

UCHWAŁA Nr XXVII/147/2016
RADY GMINY W CIEPIELOWIE
z dnia 8 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Ciepiałów (zmiana nr 2)**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/44/2015 z dnia 21 maja 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr XII/67/2015 z dnia 29 września 2015 r., Rada Gminy w Ciepiałowie uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2), zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on 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 roku 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) Bielany – nr ewid. 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181, 631, 632/2;
- 2) Kolonia Ciepiałów – 543;
- 3) Wólka Dąbrowska – 464, 528/2, 537;
- 4) Wielgie – 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341;
- 5) Gardzienice – 194;
- 6) Pasieki – 48;
- 7) Rekówka – 75/1, 97, 292;
- 8) Pcin – 45;
- 9) Marianki – 442;
- 10) Łaziska – 170, 446, 453, 720;
- 11) Świesielice – 44/2, 1136, 1196, 1669;
- 12) Ciepiałów – 565, 566, 567, 568, 755;
- 13) Ciepiałów Stary – 456/1, 456/2, 460, 519, 525, 529, 611, 612, 613, 623;
- 14) Bąkowa – 609/1, 666, 668/1;
- 15) Czerwona – 370;
- 16) Kawęczyn – 276

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 (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181 oraz części działek nr ewid. 631, 632/2 w obrębie Bielany” - załącznik nr 1;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działki nr ewid. 543 w obrębie Kolonia Ciepiałów” - załącznik nr 2;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 464, 528/2, 537 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 3;
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2)

- dla działek nr ewid. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341 w obrębie Wielgie" - załącznik nr 4;
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działki nr ewid. 194 w obrębie Gardzienice" - załącznik nr 5;
 - 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działki nr ewid. 48 w obrębie Pasieki" - załącznik nr 6;
 - 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 75/1, 97, 292 w obrębie Rekówka" - załącznik nr 7;
 - 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla części działki nr ewid. 45 w obrębie Pcin" - załącznik nr 8;
 - 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działki nr ewid. 442 w obrębie Marianki" - załącznik nr 9;
 - 10) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 170, 446, 453, 720 w obrębie Łaziska" - załącznik nr 10;
 - 11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 1136, 1669 oraz części działek nr ewid. 44/2, 1196 w obrębie Świesielice" - załącznik nr 11;
 - 12) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 565, 566, 567, 568, 755 w obrębie Ciepiałów" - załącznik nr 12;
 - 13) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 456/1, 456/2, 460, 519, 529, 611, 612, 613, 623 oraz części działki nr ewid. 525 w obrębie Ciepiałów Stary" - załącznik nr 13;
 - 14) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działek nr ewid. 609/1, 666, 668/1 w obrębie Bąkowa" - załącznik nr 14;
 - 15) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działki nr ewid. 370 w obrębie Czerwona" - załącznik nr 15;
 - 16) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) dla działki nr ewid. 276 w obrębie Kawęczyn" - załącznik nr 16.
4. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:
- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiałowie o sposobie rozpatrzenia 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 20% 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 lub usługowego;
- 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 zielenią 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, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe, place postojowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 11) miejscu pamięci narodowej – należy przez to rozumieć groby lub cmentarze wojenne, obiekty budowlane upamiętniające postaci lub wydarzenia znaczące dla Narodu i Państwa Polskiego, a w szczególności pomniki, krzyże przydrożne, kapliczki oraz inne obiekty, w szczególności tablice pamiątkowe.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R;
- 6) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 8) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami

1KDX, 2KDX.

§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 dojazdów, dojazdów, obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m²;
- 5) zakaz lokalizacji reklam innych, niż wymienione w pkt 3, 4;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 8) dopuszczenie zachowania geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy i nadbudowy;
- 9) dopuszczenie remontu istniejących budynków, zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) dopuszczenie zachowania, likwidacji oraz realizacji rowów i kanałów na całym obszarze objętym planem;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) 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 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:
 - zalesień, wyłącznie na terenach 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA,
 - stacji demontażu w rozumieniu przepisów odrębnych o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, wyłącznie na terenie U,
 - inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zachowania ciągłości funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§6. 1. 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.

2. Nierozpoznane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§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 Ciepielów.

§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, ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wodami powodziowymi rzeki Iłzanka, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN 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 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 200 m² i głębokości do 1,5 m;
- 6) na terenie 13MN dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką nr ewid. 754;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,7;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 11) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 12) dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla budynków garażowo-gospodarczych i garaży;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,

- b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 14) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 15) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 16) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglasczerwonny, brązowy lub grafitowy;
- 17) 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;
- 18) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - 1500 m²;
- 20) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 21) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 22) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) tereny 14MN – z dróg publicznych lub poprzez projektowaną drogę wewnętrzną;
- 23) na terenie 14MN dopuszczenie wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5,0 m z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 5,0 m od granicy pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) wolnostojące budynki usługowe, w tym handlowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub usługowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych – 500 m²;
- 4) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 6) na terenach 2MN/U, 3MN/U dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 200 m² i głębokości do 1,5 m;

- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,9;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 11) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 12) dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 14) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków usługowych, garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 15) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 16) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglasterczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 17) 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;
- 18) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych na terenach 2MN/U, 3MN/U - 1500 m²;
- 20) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 21) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 22) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

§11. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, w tym handlowej oraz związanej z demontażem pojazdów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące lub dobudowane do budynków usługowych;
- 3) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,0;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni

- działki budowlanej: 30%;
- 6) dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
 - 7) maksymalną wysokość budynków i budowli – 10,0 m;
 - 8) 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;
 - 9) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
 - 10) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej bezpośrednim zjazdem lub poprzez działkę nr ewid. 134/2.

§12. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM 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) maksymalną powierzchnię budynku garażowo-gospodarczego lub garażu - 150 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 200 m² i głębokości do 1,5 m;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,9;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 11) dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40° dla budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 12) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dla budynków mieszkalnych;
- 13) dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla budynków garażowo-gospodarczych i garaży;
- 14) 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;

15) 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;

16) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;

17) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;

18) 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;

19) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

20) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;

21) obsługę komunikacyjną:

a) terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM - z dróg publicznych,

b) terenu 9RM - z drogi publicznej poprzez teren 4WS i 8RM.

§13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – grunty rolne;

2) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji budynków i budowli;

3) dla części terenów 15R, 18R, 19R znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w §8 oraz w przepisach odrębnych;

2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień, z wyjątkiem terenów lub ich części zlokalizowanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§14. 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) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w §8 oraz w przepisach odrębnych.

§15. 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.

§16. Dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA 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.

§17. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, w tym między innymi zieleń ozdobna, drzewa i krzewy, skwery, alejki oraz miejsca pamięci narodowej;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) dopuszczenie realizacji chodników i ścieżek rowerowych.

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

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

§19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w granicach obszarów zdrenowanych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w odległości 3,0 m w każdą stronę od linii rozgraniczającej terenów 1WS, 2WS oraz pozostałych rowów i cieków wodnych:
 - a) nakaz realizacji zieleni niskiej,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód;
- 3) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m,
 - b) przeznaczenie: fragment projektowanej obwodnicy Ciepłowa,
 - c) zakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,

- e) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;
 - 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie terenu 1KDL: poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;
 - 4) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie terenu 2KDX pod poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego na terenie działki nr ewid. 71, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
 - 5) 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 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych 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. 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 oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 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, 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 komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i komunalnych;
- 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) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenie U,
 - d) 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 ustala się:
 - 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) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§21. 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 m²;
 - 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 wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§22. 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.

§23. 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%.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepiałów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Czaplą

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXVII/147/2016
Rady Gminy w Ciepeliowie
z dnia 8 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Ciepeliów (zmiana nr 2)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów (zmiana nr 2), 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 Uchwały Nr VII/44/2015 z dnia 21 maja 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr XII/67/2015 z dnia 29 września 2015 r., rozpoczęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów (zmiana nr 2).

Podjęto również decyzję o etapowaniu prac nad planem, zgodnie z zapisem §4 Uchwały Nr VII/44/2015 z dnia 21 maja 2015 r., i przeniesieniu prac projektowych w zakresie działek nr ewid.: 11/2, 255 w obrębie Ciepeliów Stary, 763 w obrębie Ciepeliów do kolejnego etapu.

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.

Ponadto uzyskano zgodną na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla części działki nr ewid. 44/2. Dla pozostałych działek nie były

wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w tym dla działki nr ewid. 666 w obrębie Bąkowa, oznaczonej błędnie na mapie zasadniczej jako użytek leśny, natomiast zgodnie z aktualnym wypisem z ewidencji gruntów i budynków stanowi grunt Lz.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.09.2016 r. do 14.10.2016 r. W dniu 11.10.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 31.10.2016 r.

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

- 1) wymagania ładu 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 ładu przestrzennego, oraz w § 9 - 18 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 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.

