i wschód.

Najmniej korzystnymi warunkami klimatu lokalnego charakteryzują się tereny położone w obrębie dolin rzecznych.

W badaniach przeprowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska dla poszczególnych zanieczyszczeń powietrza, uzyskanych w rocznej ocenie jakości powietrza za rok 2013, zgodnie z *Wytycznymi do rocznej oceny jakości powietrza w strefach wykonywanej wg zasad określonych w art. 89 ustawy - Prawo ochrony środowiska z uwzględnieniem wymogów dyrektywy 2008/50/WE i dyrektywy 2004/107/WE*, przygotowanymi przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, pod kątem ochrony zdrowia wydzielono cztery strefy badań: aglomeracja warszawska, miasto Radom, miasto Płock, strefa mazowiecka.

Teren gminy Ciepiałów znajduje się w strefie mazowieckiej i pod kątem ochrony zdrowia odnotowano przekroczenia dopuszczalnych poziomów benzo(a)pirenu B(a)P, pyłu PM 10 oraz pyłu PM 2,5, które zaliczono do klasy C. Pełna ocena stanu czystości powietrza pod kątem ochrony zdrowia obejmuje następujące zanieczyszczenia:

- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub>,
- dwutlenek azotu NO<sub>2</sub>,
- tlenek węgla CO,
- benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>,
- pył PM10,
- pył PM2,5,
- ołów Pb,
- arsen As,
- kadm Cd,
- nikiel Ni,
- benzo(a)piren B(a)P,
- ozon O<sub>3</sub>.

Wszystkie wyżej wymienione związki (oprócz benzo(a)pirenu B(a)P, pyłu PM10 i pyłu PM2,5) w ocenie WIOŚ-u dotyczącej roku 2013 nie wykazywały przekroczeń, w związku z tym strefę mazowiecką należało zaliczyć do klasy A, która charakteryzuje się tym, iż stężenia zanieczyszczeń dla poszczególnych substancji na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych.

Jedynie pod kątem występowania przekroczeń dla benzo(a)pirenu B(a)P i pyłu PM2,5 oraz PM10 strefę mazowiecką zaliczono do klasy C, na terenie której stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne i poziomy docelowe.

Klasyfikacja stref na podstawie kryteriów dotyczących ochrony roślin nie obejmuje obszarów miast, w związku z tym wydzielona została wyłącznie strefa mazowiecka, dla której nie zanotowano przekroczeń dopuszczalnych poziomów SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> w powietrzu. Dlatego też cała strefa mazowiecka została określona jako klasa A według zanieczyszczeń dla celu – ochrona roślin.

#### **4.2. Rzeźba terenu, budowa geologiczna oraz gleby**

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. obszar gminy Ciepiałów położony jest w obrębie Równiny Radomskiej, zbudowanej z czwartorzędowych utworów fluwioglacjalnych i glacialnych, pokrywających formy denudacyjne zbudowane ze skał górnokredowych. W rzeźbie terenu wyróżnia się plejstoceniową wysoczyznę polodowcową, rozciętą przez dolinę Łżanki z wyraźnie zaznaczonym tarasem zalewowym oraz fragmentami tarasów wyższych, występujących w postaci listew przylegających do zboczy wysoczyzny. W rejonie Borowca, Kawęczyna, Świesielic i Drezna występują pokrywy piasków eolicznych oraz wydmy paraboliczne i podłużne. Lokalnie w rejonie Gardzienic, Ciepiałowa i Świesielic odsłaniają się fragmenty powierzchni denudacyjnej przedczwartorzędowej.

Powierzchnia wysoczyzny jest płaska, lekko pochylona ku północy i wschodowi. Kulminacje w jej obrębie stanowią wały i pagórki wydymowe o wysokościach względnych w granicach 10 m, miejscami dochodzące do 15 m. Wysoczyznę przecina w kierunku równoleżnikowym dolina rzeki Łżanki, charakteryzująca się płaskim, rozległym dnem o szerokości od 0,5 do 1,5 km, miejscami podbudowanym tarasami plejstoceniowymi. Tarasy te wznoszą się na wysokość kilku metrów ponad poziom dna doliny. Do doliny Łżanki nawiązują denudacyjne doliny boczne. Formy te wyróżniają się łagodnymi zboczami i płaskim podmokłym dnem.

Nachylenia terenu na obszarze gminy Ciepiałów na ogół nie przekraczają 5%, jedynie na zboczach dolin i wydym dochodzą do 10 - 15%. Najwyżej położonym punktem jest wierzchołek wzgórza o rzędnej 185 m n.p.m. w rejonie miejscowości Łaziska, najniższe wartości rzędnych występują w dolinie Łżanki na granicy z gminą Chotcza i wynoszą 132 m n.p.m.

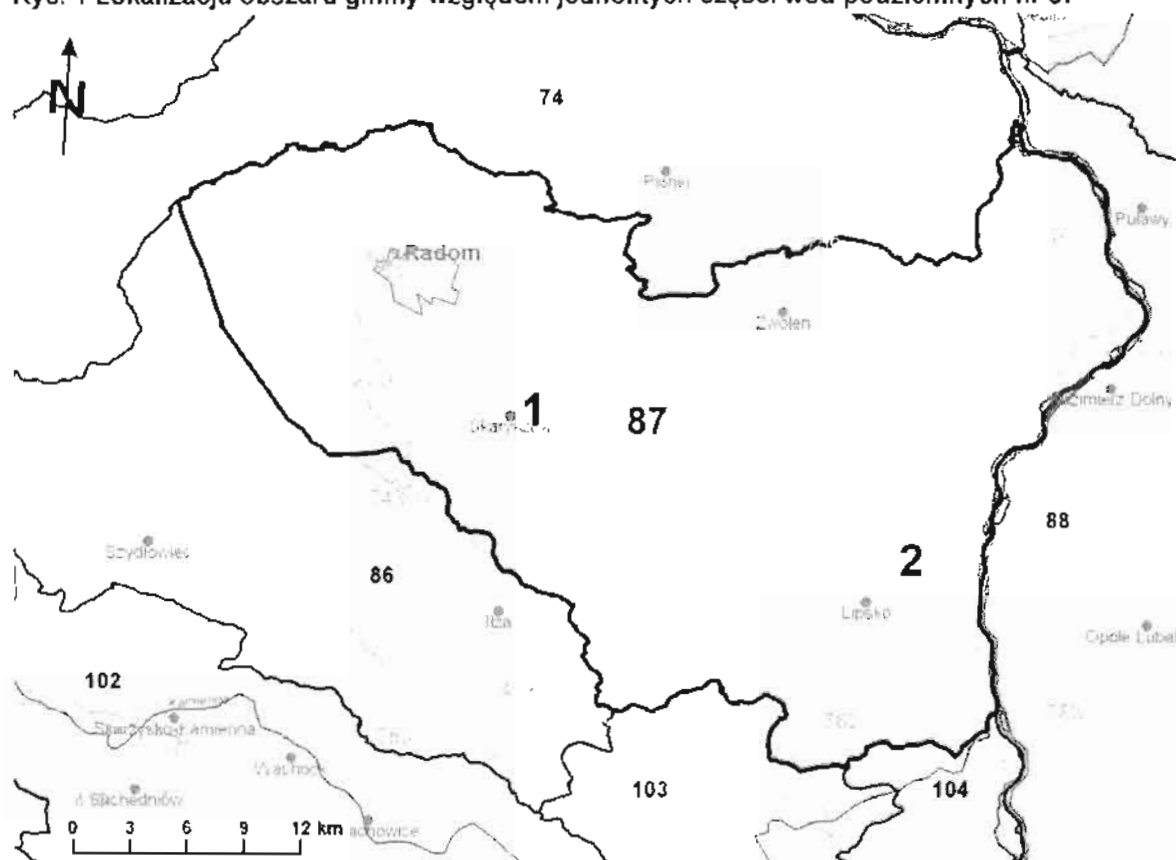
Na obszarze wysoczyzny przeważają gleby bielcowe i brunatne. W dolinach występują gleby torfowe, mułowo-torfowe oraz murszowe (pochodzenia organicznego). Gleby chronione klas III zajmują 4,9% ogólnej powierzchni użytków rolnych.