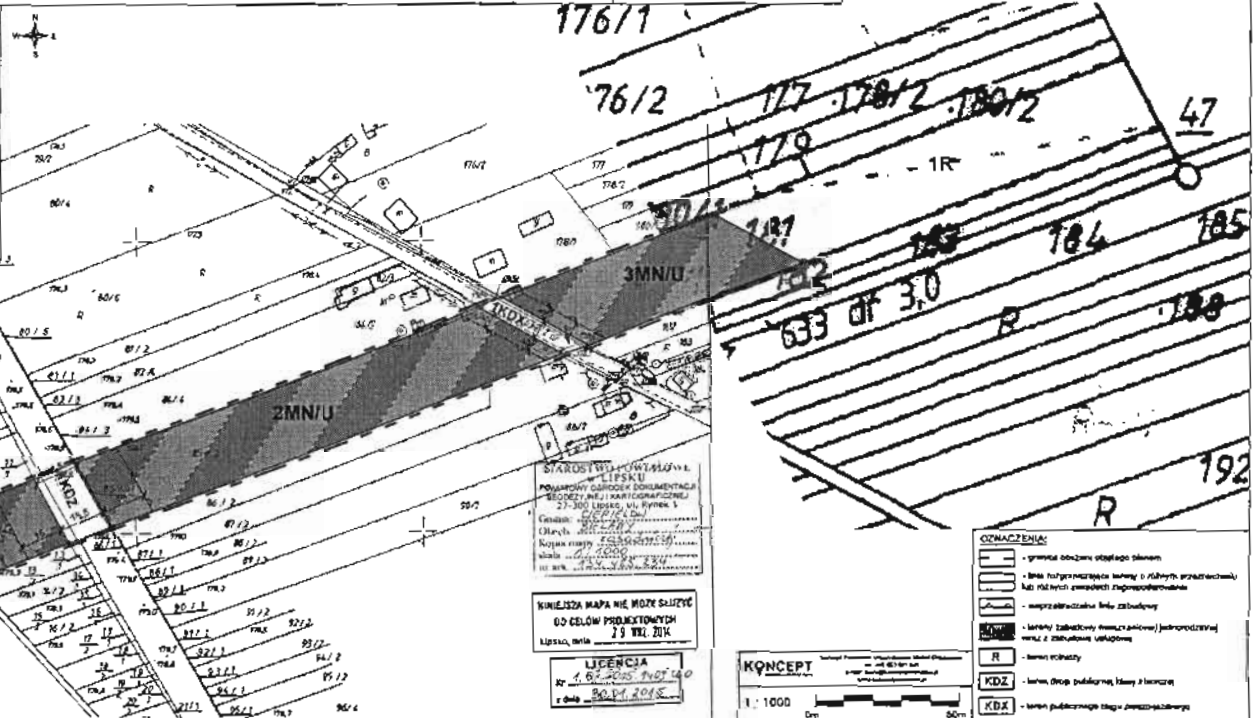
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

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, opisaną 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.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW (ZMIANA NR 2) DLA
 DZIAŁEK NR EWID. 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181 DRAŻ CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 631, 632/2 W OBRĘBIE BIELANY

WYKAZ SYMBOŁÓW I OZNACZEŃ

1. Linia graniczna działki
 2. Linia graniczna nieruchomości
 3. Linia graniczna nieruchomości z terenem publicznym
 4. Linia graniczna nieruchomości z terenem zielonym
 5. Linia graniczna nieruchomości z terenem wodnym
 6. Linia graniczna nieruchomości z terenem zabudowanym



2016/167/2016 z 8.12.2016

STAROSTA WYSTĄPIENIA
 LIPSKU
 POWIATOWY GŁÓWNY DOKUMENTACJA
 SEKCJA NR 1 KARTOGRAFICZNEJ
 27-300 LIPSKO, ul. Piłsudskiego 1
 Gmina: *Lipie*
 Olsztyn: *2016*
 Kopia mapy: *2016*
 Skala: *1:1000*
 III WSK. *2016*

WNIOSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć
 DO CELÓW PROJEKTOWYCH
 Lipsko, dnia *2016*

LICENCJA
 Nr *1.02.2015.2017.140*
 z dnia *20.01.2015*

KONCEPT
 1:1000
 0m 50m

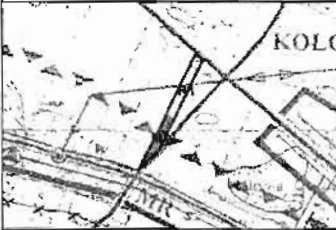
OZNACZENIA:

	linia granicy sąsiedniego terenu
	linia granicy nieruchomości w obrębie planu zagospodarowania
	linia granicy nieruchomości z terenem publicznym
	linia granicy nieruchomości z terenem zielonym
	linia granicy nieruchomości z terenem wodnym
	linia granicy nieruchomości z terenem zabudowanym
	teren zabudowy
	teren rekreacyjny
	teren drogi publicznej, klasy 2 i wyższej
	teren publicznego terenu zielonego

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW
(ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁKI NR EWID. 543 W OBRĘBIE KOLONIA CIEPIEŁÓW**

ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXVII/147/2016
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z.0NBA
8.10.2016

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



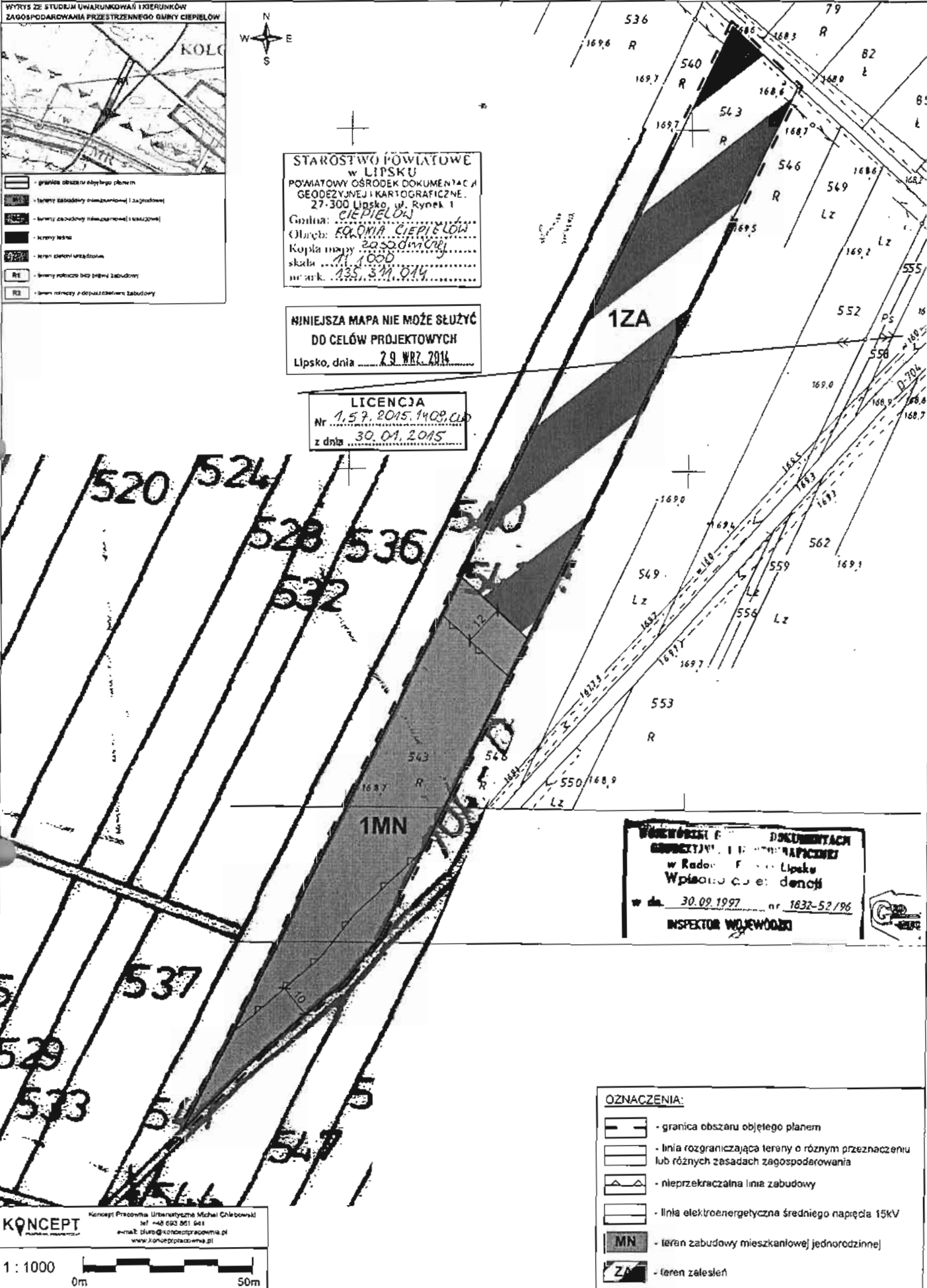
- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej (1-zagrodowej)
- tereny zabudowy mieszkaniowej (2-wielokondygncyjnej)
- tereny leśne
- tereny o znaczeniu krajoznawczym
- tereny o znaczeniu historycznym
- tereny o znaczeniu kulturowym
- tereny o znaczeniu przyrodniczym



STAROSTWO POWIATOWE
w LIPSKU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1
Gmina: CIEPIEŁÓW
Obręb: KOLONIA CIEPIEŁÓW
Kopła mapy 1:1000
skala 1:1000
nr ark. 133, 3 M 014

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Lipsko, dnia 29 WRZ 2016

LICENCJA
Nr 1.57.2015.1409.C16
z dnia 30.01.2015



Województwo Mazowieckie
Dokumentacja
Gospodarcza i Kartograficzna
w Radzie Powiatowej w Lipsku
Wpisano do ewidencji
w dn. 30.09.1997 nr 1632-52/96
INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

KONCEPT
Koncept Projektowa Urbanistyczna Michał Chlebowski
tel. +48 662 851 541
e-mail: skuro@konceptprojektowa.pl
www.konceptprojektowa.pl
1 : 1000
0m 50m

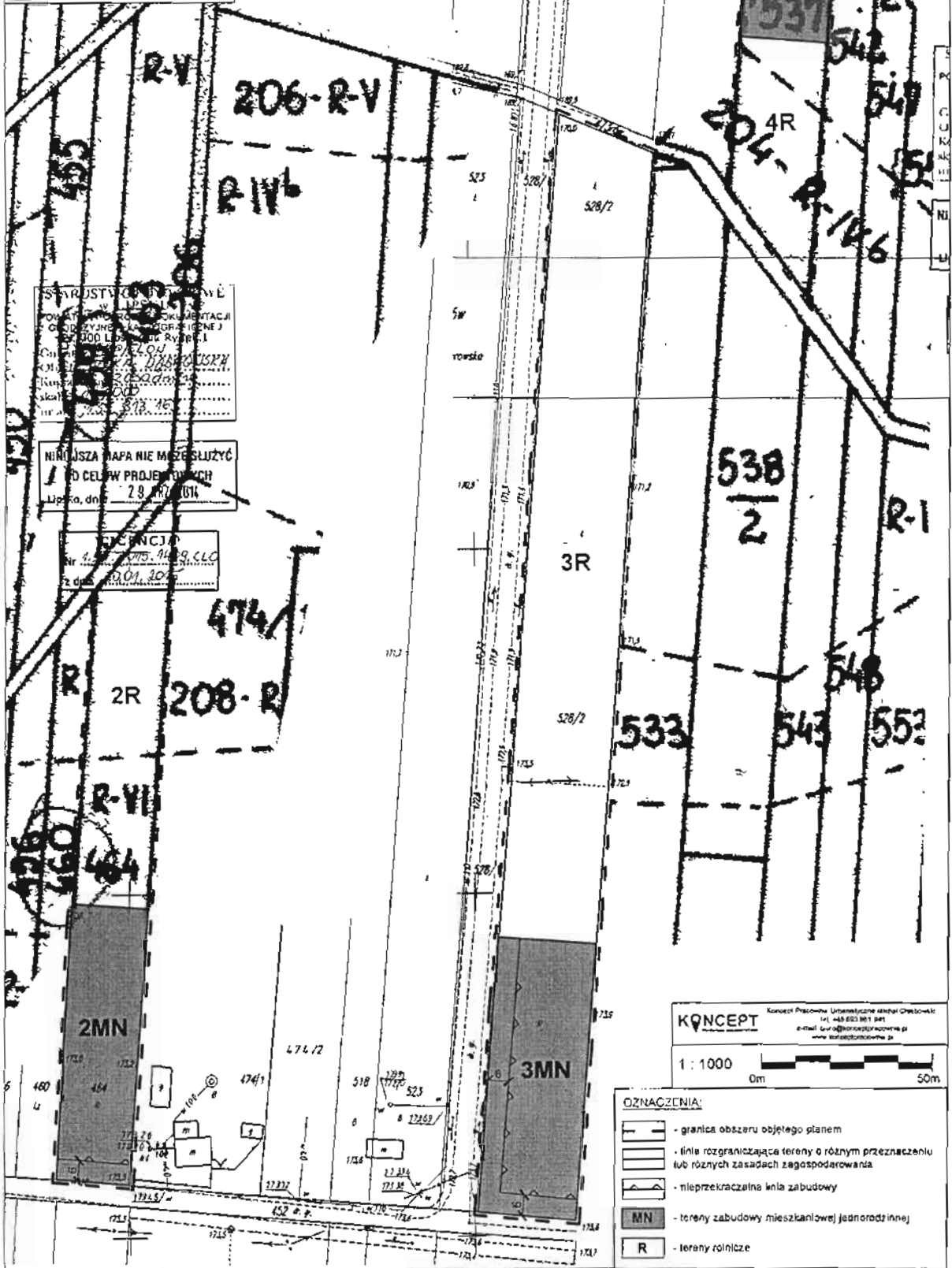
- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15KV
 - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - ZL - teren zalesień

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW
(ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁEK NR EWID. 464, 528/2, 537 W OBRĘBIE WÓLKA DĄBROWSKA**

ZALĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W CIEPIELOWIE
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DNIA
XXV 12/2016
8.12.2016

WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW

— granice obszaru objętego planem
— linie, służące wydzieleniu terenów
— linie, służące wydzieleniu terenów
— linie, służące wydzieleniu terenów
— linie, służące wydzieleniu terenów
— linie, służące wydzieleniu terenów
— linie, służące wydzieleniu terenów
— linie, służące wydzieleniu terenów



SPRZĄSTWO I INŻYNIERIA
W OBLASTY ARCHITECTURY I
PROJEKTOWANIA
GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO
ul. Rybacka 1
03-100 Warszawa
Kontakt: 22 638 80 00
www.sprazstwo.pl

NINIEJSZA MAPA NIE MAZE SŁUZYĆ
DO CELÓW PROJEKTYWNYCH
Lp. Nr, dn. 28.01.2014

WZKŁAD
Nr. 1.2.2015-14.09.2015
Z dn. 20.01.2015

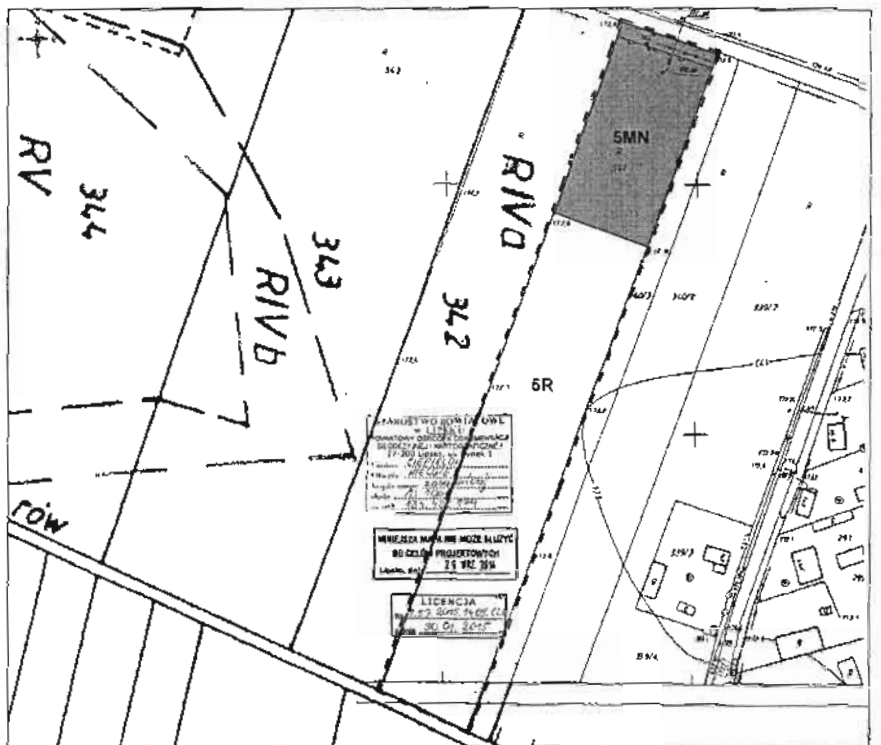
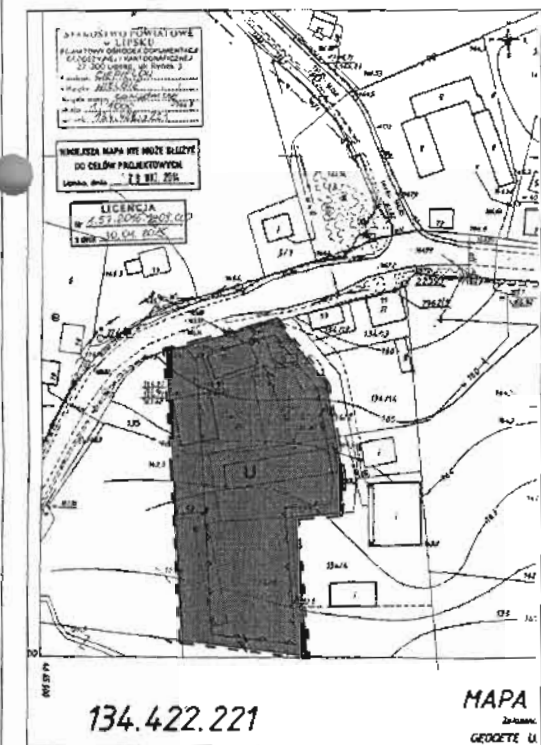
KONCEPT
Koncept Pracowni Urbanistycznej i Architektury
ul. 448 023 981 981
e-mail: k.p@konceptprace.pl
www.konceptprace.pl

1 : 1000
0m 50m

- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego planem
 - linie, służące wydzieleniu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna klnia zabudowy
 - MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - R** - tereny rolnicze