#### **4.3. Wody powierzchniowe i podziemne**

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. obszar gminy leży w obrębie zlewni Łżanki, będącej lewym dopływem Wisły. Sieć rzeczna na terenie gminy jest słabo rozwinięta. Rzeka Łżanka przepływająca przez środkową część gminy przyjmuje kilka niewielkich prawobrzeżnych i lewobrzeżnych dopływów, z których największy to rzeka Kosówka, zasilająca stawy w Bąkowej i Wielgiem (ponad 50 ha). Łżanka płynie silnie meandrując, w rozległej dolinie częściowo zatorfionej. Amplituda rocznych wahań stanu wody w Łżance wynosi 95 cm, maksymalny stan sięga 2,5 m, minimalny ok. 80 cm.

Na terenie gminy eksploatowane są wody podziemne występujące w utworach kredowych i czwartorzędowych. Dla celu zaopatrzenia w wodę największe znaczenie mają wody występujące w utworach kredowych - ze względu na dość znaczne wydajności oraz odpowiednie własności fizykochemiczne.

Ryc. 1 Lokalizacja obszaru gminy względem jednolitych części wód podziemnych nr 87



Źródło: <http://www.psh.gov.pl>

Teren gminy Ciepiałów zlokalizowany jest terenie jednolitej części wód podziemnych nr 87. Na obszarze JCWPd nr 87 wody słodkie występują na głębokości do 300-600 m.

Na terenie gminy Ciepiałów znajduje się GZWP. Nr 405 „Niecka Radomska” - jest to obszar wysokiej ochrony tego zbiornika (OWO).

Występują także wody: solanka chlorkowo-sodowa, wody wodorowęglanowe, siarczanowo-sodowe (Ciepiałów) oraz solanka chlorkowo-wapniowa (w Bąkowej). Wody te występują na dużych głębokościach (824 - 1566 m).

W 2010 r. Państwowy Instytut Geologiczny wykonał badania w 81 punktach województwa mazowieckiego, należących do sieci krajowej. Jednorazowo w październiku PiG pobrał próby i wykonał oznaczenia 38 normowanych wskaźników fizykochemicznych, w tym dla 15 wskaźników, dla których niedopuszczalne jest przekroczenie wartości granicznych (z indeksem „H”) tj.: azotany, azotyny, antymon, arsen, bor, chrom, fluorki, cyjanki, glin, kadm, nikiel, ołów, rtęć, selen i srebro. Wszystkie badane jednolite części wód podziemnych zaliczono do wód o dobrym stanie chemicznym (w tym JCWPd nr 52 i 83). Stężenia średnie elementów fizykochemicznych dla punktów pomiarowych leżących w jednej JCWPd mieściły się w granicach I, II lub III klasy jakości.

#### 4.4. Obszary chronione

Na obszarze gminy Ciepiałów nie występują formy ochrony przyrody. Najbliżej położonymi obszarami są:

- Obszar Natura 2000 PLB140006 Małopolski Przełom Wisły – w odległości około

- 9,2 km,
- **Obszar Natura 2000 PLH060045 Przełom Wisły w Małopolsce** – w odległości około 10,8 km,
  - **Obszar Natura 2000 PLH140006 Dolina Zwoleńki** – w odległości około 6,7 km,
  - **Obszar Chronionego Krajobrazu Solec nad Wisłą** – w odległości około 2,8 km,
  - **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Zwoleńki** – w odległości około 7,7 km.

**Ryc. 2** Formy ochrony przyrody zlokalizowane w sąsiedztwie gminy Ciepiałów



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

## 5. Charakterystyka, analiza i ocena stanu środowiska na terenie objętym opracowaniem

### 5.1. Charakterystyka zagospodarowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje 16 obszarów o powierzchni około 19,11 ha, położone w gminie Ciepiałów w następujących obrębach:

- Drezno – nr ewid. 8/2,
- Świesielice – nr ewid. 264/1, 265,
- Wólka Dąbrowska – nr ewid. 36, 45, 46, 335, 423, 462, 463, 540,
- Łaziska – nr ewid. 232, 450, 451, 600,
- Czerwona – nr ewid. 299,
- Marianki – nr ewid. 437,
- Wielgie – nr ewid. 82/4,
- Ciepiałów – nr ewid. 337, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054,
- Ciepiałów Stary – nr ewid. 247,
- Ranachów B – nr ewid. 276, 278.

Tereny objęte planem w przeważającej stanowią grunty rolne lub leśne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione oraz grunty budowlane. Na obszarze objętym zmianą studium nie występuje jakakolwiek zabudowa za wyjątkiem działki o nr ewid. 337 w obrębie Ciepiałów, gdzie został zlokalizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz

działki o nr ewid. 2048 w obrębie Ciepiałów na terenie której funkcjonuje przedsiębiorstwo prowadzące działalność związaną z produkcją mas bitumicznych i obsługą robót drogowych.

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne słabych klas bonitacyjnych tj. przede wszystkim RIVa, RIVb, RIV, RV oraz łąki i pastwiska niskich klas bonitacyjnych. Grunty klas III występują wyłącznie na terenie działki nr ewid. 82/4 w obrębie Wielgie i dz. nr ewid. 299 w obrębie Czerwona. Ponadto na terenie objętym planem występują również grunty leśne niskich klas tj. LsVI.

Za zasoby wód powierzchniowych na terenie objętym planem odpowiada m.in. rów zlokalizowany na terenie działki 264/1. Działka nr ewid. 8/2 zlokalizowana w obrębie Drezno graniczy natomiast z rzeką Strużanką.

Ponadto obszar gminy Ciepiałów, a tym samym tereny objęte planem zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 405 - Niecka Radomska, który posiada użytkowy poziom wodonośny gómkredowy, związany z wapieniami i marglami. GZWP Niecka Radomska łącznie obejmuje obszar 3220 km<sup>2</sup> i jest zbiornikiem o charakterze porowo-szczelinowym, szacunkowe zasoby zbiornika to 820 tys. m<sup>3</sup>/d. Zwierciadło wody występuje najczęściej na głębokości 30-70 m i występuje pod nieznacznym ciśnieniem hydrostatycznym.

W chwili obecnej na terenach objętych planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.

Ryc. 3 Widok na teren działki nr ewid. 8/2 oraz drogę krajową nr 79 z drogi gminnej



Źródło: Fotografia własna

Ryc. 4 Widok na teren działek nr ewid. 264/1, 265,



Źródło: Fotografia własna

Ryc. 5 Widok na budynki i urządzenia zlokalizowane na terenie przedsiębiorstwa prowadzącego działalność związaną z produkcją mas bitumicznych i obsługą robót drogowych



Źródło: Fotografia własna



Ryc. 6 Widok na budynek biurowy zlokalizowany na terenie przedsiębiorstwa prowadzącego działalność związaną z produkcją mas bitumicznych i obsługą robót drogowych



Źródło: Fotografia własna

Ryc. 7 Widok na teren działki nr ewid. 82/4



Źródło: Fotografia własna

Ryc. 8 Widok na budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie działki nr ewid. 337



Źródło: Fotografia własna

Na terenach objętych planem nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym również obszary objęte formami ochrony przyrody, tj. obszary o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627) lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 3 tej ustawy.

## **5.2. Potencjalne zmiany zagospodarowania oraz stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Biorąc pod uwagę istniejącą infrastrukturę, cele rozwoju zawarte w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenów objętych mpzp jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych i przeznaczonych w obowiązującym planie pod tereny rolnicze. Ponadto projekt planu przewiduje rozszerzenie zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie zlokalizowanym w miejscowości Ciepiałów. Dodatkowo wyznaczone zostało 5 terenów przeznaczonych pod zalesienie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwia zagospodarowanie przestrzenne na terenie objętym opracowaniem.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają za zadanie kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy



zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Chronią one również wartości środowiskowe i kulturowe występujące na danym terenie. W polskim prawie istnieje możliwość uzyskania pozwolenia na budowę nie tylko na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale także poprzez decyzję o warunkach zabudowy (w przypadku braku planu miejscowego), która nie musi być zgodna z polityką przestrzenną gminy ani nie musi spełniać standardów środowiska, które uwzględniane są w akcie prawa miejscowego. Taka forma zagospodarowania przestrzeni często nie tworzy spójnej całości, co może doprowadzić do konfliktów przestrzennych, a także degradacji cennych elementów środowiska przyrodniczego.

W związku z położeniem obszarów objętych projektem planu w sąsiedztwie gruntów rolnych istotne jest wprowadzenie w planie szczegółowych nakazów i zakazów dotyczących gabarytów zabudowy oraz ochrony środowiska. Uporządkowanie pozwoli na zrównoważony rozwój i na zachowanie walorów terenu oraz stworzy komfortowe warunki życia mieszkańców gminy. Ponadto istotne jest ustalenie szczegółowych nakazów i zakazów w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Brak tego typu zapisów może wiązać się z konsekwencjami w postaci zanieczyszczenia wód gruntowych poprzez niewłaściwe odprowadzanie ścieków lub wprowadzenie ogrzewania powodującego znaczną emisję szkodliwych substancji do atmosfery.

Ocenę tendencji zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu można rozważać wariantowo.

I wariant – gdy nie nastąpi żadne zainwestowanie, teren nie zostanie zagospodarowany, pozostanie w aktualnym użytkowaniu – zmiany można ocenić jako korzystne, ze względu na pozostawienie istniejącego stanu środowiska.

II wariant – gdy plan nie zostanie uchwalony, zmiany można ocenić jako niekorzystne, ze względu m.in. na możliwą realizację obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą na podstawie obowiązującego planu, rozszerzenie działalności produkcyjnej na terenie działki nr ewid. 2048 w dowolnym zakresie oraz brak możliwości realizacji zalesienia 5 terenów.

### **5.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Obecne użytkowanie terenu objętego mpzp nie powoduje degradacji środowiska. Z powodu lokalizacji obszarów (położenie w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz doprowadzonych do terenu objętego planem sieci infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa, elektroenergetyczna) tendencją rozwojową jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz rozwój terenu produkcyjno-usługowego. W przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nowe budynki mieszkalne i zagrodowe będą powstawały w sposób chaotyczny bez zachowania zasad ładu przestrzennego, wspólnego układu komunikacyjnego ani wspólnej przestrzeni. Ponadto na terenie produkcyjno-usługowym istnieje ryzyko rozwoju dowolnych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w oparciu o zapisy istniejącego planu.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie *Ustawy o ochronie przyrody*.

Do potencjalnych problemów związanych z ochroną przyrody zaliczyć można brak

pełnego wyposażenia w system kanalizacji sanitarnej, co może spowodować zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych. Jest to szczególnie ważne biorąc pod uwagę lokalizację terenu w sąsiedztwie terenów rolnych oraz lokalizację na terenie GZWP.

Potencjalnym problemem jest również sieć rowów i kanałów, jednakże przy pozostawieniu najistotniejszych kanałów w formie otwartej oraz po skanalizowaniu pozostałych rowów (przy zapewnieniu wymaganego przepływu), stosunki wodne na analizowanym obszarze nie ulegną zmianie. Biorąc pod uwagę powyższe informacje i brak kanalizacji deszczowej w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki należy spełnić warunki §19 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984 ze zmianami).

#### **5.4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody**

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie *Ustawy o ochronie przyrody*.

Najbliżej położonymi obszarami są:

- **Obszar Natura 2000 PLB140006 Małopolski Przełom Wisły** – w odległości około 9,2 km,
- **Obszar Natura 2000 PLH060045 Przełom Wisły w Małopolsce** – w odległości około 10,8 km,
- **Obszar Natura 2000 PLH140006 Dolina Zwolenki** – w odległości około 6,7 km,
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Solec nad Wisłą** – w odległości około 2,8 km,
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Zwolenki** – w odległości około 7,7 km.

Ze względu na charakter dopuszczanej zabudowy, w tym ustalenia związane z przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oraz przy zastosowaniu pozostałych ustaleń planu i zasad ochrony środowiska nie należy się spodziewać występowania negatywnych oddziaływań na ww. obszar.

Do potencjalnych problemów związanych z ochroną przyrody zaliczyć można przede wszystkim brak kanalizacji sanitarnej na całym terenie objętym planem.

Jednakże analizując zapisy planu w zakresie infrastruktury technicznej, tj.:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych

- wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- e) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - f) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych
- założyć można, iż brak kanalizacji sanitarnej, nie będzie skutkowało zanieczyszczeniem wód gruntowych oraz gleb. Projekt planu dopuszcza odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

W granicach opracowania nie stwierdzono innych problemów ochrony środowiska, zarówno w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony powietrza atmosferycznego oraz gospodarki odpadami, istotnych z punktu widzenia realizowanego dokumentu. Ponadto, dla zabezpieczenia środowiska przed negatywnymi wpływami, w projekcie planu wprowadzono zapisy, których realizacja w pełni zabezpieczy środowisko przyrodnicze (m. in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych w uchwale).