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁEK NR EWID. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341 W OBRĘBIE WIELGIE

x xvii / 16.2 / 2011
8.12.2016



KONCEPT
 ul. Żelazna 10
 04-221 Lipsk
 NIP: 142-508-94-00
 REGON: 142508940
 KRS: 0000360618
 NADZORCA PRAC
 mgr inż. Andrzej Góralczyk
 ul. Żelazna 10
 04-221 Lipsk
 LICENCJA
 nr 257 3056 2007 CL
 od 30.01.2007 do 30.01.2017

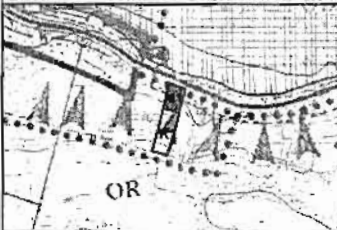
1 1000
 0m 50m 100m

LEGENDA
 (Symbol) - granice wód przy obrotowej planie
 (Symbol) - linie rozgraniczające nieruchomości z liniami rozgraniczającymi nieruchomości sąsiadujących
 (Symbol) - nieruchomości w tym zabudowane
 (Symbol) - linie zabudowy indywidualnej zabudowanej
 (Symbol) - linie zabudowy ulicowej
 (Symbol) - linie drożności

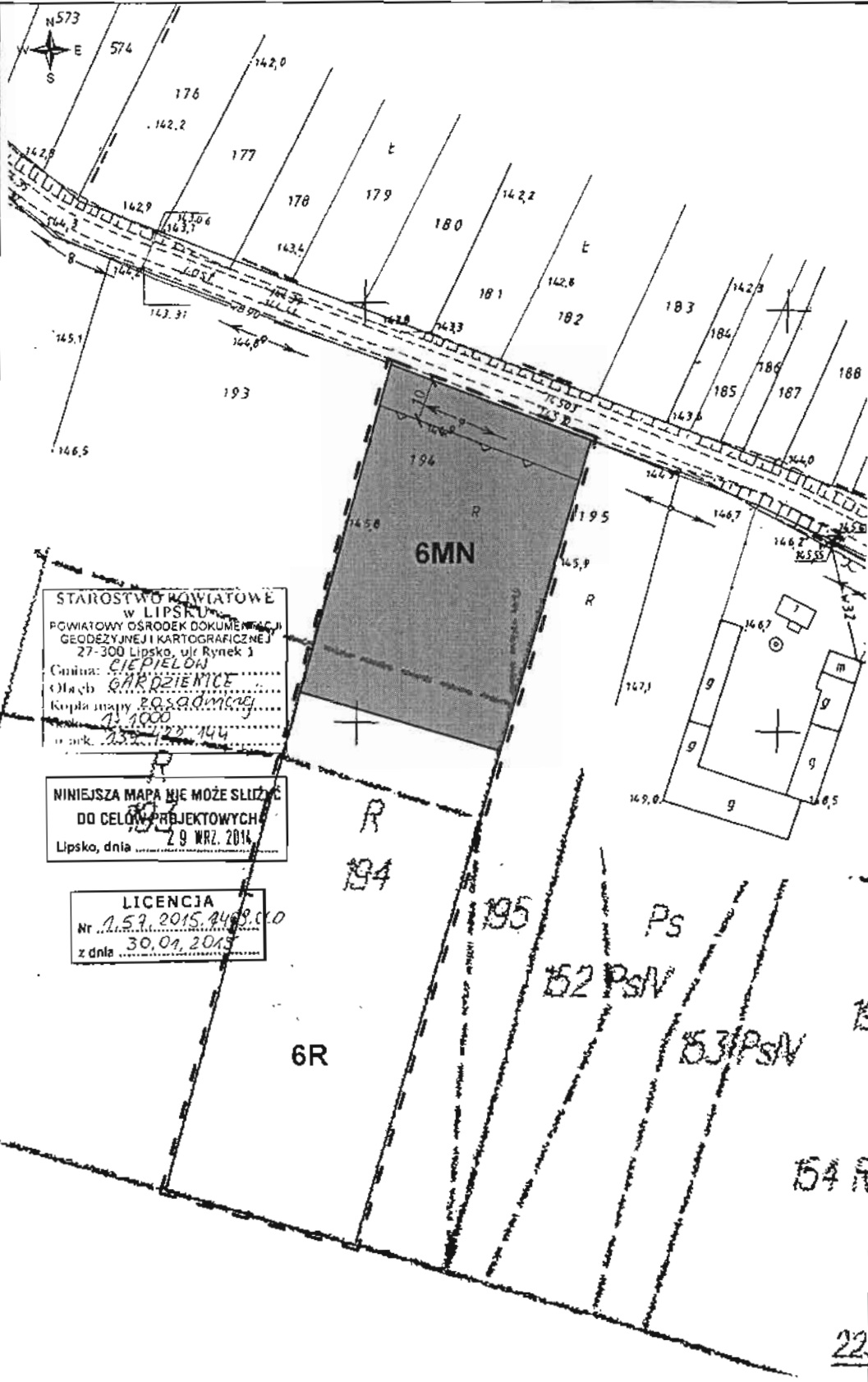
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW
(ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁKI NR EWID. 194 W OBRĘBIE GARDZIENCE**

ZALĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XXV/147/2016
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. 2 DNIA 8.10.2016

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej)
- tereny zabudowy mieszkaniowej (osiedlowej)
- tereny zielone
- teren zieleni osiedlowej
- tereny rolnicze bez prawa zabudowy
- tereny rolnicze z dopuszczalnymi zabudowaniami



STAROSTWO POWIATOWE
w LIPSKU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1
Gmina: CIEPIEŁÓW
Obręb: GARDZIENCE
Kopła mapy: 1:500
Cena: 235 zł + 14 zł

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć
DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH
Lipsko, dnia 29 WRZ. 2014

LICENCJA
Nr 1.59.2015.4483.010
z dnia 30.01.2015

KONCEPT
Kancelaria Pracowni Urbanistycznej Michał Cielebowski
tel. +48 603 961 941
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CIEPIEŁÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁKI NR EWID. 48 W OBRĘBIE PASIEKI

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE
ODDZIAŁU W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DZIA
8.10.2016

WYKRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren rolniczy
- teren drogi publicznej klasy lokalnej
- obszar zdrenowany



- OZNACZENIA.**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - teren rolniczy
 - teren drogi publicznej klasy lokalnej
 - obszar zdrenowany