## **6. Przewidywane oddziaływanie na środowisko i jego elementy**

Każda ingerencja człowieka w środowisko niesie za sobą konsekwencje i oddziaływania na przyrodę, zarówno pozytywne, jak i negatywne. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju ingerencja ta powinna się odbywać z poszanowaniem dla środowiska naturalnego, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, produkcyjno-usługowej oraz zalesienia.

W związku z tym zajdą zmiany w środowisku takie jak:

- wzrost hałasu podczas realizacji obiektów budowlanych oraz hałasu spowodowanego przez silniki pojazdów,
- zmiana krajobrazu, związana z realizacją nowych budynków mieszkaniowych, zagrodowych i zalesień
- zmiana szaty roślinnej poprzez realizację terenów biologicznie czynnych oraz zalesień.

W związku z powyższym szczegółowy sposób zagospodarowania terenu normują zapisy projektu uchwały. Przyjęto, że działkę budowlaną należy zagospodarować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz warunków określonych w projekcie planu. Projekt zakłada, że minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20-40%.

### **6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną, faunę i florę**

Każda inwestycja, polegająca na budowie, utwardzeniu terenu lub zmianie jego zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na różnorodność biologiczną danego obszaru.

Ustawa o ochronie przyrody określa, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być uwzględnione cele ochrony przyrody. Wśród nich do najbardziej istotnych należą:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony,
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni oraz zadrzewień.

Zabudowa bezpośrednio niszczy całą florę oraz pośrednio faunę na terenie, który jest zajęty przez obiekt budowlany lub utwardzenie terenu. Również zmiana zagospodarowania (np. na zieleni urządzonej lub zalesienia) niszczy występujące na tym terenie gatunki i zmienia w mniejszym lub większym stopniu lokalny ekosystem.

Jednakże ze względu na aktualne zagospodarowanie terenu nie należy spodziewać się znacznego zubożenia różnorodności gatunków flory i fauny na terenach obecnie użytkowanych rolniczo. Można zakładać, że różnorodność zostanie zwiększona, ze względu na wprowadzenie zieleni towarzyszącej ogrodom przydomowym oraz terenów zieleni urządzonej.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazano zachowanie co najmniej 20-40% powierzchni terenu biologicznie czynnego, co zminimalizuje negatywny wpływ na bioróżnorodność.

Natomiast na terenach przeznaczonych pod zalesienia nastąpi zarówno wzrost ilościowy jak i jakościowy.

Powyższe zapisy umożliwią ochronę istniejących zadrzewień, wprowadzenie nowych oraz wpłyną pozytywnie na powierzchnię terenów biologicznie czynnych, umożliwiając jednocześnie realizację zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej na terenie objętym planem.

Brak jest inwentaryzacji gatunków flory i fauny bezpośrednio występujących na analizowanym terenie, dlatego nie jest możliwe określenie dokładnego wpływu na różnorodność biologiczną obszarów objętych projektem planu. Na podstawie wizji terenowej wstępnie stwierdzono brak występowania gatunków chronionych flory i fauny na obszarze planu. Ponadto istotny jest również fakt, iż zagospodarowanie obejmie przede wszystkim tereny rolne, które są ubogie we florę i faunę.

## 6.2. Wpływ na ludzi

Charakter nowych inwestycji, przy zachowanych wskazaniach i obwarowaniach zawartych w projekcie uchwały planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Emisja hałasu związana ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym w trakcie realizacji zagospodarowania oraz w trakcie użytkowania będzie potencjalną uciążliwością. Jednakże w związku ze skalą zjawiska będzie to bardzo nieznaczne oddziaływanie.

Na obszarach objętych projektem planu nie ma zakazu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym stacji bazowych telefonii komórkowych. Ich lokalizacja mogłaby wpłynąć negatywnie na ludzi w związku z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Wpływ ten uzależniony jest jednak od umiejscowienia tej stacji, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu. W chwili obecnej na terenie gminy zlokalizowane są stacje BTS (Ryc. 9).

Nie prognozuje się powstania nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia

przebiegających przez obszary planu, które mogłyby być źródłami pól elektromagnetycznych. Ponadto na terenach objętych planem nie przebiegają linie średniego lub wysokiego napięcia.

Obszary opracowania planu nie wchodzi w skład terenów uzdrowiskowych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o *lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* (Dz. U. nr 167, poz. 1399).

**Ryc. 9 Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy Ciepielów**



Źródło: <http://beta.btsearch.pl/>

### 6.3. Wpływ na wodę

Na terenie objętym projektem planu nie występują zbiorniki wodne. Na terenie objętym planem występują grunty zmeliorowane oraz graniczące z urządzeniami melioracyjnymi:

- Drezno – działka nr ewid. 8/2 graniczy z rzeką Strużanką,
- Świesielice – działka nr ewid. 264/1 graniczy z rowem nieobjętym ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów,
- Wólka Dąbrowska – działka nr ewid. 423 graniczy z rowem melioracyjnym R-B,
- Łaziska – działka nr ewid. 232 została zmeliorowana w ramach zadania „Bąkowa-Łaziska”,
- Czerwona – działka nr ewid. 299 została zmeliorowana w ramach zadania „Kazanów-Wielgie”,
- Marianki – działka nr ewid. 437 graniczy z rowem nieobjętym ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów,
- Ranachów B – działki nr ewid. 276 i 278 graniczą z rowem nieobjętym ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów.

W zakresie gospodarki wodno – ściekowej projekt planu wprowadza następujące zapisy:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - e) dopuszczenie realizacji przykładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - f) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych.

Istotne jest zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń z miejsc postojowych o nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej. Ponadto w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki należy spełnić warunki §19 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 ze zm.).

Przy uwzględnieniu zapisów projektu planu oraz przepisów Rozporządzenia zostanie zminimalizowany negatywny wpływ planu na jakość i ilość wód gruntowych i podziemnych, jak również wód i gleb znajdujących się w obrębie planu.

#### **6.4. Wpływ na powietrze i hałas**

Pod względem czystości powietrza wystąpią negatywne zmiany związane z ogrzewaniem nowych budynków oraz zwiększonym ruchem pojazdów. Projekt planu przewiduje jednakże wyłącznie realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której nakazuje stosowanie do celów grzewczych wyłącznie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi. Dodatkowo projekt planu przewiduje rozwój działalności produkcyjno-usługowej w zakresie produkcji mas bitumicznych. Rozbudowa przedsięwzięcia będzie jednak musiała zostać poprzedzona oceną oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Przewidywane zagospodarowanie nie będzie stanowić źródła ponadnormatywnego hałasu, przy zachowaniu zapisów projektu mpzp. Ponadto można założyć, iż na terenach objętych planem nie zostaną przekroczone normy hałasu ze względu na niewielkie natężenie ruchu. Ponadto wymagane jest, na podstawie przepisów szczegółowych, zastosowanie

zasad akustyki budowlanej i architektonicznej dla zapewnienia wysokiego komfortu akustycznego w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

#### **6.5. Wpływ na powierzchnię ziemi**

Wszelkie inwestycje związane z budową nowych obiektów budowlanych ingerują trwale lub tymczasowo w powierzchnię ziemi.