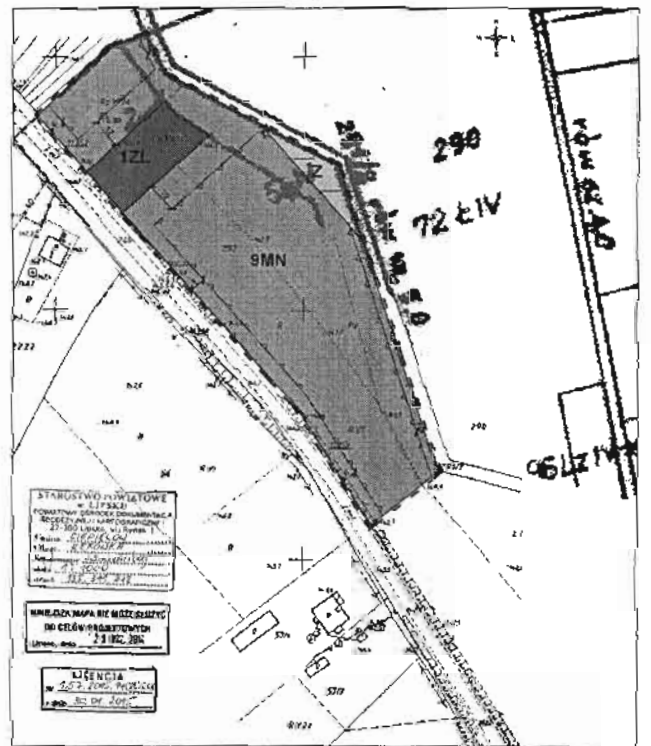
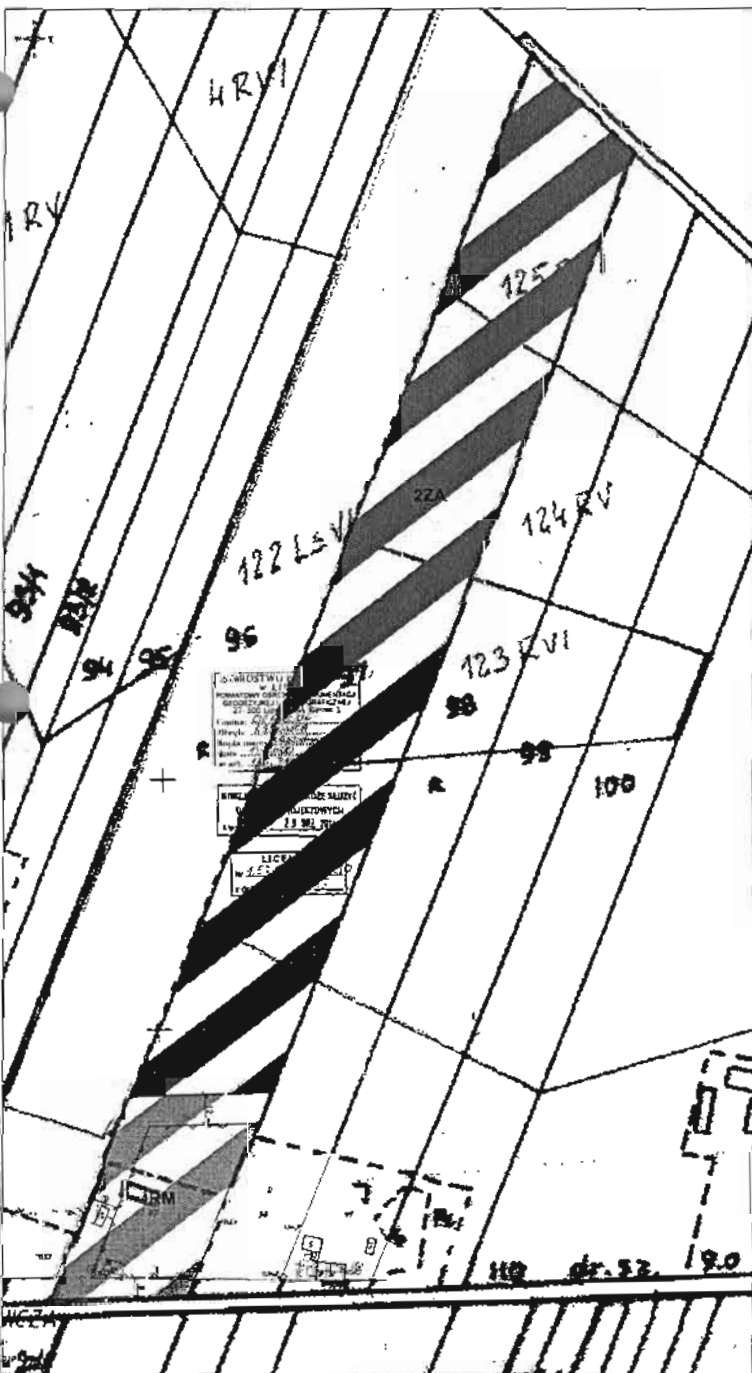
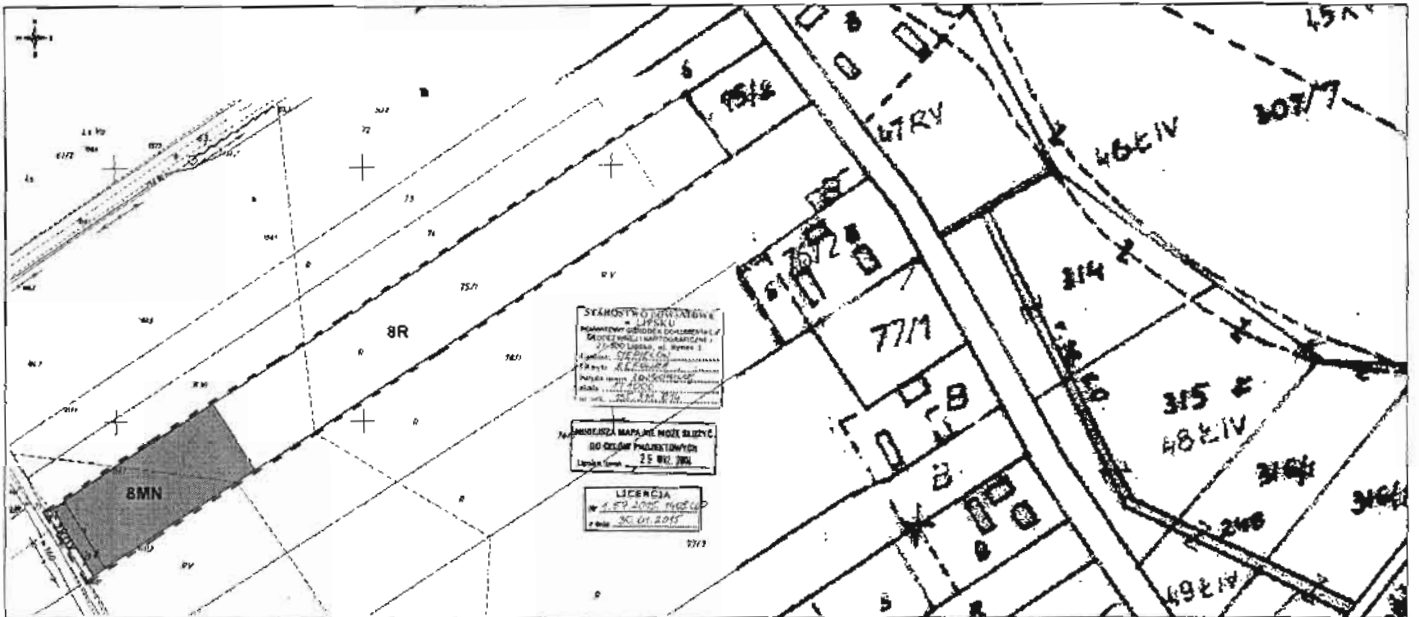
STAROSTWO POWIATOWE
w LIPSKU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1
Gmina: CIEPIEŁÓW
Olsz: PASIEKI
Krajna mapa: ZASADNICZA
skala: 1:1000
nr rej.: 134.483.171

NINIJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Lipsko, dnia 29 WRZ 2016

LICENCJA
Nr 7.57.2015.9409.CCG
z dnia 30.01.2015

KONCEPT Koncept i Pracownia Urbanistyczna i Inżynierska
ul. 48 525 001 141
e-mail: biuro@koncepturbanistika.pl
www.koncepturbanistika.pl

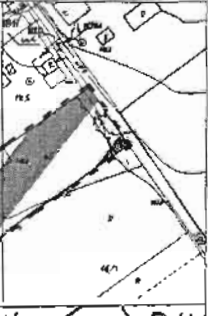
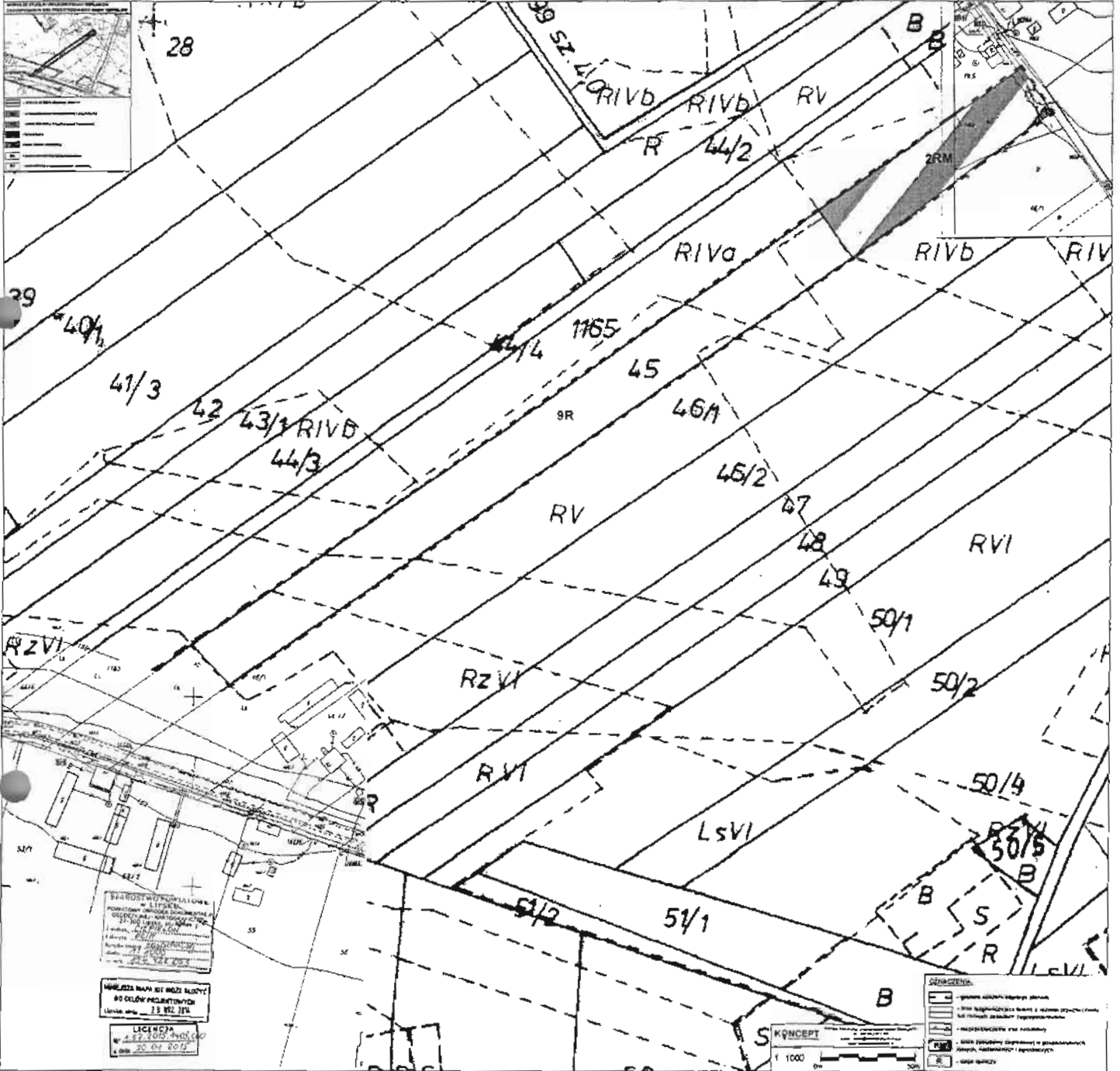
1 : 1000
0m 50m