Na obszarze planu wyznaczono tereny, na których mogłyby powstać nowe budynki. Na tych terenach określono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (minimum 20-40%), dlatego też część powierzchni ziemi zostanie nienaruszona.

#### **6.6. Wpływ na krajobraz**

Według Europejskiej Konwencji Krajobrazowej (2000) krajobraz jest to znaczny obszar, postrzegany przez ludzi, którego charakter jest wynikiem działania i interakcji czynników przyrodniczych i/lub ludzkich.

Obszar objęty projektem planu jest zlokalizowany poza terenami Obszarów Chronionego Krajobrazu.

Obszar objęty projektem planu nie powinien negatywnie oddziaływać na krajobraz, gdyż projekt planu przewiduje pozostawienie 20-40% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej oraz ustala parametry zabudowy w oparciu o zabudowę istniejącą.

Po analizie sytuacji terenowej oraz przedstawionych dokumentów (projekt uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i projektu rysunku planu miejscowego można przyjąć, że nie nastąpi degradacja krajobrazu. Przyczynią się do tego przede wszystkim zapisy projektu planu opisane w zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### **6.7. Wpływ na klimat**

Proponowane zmiany mają charakter lokalny, dlatego nie prognozuje się negatywnego wpływu skutków realizacji planu na klimat.

#### **6.8. Wpływ na zasoby naturalne**

Zasoby naturalne są to powstałe w sposób naturalny elementy przyrody: surowce mineralne, gleby, wody oraz elementy przyrody ożywionej (rośliny i zwierzęta).

Badając wpływ skutków realizacji planu na zasoby naturalne trzeba przeanalizować każdy z powyższych składników.

Surowce mineralne są to minerały lub skały użyteczne, tj. kopaliny wydobyte z litosfery i poddane obróbce dostosowanej do wymagań użytkowników. Na obszarze planu nie ma terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż kopalin, dlatego skutki realizacji planu nie wpłyną na zasoby naturalne w tym zakresie.

Projekt planu wpłynie negatywnie na gleby w związku z realizacją zabudowy. Dlatego też zaleca się wykorzystanie zewnętrznej warstwy gleby spod budowli w celu zagospodarowania terenów zieleni ozdobnej.

Ponadto przy zachowaniu nakazów w zakresie gospodarki wodno – ściekowej oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalenia projektu mpzp nie wpłyną negatywnie na

zasoby naturalne terenu objętego planem.

Wpływ skutków realizacji planu na wody i elementy przyrody ożywionej został omówiony we wcześniejszych rozdziałach.

#### **6.9. Wpływ na zabytki**

Na terenie objętym planem nie zidentyfikowano zabytków. Brak wpływu na ten element środowiska.

#### **6.10. Wpływ na dobra materialne**

Zapisy uchwały mówiące o kształtowaniu ładu przestrzennego są w przypadku ochrony dóbr materialnych wystarczające. Nałożone wymagania kubaturowe, ogólnobudowlane oraz architektoniczne w stosunku do nowych obiektów powinny pozwolić na uzyskanie harmonijnej przestrzeni.

Na terenie objętym planem przewiduje się wzrost wartości dotychczasowych terenów ze względu na ustalone przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **6.11. Przewidywane oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru**

Teren objęty planem zlokalizowany jest w odległości około 6,7 km od najbliższego Obszaru Natura 2000. W związku z tym oraz zapisami projektu mpzp ograniczającymi zabudowę produkcyjno-usługową mogącą negatywnie oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszaru nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot obszaru Natura 2000.

Ponadto w związku z faktem, iż na obszarze objętym opracowaniem dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkaniowe jednorodzinne, zagrodowe, rozbudowę istniejących instalacji związanych z produkcją mas bitumicznych oraz że nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych w planie), również nie przewiduje się negatywnego wpływu projektu planu na integralność istniejących obszarów Natura 2000.

#### **7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono następujące rozwiązania, mające na celu minimalizację negatywnych oddziaływań na środowisko:

- zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
    - instalacji do produkcji mas bitumicznych,
    - zalesień,
    - inwestycji celu publicznego;
- nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki



- akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - będzie to miało istotny wpływ na zachowanie norm akustycznych określonych w przepisach szczegółowych oraz ochronę fauny i flory tereny objętego planem;
  - w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
    - g) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - h) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - i) odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - j) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - k) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
    - l) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
  - w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
    - f) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych
  - zachowanie lub wzrost ilości i jakości zasobów wodnych na terenie opracowania;
  - nakaz gromadzenia zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
  - zminimalizowane zagrożenia zaśmiecania terenu, oraz ograniczenie tworzenia tzw. „dzikich wysypisk”.

#### **7.1. Propozycje rozwiązań zapobiegawczych i kompensacyjnych negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru**

W związku z wprowadzonymi ustaleniami projektu planu w zakresie ochrony środowiska oraz ze względu na lokalizację terenu objętego planem poza granicami Obszaru Natura 2000 nie przewiduje się rozwiązań zapobiegawczych i kompensacyjnych negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru.

## **8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000**

Ze względu na brak oddziaływań na obszar Natura 2000 oraz biorąc pod uwagę wielkość i charakter projektowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu, nie naruszanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sąsiedztwo istniejącej zabudowy nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych wobec przyjętych ustaleń projektu planu miejscowego.

Ponadto uchwalenie uchwały o przystąpieniu do opracowania planu eliminuje możliwość alternatywnego zagospodarowania obszaru objętego uchwałą.

Zapisy projektu planu wprowadzają ustalenia, które ograniczają ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko i przestrzeń.

## **9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Analiza zapisów dotyczących środowiska przyrodniczo-kulturowego pozwala stwierdzić, że ustalenia projektu planu są zgodne z przesłaniami dokumentów rangi ponadlokalnej i lokalnej wymienione w następujących podrozdziałach.

### **9.1. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowych**

- VI Wspólnotowy Program Działań w zakresie Środowiska Naturalnego przyjęty decyzją 1600/2002/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dnia 22 lipca 2002 r., którego głównymi priorytetami są:
  - przeciwdziałanie zmianie klimatu - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz wyjątków określonych w zapisach uchwały;
  - ochrona przyrody i różnorodności biologicznej - wyznaczenie minimalnej wartości powierzchni biologicznie czynnej – 20-40%;
  - zdrowie i jakość życia - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz wyjątków określonych w zapisach uchwały;
  - zrównoważone wykorzystanie i gospodarka zasobami naturalnymi i odpadami - brak zasobów naturalnych w postaci surowców mineralnych na obszarze planu oraz wprowadzenie nakazu zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Europejska Konwencja Krajobrazowa – Florencja 2000, w myśl której krajobraz jest kluczowym elementem dobrobytu całości społeczeństwa i jednostek oraz że jego ochrona, a także gospodarka i planowanie niesie w sobie prawa i obowiązki dla każdego człowieka, a także, że jakość i różnorodność krajobrazów europejskich stanowi wspólny zasób oraz, że ważna jest współpraca na rzecz ich ochrony, gospodarki i planowania - stwierdzić należy, że wyznaczenie terenów powierzchni biologicznie czynnej, a także

odpowiednie kształtowanie zabudowy, w tym kolorystyki pokrycia dachowego wpłynie pozytywnie na krajobraz obszaru opracowania.