- LEGENDA
- linia ciągła - granice miejscowości
 - linia przerywana - granice administracyjne
 - linia kropka-kreska - granice województwa
 - linia kropka-kreska - granice powiatu
 - linia kropka-kreska - granice gminy
 - linia kropka-kreska - granice nieruchomości
 - linia kropka-kreska - granice nieruchomości
 - linia kropka-kreska - granice nieruchomości
 - linia kropka-kreska - granice nieruchomości
 - linia kropka-kreska - granice nieruchomości
 - linia kropka-kreska - granice nieruchomości
- OPISY
- 1 - teren zabudowy
 - 2 - teren usług
 - 3 - teren rekreacji
 - 4 - teren sportu
 - 5 - teren zielony
 - 6 - teren rolny
 - 7 - teren leśny
 - 8 - teren wodny
 - 9 - teren świdrowy
 - 10 - teren wodny
 - 11 - teren wodny
- WNIOSKOWA KARTA WYKAZU WZGLĘDNY
DO CELÓW FUNKCYJNYCH
Lipniki, obs. 25 XII 2011

XXVII/162/2016
8.10.2016

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZMIANA NR 2) GMINY CIEPIELÓW DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID 45 W OBRĘBIE PCIN



STANOWISKO WYKONAWCY
LIT. 2016
PROJEKTOWAŁ: [...]
OPRACOWAŁ: [...]
L. [...]
L. [...]
L. [...]

WNIOSŁA WAZA BY MOŻE BUDYĆ
DO CELEW REGULACYJNYCH
L. [...]

LICENCJA
Nr 422/2009/ANGL/CAG
z dnia 20.04.2012

SKONCEPT

1:1000

	złaziska zieleni
	złaziska zieleni
	złaziska zieleni
	złaziska zieleni
	złaziska zieleni
	złaziska zieleni

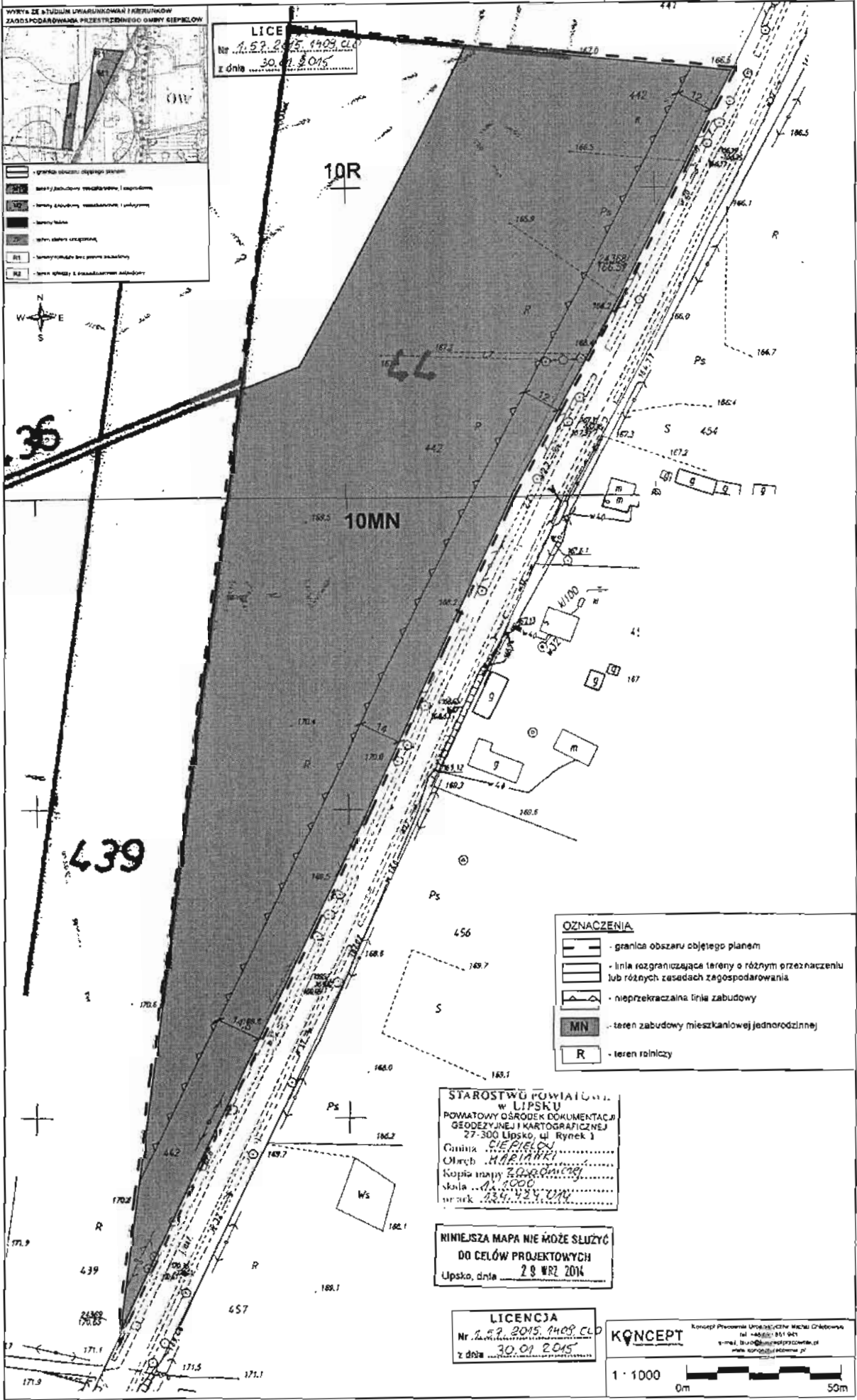
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CIEPIELÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁKI NR EWID. 442 W OBRĘBIE MARIANKI**

ZALĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR
LICY GMINY W CIEPIELOWIE
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO POZ. Z DNIA
XXVIII/2015/1016
2.12.2016

WYTYKA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WYMAGUJĄCYCH
ZAGOSPODAROWAŃ PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW

LICENCJA
Nr *1.52.2015.1409.CLO*
z dnia *30.01.2015*

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren rolniczy
- tereny zielone
- tereny rekreacyjne i sportowe
- tereny zielone i rekreacyjne



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

STAROSTWU POWIATOWEMU
w LIPSKU
POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1
Gmina *CIEPIELÓW*
Obręb *MARIANKI*
Kopia mapy *zagospodarowania*
skala *1:1000*
nr ark. *13.01.42.01*