## **9.2. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym i regionalnym**

- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016, w której podkreśla się fakt, że system planowania przestrzennego powinien w większym stopniu niż dotychczas odnosić się do lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, uwzględniania obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych, optymalizowania potrzeb transportowych, wykorzystywania odnawialnych źródeł energii i zachowania proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi i biologicznie czynnymi - zapisy planu są zgodne z zapisami tego dokumentu o randze krajowej w kwestiach ochrony przyrody i krajobrazu oraz dalszej poprawy jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego;
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013, który za cel stawia: poprawę konkurencyjności regionu i zwiększanie spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej województwa - te założenia zostaną zrealizowane poprzez planowane przeznaczenie terenów objętych planem, przez co umożliwiony zostanie dalszy rozwój gminy Ciepiałów;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w którym do najważniejszych kwestii związanych z ochroną przyrody należą:
  - ochrona i racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi - ten cel został spełniony poprzez ograniczenie intensywności zabudowy oraz wprowadzenie nakazu realizacji zieleni izolacyjnej i 20-40% powierzchni biologicznie czynnej;
  - ochrona dziedzictwa kulturowego, krajobrazu i kształtowanie ładu przestrzennego - cel został zrealizowany poprzez ustalenie wymogów architektonicznych i budowlanych dla nowych budynków oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

## **10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania**

Według art. 10 ust. 2 Dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko państwa członkowskie Unii Europejskiej (w tym Polska) monitorują znaczący wpływ na środowisko, wynikający z realizacji planów i programów, aby między innymi, określić na wczesnym etapie niepożądany wpływ oraz aby mieć możliwość podjęcia odpowiedniego działania naprawczego. Wpływ ustaleń projektu planu, który jest przedmiotem opracowania, na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywania standardów jakości środowiska, obszarów występowania przekroczeń, występujących zmian jakości elementów przyrodniczych i przyczyn tych zmian kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. Monitoring skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko polegał będzie m.in. na analizie i ocenie

poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska lub w ramach indywidualnych zamówień, na kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego dokumentu.

Ustawa *Prawo ochrony środowiska* wskazuje, że badania monitoringowe prowadzi się z równoczesnym wykorzystaniem i rejestracją danych przestrzennych. Z tego względu ocena zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinna na okresowym przeglądzie i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tych obszarów prowadzonych przez gminę Ciepiałów. Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie:

- kontroli stanu jakościowego wód podziemnych (proponowane prowadzenie badań raz na 2 lata),
- pomiarów poziomów hałasu w obrębie stref mieszkaniowych oraz emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza związanych z ruchem samochodowym (proponowana częstotliwość pomiarów – 2 razy w roku),

W pierwszym okresie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego najprawdopodobniej zaistnieje konieczność przeprowadzenia dodatkowych badań stanu środowiska lub zwiększenia ich częstotliwości, bądź dokładności, co umożliwiłoby określenie ewentualnych błędów nowego przeznaczenia i podjęcie działań zapobiegawczych lub naprawczych.

## **11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Gmina Ciepiałów położona jest w województwie mazowieckim, w odległości około 170 km od najbliższej granicy państwa, w związku z tym nie ma podstaw do prognozowania dalekosiężnych, transgranicznych oddziaływań na środowisko.

## **12. Podsumowanie, wnioski, zalecenia**

Wszelkie inwestycje będące wynikiem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powodują następstwa w środowisku i w krajobrazie, zróżnicowane pod względem: momentu zaistnienia, czasu ich trwania, odwracalności, prawdopodobieństwa wystąpienia, szkodliwości (lub korzyści), przestrzennego zasięgu zmian, przestrzennego rozkładu zanieczyszczeń. Prognoza wykonywana dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie określić wpływ realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Zmiany przestrzenne projektowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ciepiałów, będą oddziaływały na środowisko przyrodnicze w granicach obszaru objętego planem. W związku z obowiązującymi wymogami w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego przed zanieczyszczeniem i degradacją walorów przyrodniczo-krajobrazowych w ustaleniach planu zawarto warunki dotyczące:

- kształtowania ładu przestrzennego,
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wielkości i charakteru zabudowy,
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- zaopatrzenia w media i inną infrastrukturę techniczną,

- zasady usuwania odpadów, wód opadowych i roztopowych.

Przedstawione powyżej warunki zostały zawarte w planie poprzez m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz wyjątków określonych w uchwale.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenu jako mieszkaniowe, zagrodowe, produkcyjno-usługowe oraz pod zalesienia. Umożliwia zabudowę zgodną z wymaganiami ochrony środowiska oraz krajobrazu kulturowego. W przypadku lokalizacji zabudowy należałoby stosować się do poniższych wymagań:

- 1) realizacja nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w zakresie ustalonych w planie norm powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska,
- 3) należy bezwzględnie wyegzekwować prawidłowe funkcjonowanie systemów technicznych obsługujących teren (zaopatrzenie w media, gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa).

Podsumowując stwierdza się, że proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania, dotyczące terenów położonych w gminie Ciepiałów, odnoszą się przede wszystkim do ustalenia wymagań w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej. Należy założyć, że przy stosowaniu się do wyżej przedstawionych wytycznych prognozy, a także przy kontroli przez służby wojewódzkie i samorządowe prowadzonych inwestycji oraz przestrzeganiu zasad zagospodarowania wynikających z projektu planu miejscowego, proponowany sposób zagospodarowania nie spowoduje degradacji środowiska przyrodniczego w skali lokalnej oraz większej. Co więcej obszary objęte planem nie zajmują dużej powierzchni w stosunku do powierzchni gminy i jej środowiska przyrodniczego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można więc uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

### 13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane przez ustawę 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*.

Prognozę sporządza się do każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz każdej zmiany planu, za wyjątkiem sytuacji gdy wprowadza się niewielkie modyfikacje przyjętego dokumentu i organ sporządzający mpzp uzyska uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego na odstępianie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przebiegała równolegle do toku tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem opracowania.

Pierwszym etapem planistycznym była inwentaryzacja urbanistyczna terenu objętego planem. Dokonano wizji terenu oraz analizy materiałów przedstawiających stan istniejący obszaru (zdjęcia satelitarne, lotnicze, mapy) aby jak najbardziej szczegółowo scharakteryzować obszar oraz jego stan środowiska.

Projekt uchwały wyznacza:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 4) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 6) tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA;
- 7) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 9) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
  - b) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

Szczegółowy zakres ustaleń planu zawiera m.in.:

- określenie przeznaczenia terenu,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenie P/U dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie zachowania, likwidacji oraz realizacji rowów, kanałów i cieków wodnych na całym obszarze objętym planem;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) maksymalną wysokość ogrodzeń:
  - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a – 2,0 m.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;

- 2) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem:
    - instalacji do produkcji mas bitumicznych, wyłącznie na terenie P/U,
    - zalesień, wyłącznie na terenach R, 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, Z,
    - inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na terenach zdrenowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Prognoza została sporządzona w powiązaniu z następującymi dokumentami:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ciepiałów;
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- 3) Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013;
- 4) Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego.

W badaniach przeprowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska dla poszczególnych zanieczyszczeń powietrza, uzyskanych w rocznej ocenie jakości powietrza za rok 2013, zgodnie z *Wytycznymi do rocznej oceny jakości powietrza w strefach wykonywanej wg zasad określonych w art. 89 ustawy - Prawo ochrony środowiska z uwzględnieniem wymogów dyrektywy 2008/50/WE i dyrektywy 2004/107/WE*, przygotowanymi przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, pod kątem ochrony zdrowia wydzielono cztery strefy badań: aglomeracja warszawska, miasto Radom, miasto Płock, strefa mazowiecka.

Teren gminy Ciepiałów znajduje się w strefie mazowieckiej i pod kątem ochrony zdrowia odnotowano przekroczenia dopuszczalnych poziomów benzo(a)pirenu B(a)P, pyłu PM<sub>10</sub> oraz pyłu PM<sub>2,5</sub>, które zaliczono do klasy C. Pełna ocena stanu czystości powietrza pod kątem ochrony zdrowia obejmuje następujące zanieczyszczenia:

- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub>,
- dwutlenek azotu NO<sub>2</sub>,
- tlenek węgla CO,
- benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>,
- pył PM<sub>10</sub>,
- pył PM<sub>2,5</sub>,
- ołów Pb,
- arsen As,
- kadm Cd,
- nikiel Ni,
- benzo(a)piren B(a)P,
- ozon O<sub>3</sub>.

Wszystkie wyżej wymienione związki (oprócz benzo(a)pirenu B(a)P, pyłu PM<sub>10</sub> i pyłu PM<sub>2,5</sub>) w ocenie WIOŚ-u dotyczącej roku 2013 nie wykazywały przekroczeń, w związku z tym strefę mazowiecką należało zaliczyć do klasy A, która charakteryzuje się tym, iż stężenia zanieczyszczeń dla poszczególnych substancji na terenie strefy nie przekraczają

odpowiednio poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych.

Jedynie pod kątem występowania przekroczeń dla benzo(a)pirenu B(a)P i pyłu PM<sub>2,5</sub> oraz PM<sub>10</sub> strefę mazowiecką zaliczono do klasy C, na terenie której stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne i poziomy docelowe.

Klasyfikacja stref na podstawie kryteriów dotyczących ochrony roślin nie obejmuje obszarów miast, w związku z tym wydzielona została wyłącznie strefa mazowiecka, dla której nie zanotowano przekroczeń dopuszczalnych poziomów SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> w powietrzu. Dlatego też cała strefa mazowiecka została określona jako klasa A według zanieczyszczeń dla celu – ochrona roślin.

Na obszarze gminy Ciepiałów nie występują formy ochrony przyrody. Najbliżej położonymi obszarami są:

- **Obszar Natura 2000 PLB140006 Małopolski Przełom Wisły** – w odległości około 9,2 km,
- **Obszar Natura 2000 PLH060045 Przełom Wisły w Małopolsce** – w odległości około 10,8 km,
- **Obszar Natura 2000 PLH140006 Dolina Zwoleńki** – w odległości około 6,7 km,
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Solec nad Wisłą** – w odległości około 2,8 km,
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Zwoleńki** – w odległości około 7,7 km.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje 16 obszarów o powierzchni około 19,11 ha, położone w gminie Ciepiałów w następujących obrębach:

- Drezno – nr ewid. 8/2,
- Świesielice – nr ewid. 264/1, 265,
- Wólka Dąbrowska – nr ewid. 36, 45, 46, 335, 423, 462, 463, 540,
- Łaziska – nr ewid. 232, 450, 451, 600,
- Czerwona – nr ewid. 299,
- Marianki – nr ewid. 437,
- Wielgie – nr ewid. 82/4,
- Ciepiałów – nr ewid. 337, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054,
- Ciepiałów Stary – nr ewid. 247,
- Ranachów B – nr ewid. 276, 278.

Tereny objęte planem w przeważającej stanowią grunty rolne lub leśne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione oraz grunty budowlane. Na obszarze objętym planem nie występuje jakakolwiek zabudowa za wyjątkiem działki o nr ewid. 337 w obrębie Ciepiałów, gdzie został zlokalizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz działki o nr ewid. 2048 w obrębie Ciepiałów na terenie której funkcjonuje przedsiębiorstwo prowadzące działalność związaną z produkcją mas bitumicznych i obsługą robót drogowych.

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne słabych klas bonitacyjnych tj. przede wszystkim RIVa, RIVb, RIV, RV oraz łąki i pastwiska niskich klas bonitacyjnych. Grunty klas III występują wyłącznie na terenie działki nr ewid. 82/4 w obrębie Wielgie i dz. nr ewid. 299 w obrębie Czerwona. Ponadto na terenie objętym planem występują również grunty leśne niskich klas tj. LsVI.

Za zasoby wód powierzchniowych na terenie objętym planem odpowiada m.in. rów zlokalizowany na terenie działki 264/1. Działka nr ewid. 8/2 zlokalizowana w obrębie Drezno graniczy natomiast z rzeką Strużanką.

Ponadto obszar gminy Ciepiałów, a tym samym tereny objęte planem zlokalizowane



są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 405 - Niecka Radomska, który posiada użytkowy poziom wodonośny górnokredowy, związany z wapieniami i marglami. GZWP Niecka Radomska łącznie obejmuje obszar 3220 km<sup>2</sup> i jest zbiornikiem o charakterze porowo-szczelinowym, szacunkowe zasoby zbiornika to 820 tys. m<sup>3</sup>/d. Zwierciadło wody występuje najczęściej na głębokości 30-70 m i występuje pod nieznacznym ciśnieniem hydrostatycznym.

W chwili obecnej na terenach objętych planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.

Ocenę tendencji zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu można rozważać wariantowo.

I wariant – gdy nie nastąpi żadne zainwestowanie, teren nie zostanie zagospodarowany, pozostanie w aktualnym użytkowaniu – zmiany można ocenić jako korzystne, ze względu na pozostawienie istniejącego stanu środowiska.

II wariant – gdy plan nie zostanie uchwalony, zmiany można ocenić jako niekorzystne, ze względu m.in. na możliwą realizację obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą na podstawie obowiązującego planu, rozszerzenie działalności produkcyjnej na terenie działki nr ewid. 2048 w dowolnym zakresie oraz brak możliwości realizacji zalesienia 5 terenów.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazano zachowanie co najmniej 20-40% powierzchni terenu biologicznie czynnego, co zminimalizuje negatywny wpływ na bioróżnorodność.