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Upsko, dnia *28 WRZ 2016*

LICENCJA
Nr *1.52.2015.1409.CLO*
z dnia *30.01.2015*

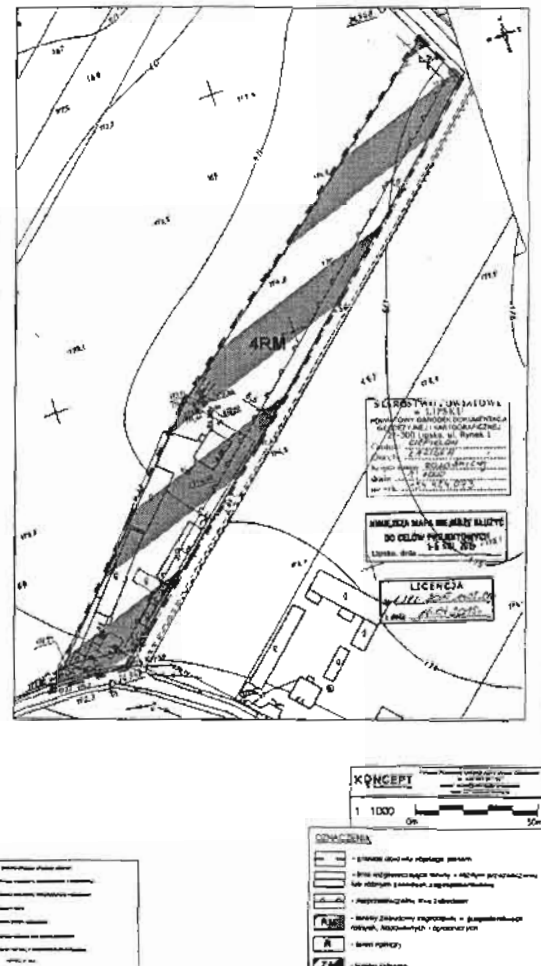
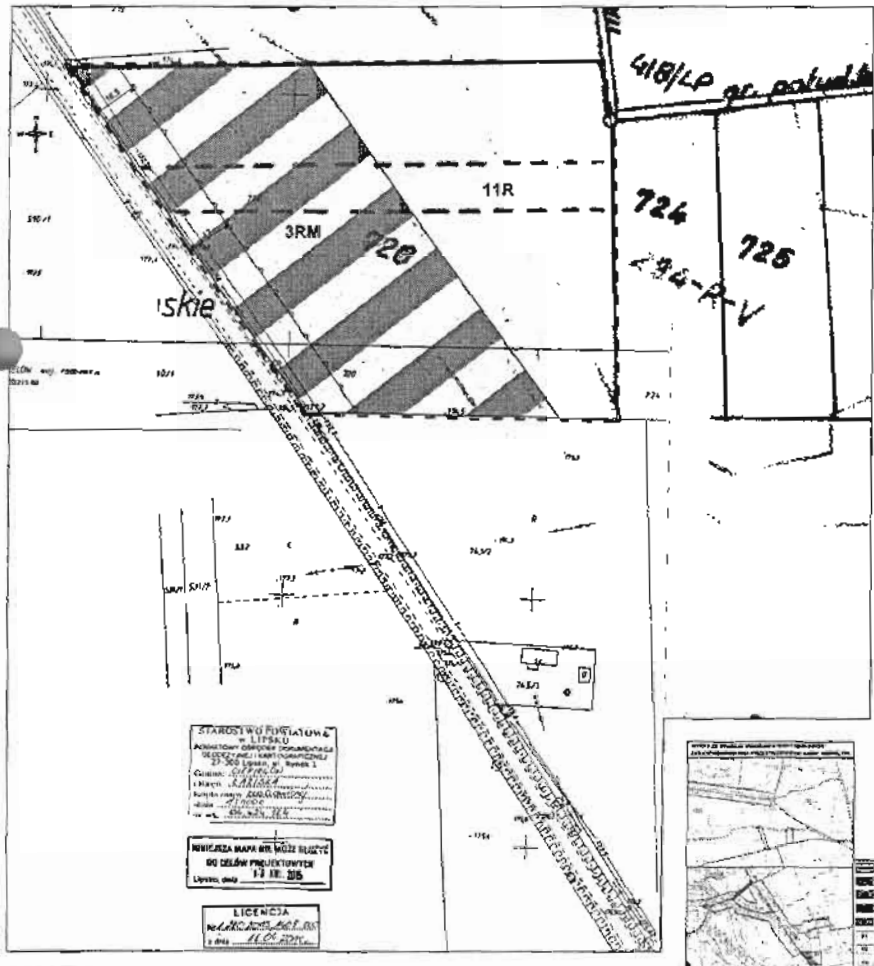
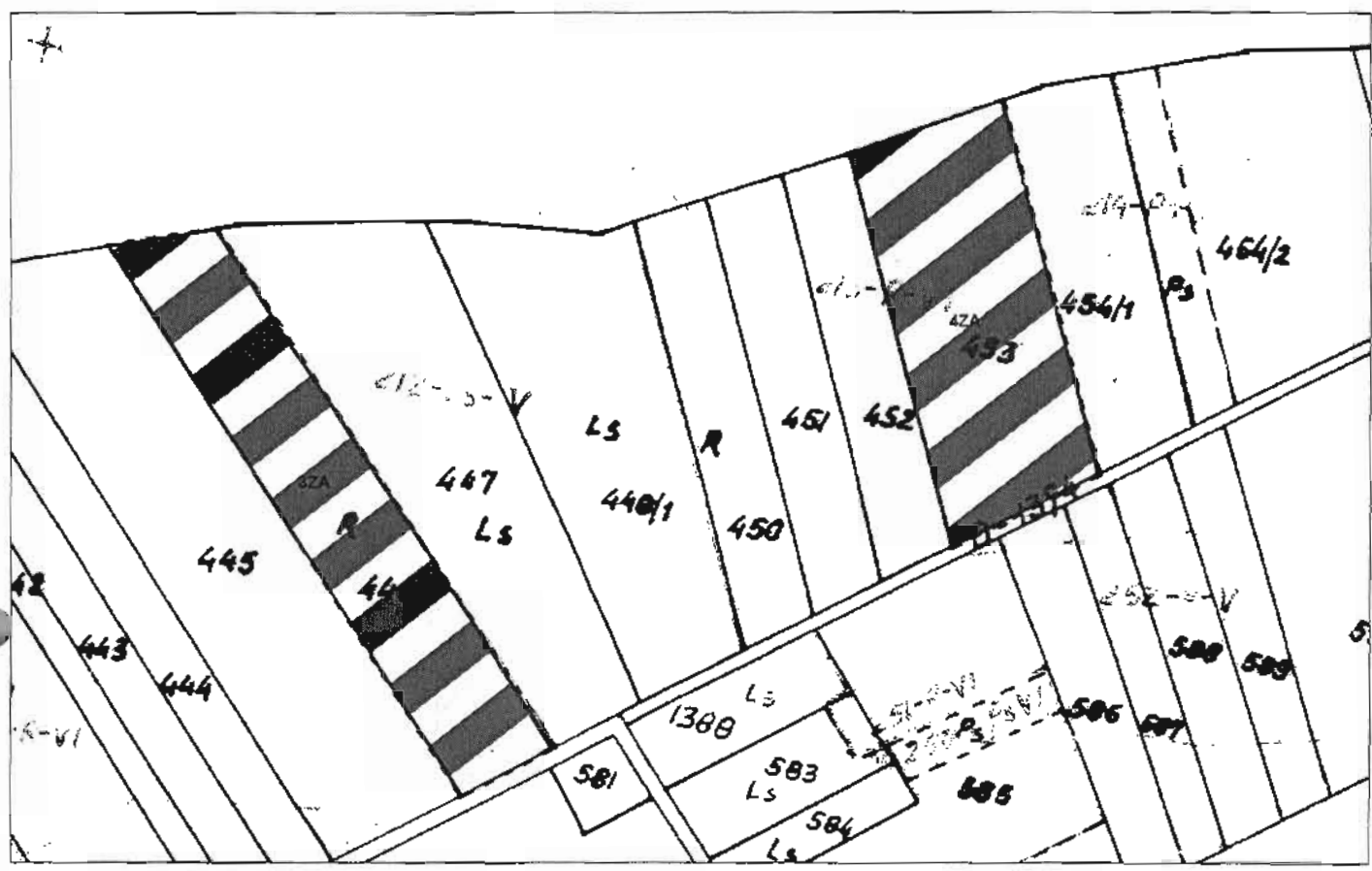
KONCEPT
Koncept Projektowania i Inżynieria Wzrostowa
tel. +48 512 311 941
e-mail: biuro@konceptprojekt.pl
www.konceptprojekt.pl

1 : 1000
0m 50m

XXVII/162/2016
8.10.2016

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁEK NR EWID. 170, 446, 453, 720 W OBRĘBIE ŁĄŻYSKA

Skala: 1:1000
Data: 8.10.2016



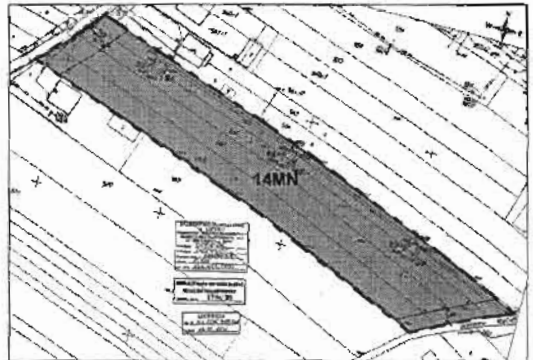
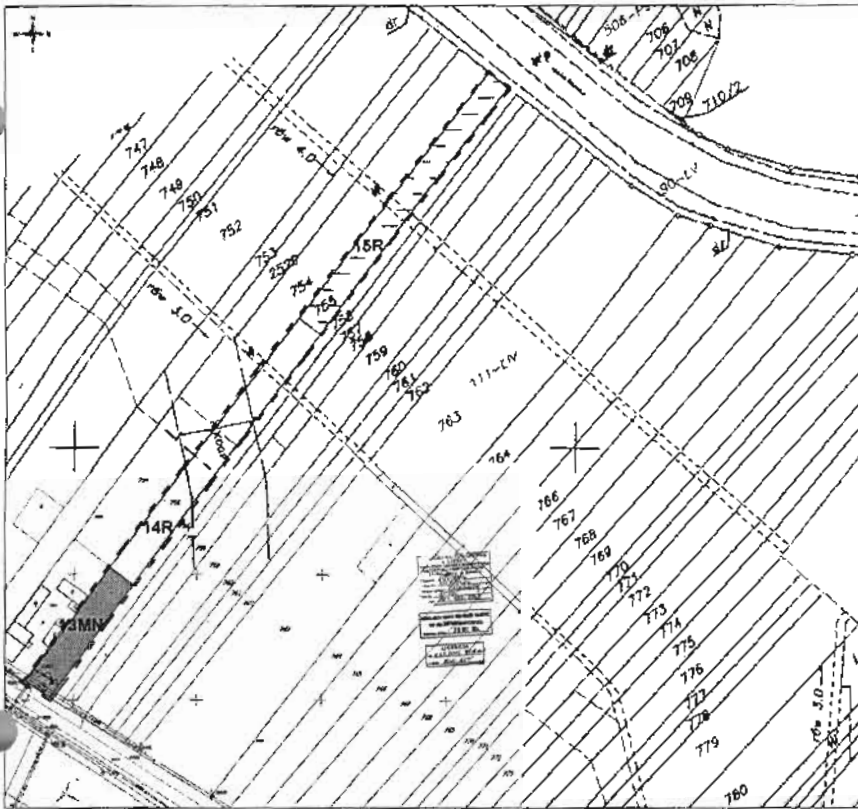
LEGENDA	
(Symbol)	Linia granicy działki
(Symbol)	Linia granicy nieruchomości
(Symbol)	Linia granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu
(Symbol)	Linie granicy terenów o specjalnym przeznaczeniu