Natomiast na terenach przeznaczonych pod zalesienia nastąpi zarówno wzrost ilościowy jak i jakościowy.

Powyższe zapisy umożliwią ochronę istniejących zadrzewień, wprowadzenie nowych oraz wpłyną pozytywnie na powierzchnię terenów biologicznie czynnych, umożliwiając jednocześnie realizację zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej na terenie objętym planem.

Brak jest inwentaryzacji gatunków flory i fauny bezpośrednio występujących na analizowanym terenie, dlatego nie jest możliwe określenie dokładnego wpływu na różnorodność biologiczną obszarów objętych projektem planu. Na podstawie wizji terenowej wstępnie stwierdzono brak występowania gatunków chronionych flory i fauny na obszarze planu. Ponadto istotny jest również fakt, iż zagospodarowanie obejmie przede wszystkim tereny rolne, które są ubogie we florę i faunę.

Na terenie objętym projektem planu nie występują zbiorniki wodne. Na terenie objętym planem występują grunty zmeliorowane oraz graniczące z urządzeniami melioracyjnymi:

- Drezno – działka nr ewid. 8/2 graniczy z rzeką Strużanką,
- Świesielice – działka nr ewid. 264/1 graniczy z rowem nieobjętym ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów,
- Wólka Dąbrowska – działka nr ewid. 423 graniczy z rowem melioracyjnym R-B,
- Łaziska – działka nr ewid. 232 została zmeliorowana w ramach zadania „Bąkowa-Łaziska”,
- Czerwona – działka nr ewid. 299 została zmeliorowana w ramach zadania „Kazanów-Wielgie”,
- Marianki – działka nr ewid. 437 graniczy z rowem nieobjętym ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów,

- Ranachów B – działki nr ewid. 276 i 278 graniczą z rowem nieobjętym ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów.

Pod względem czystości powietrza wystąpią negatywne zmiany związane z ogrzewaniem nowych budynków oraz zwiększonym ruchem pojazdów. Projekt planu przewiduje jednakże wyłącznie realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której nakazuje stosowanie do celów grzewczych wyłącznie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi. Dodatkowo projekt planu przewiduje rozwój działalności produkcyjno-usługowej w zakresie produkcji mas bitumicznych. Rozbudowa przedsięwzięcia będzie jednak musiała zostać poprzedzona oceną oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono następujące rozwiązania, mające na celu minimalizację negatywnych oddziaływań na środowisko:

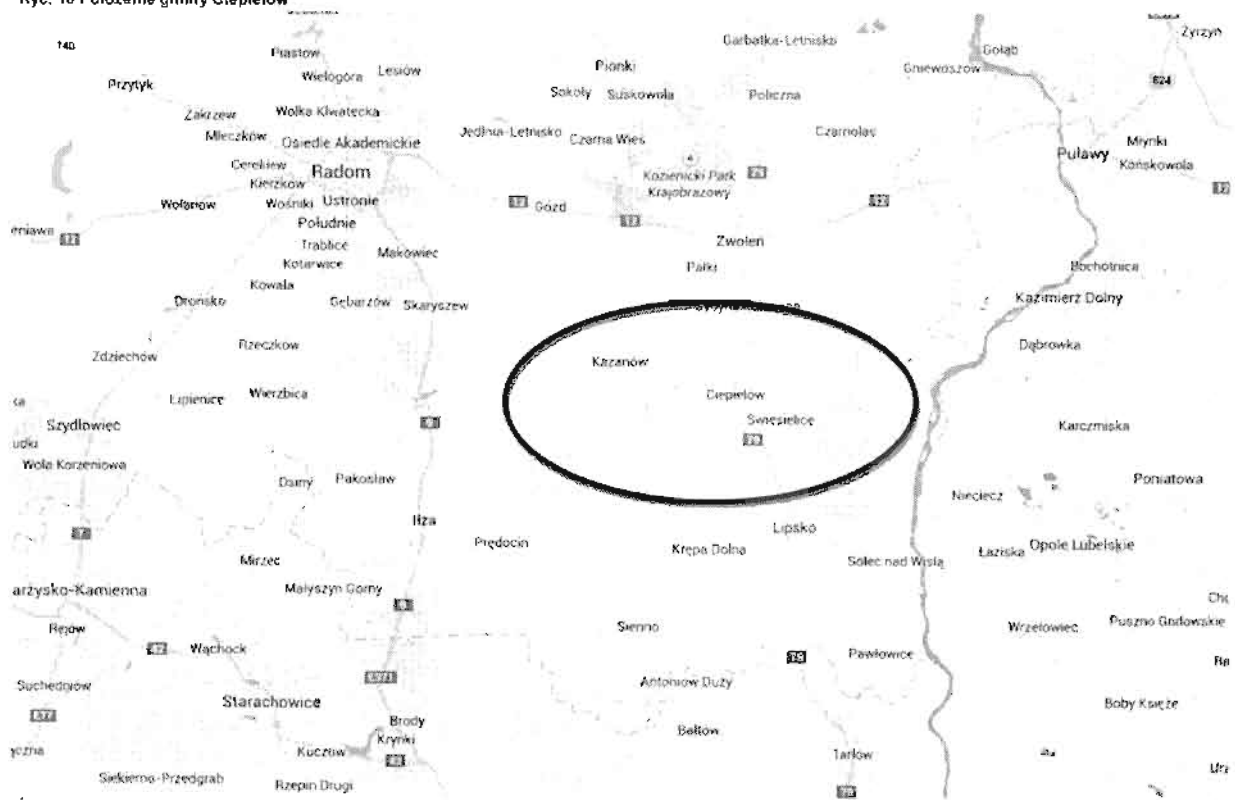
- zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
    - instalacji do produkcji mas bitumicznych,
    - zalesień,
    - inwestycji celu publicznego;
- nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - będzie to miało istotny wpływ na zachowanie norm akustycznych określonych w przepisach szczegółowych oraz ochronę fauny i flory tereny objętego planem;
- w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzanie ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - e) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych,
  - f) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych
- zachowanie lub wzrost ilości i jakości zasobów wodnych na terenie opracowania;
- nakaz gromadzenia zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- zminimalizowane zagrożenia zaśmiecania terenu, oraz ograniczenie tworzenia tzw. „dzikich wysypisk”.

Podsumowując stwierdza się, że proponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania, dotyczące terenów położonych w gminie Ciepilów, odnoszą się przede wszystkim do ustalenia wymagań w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej. Należy założyć, że przy stosowaniu się do wyżej przedstawionych wytycznych prognozy, a także przy kontroli przez służby wojewódzkie i samorządowe prowadzonych inwestycji oraz przestrzeganiu zasad zagospodarowania wynikających z projektu planu miejscowego, proponowany sposób zagospodarowania nie spowoduje degradacji środowiska przyrodniczego w skali lokalnej oraz większej. Co więcej obszary objęte planem nie zajmują dużej powierzchni w stosunku do powierzchni gminy i jej środowiska przyrodniczego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można więc uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

Ryc. 10 Położenie gminy Ciepłówek



Źródło: maps.google.pl