SKALA 1:1000
0m 50m

XXVII/167/2016
8. 10. 2016

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁEK NR EWID. 565, 566, 567, 568, 755 W OBRĘBIE CIEPIELÓW

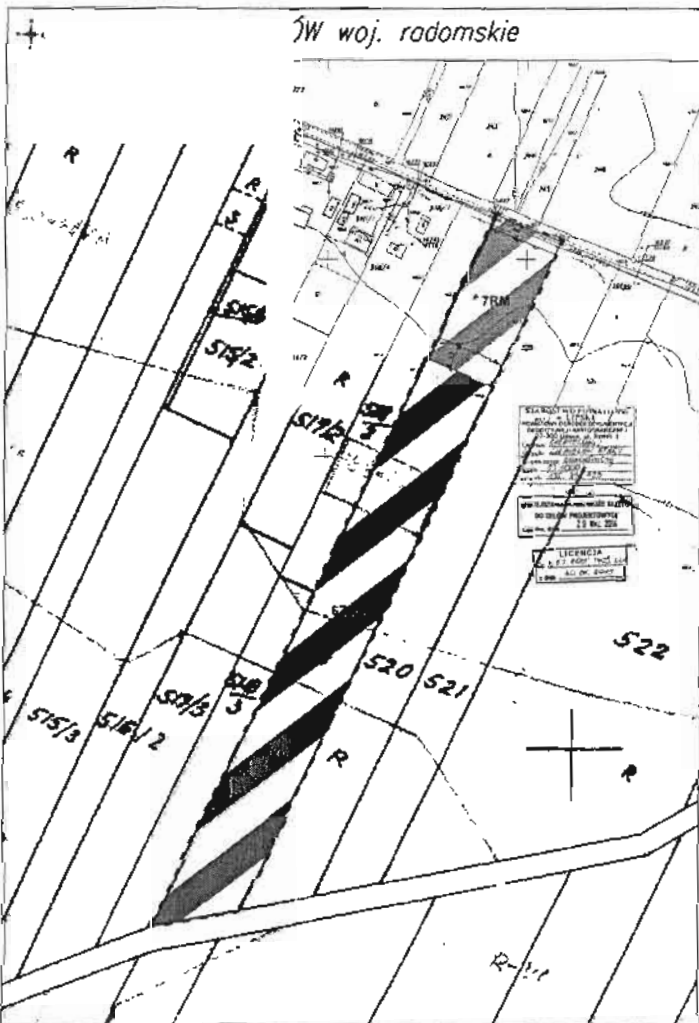
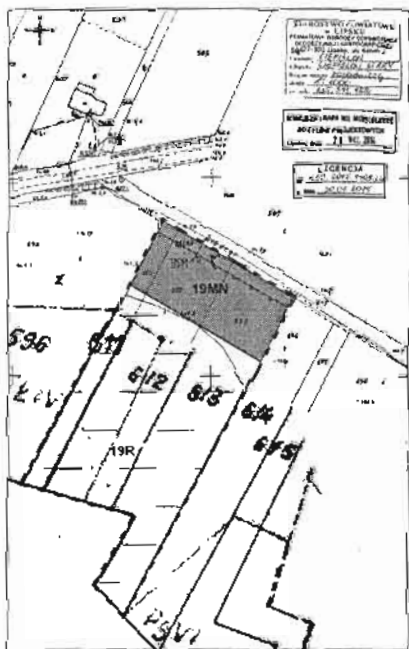
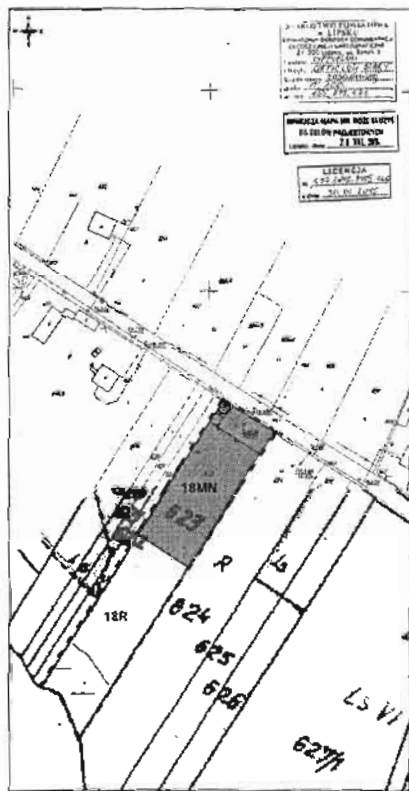
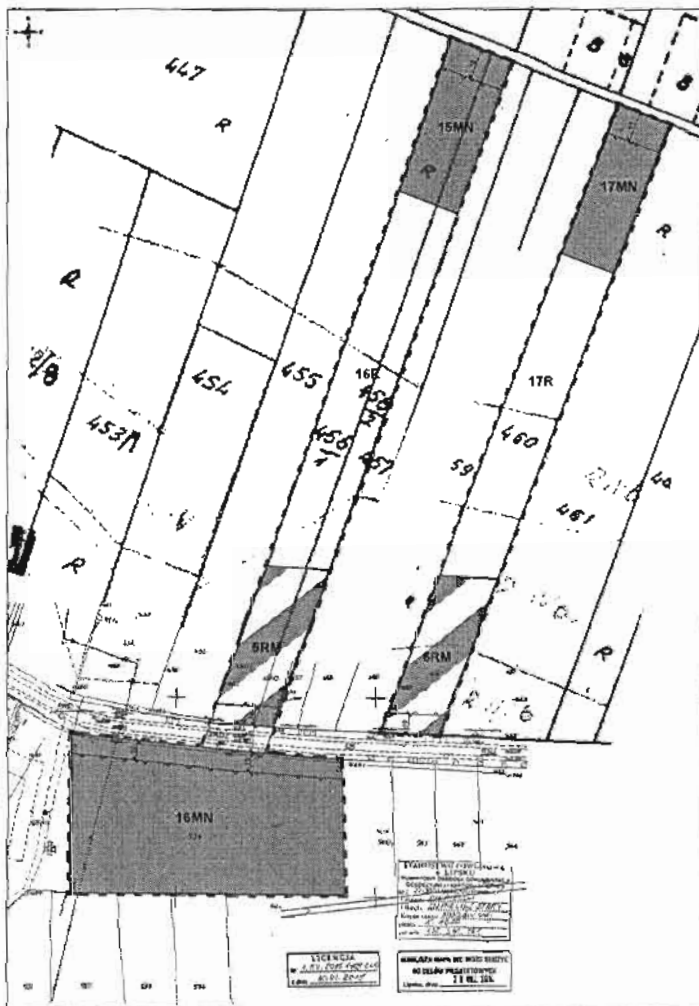
PROJEKTANT: ...
DATA: ...



KONCEPTY
1:1000
0m 50m

- OWIĄZANIA**
- granice obszarów, określone planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnym sposobie zagospodarowania
 - granice wyznaczone przez urząd
 - linie zabudowy i linii komunikacji publicznej
 - linie granic
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnym sposobie zagospodarowania, wyznaczone przez urząd
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnym sposobie zagospodarowania, wyznaczone przez urząd
- OWIĄZANIA INFORMACYJNE**
- przewidywane projekcje, dopóki nie zostaną one zatwierdzone

X XVY
8. 12. 2016



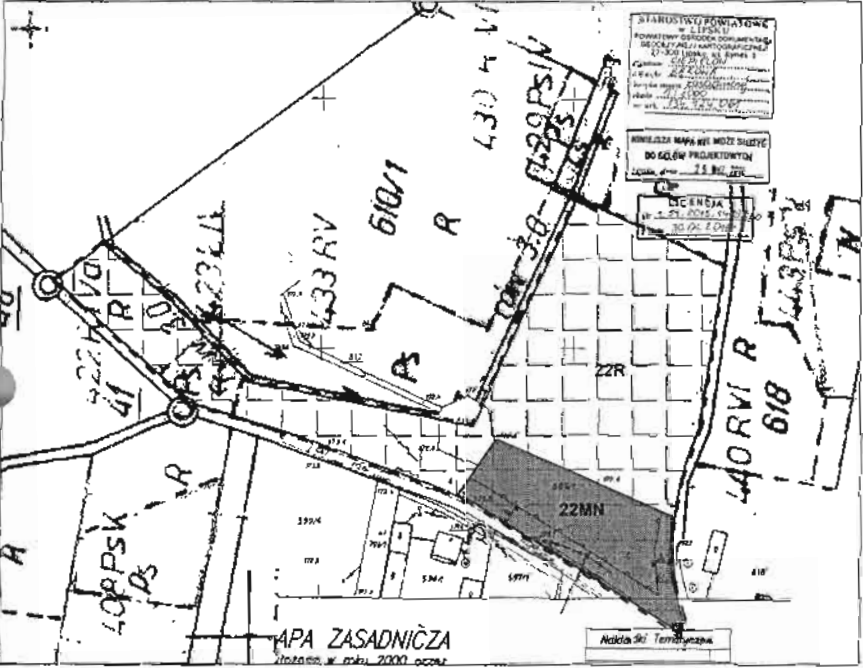
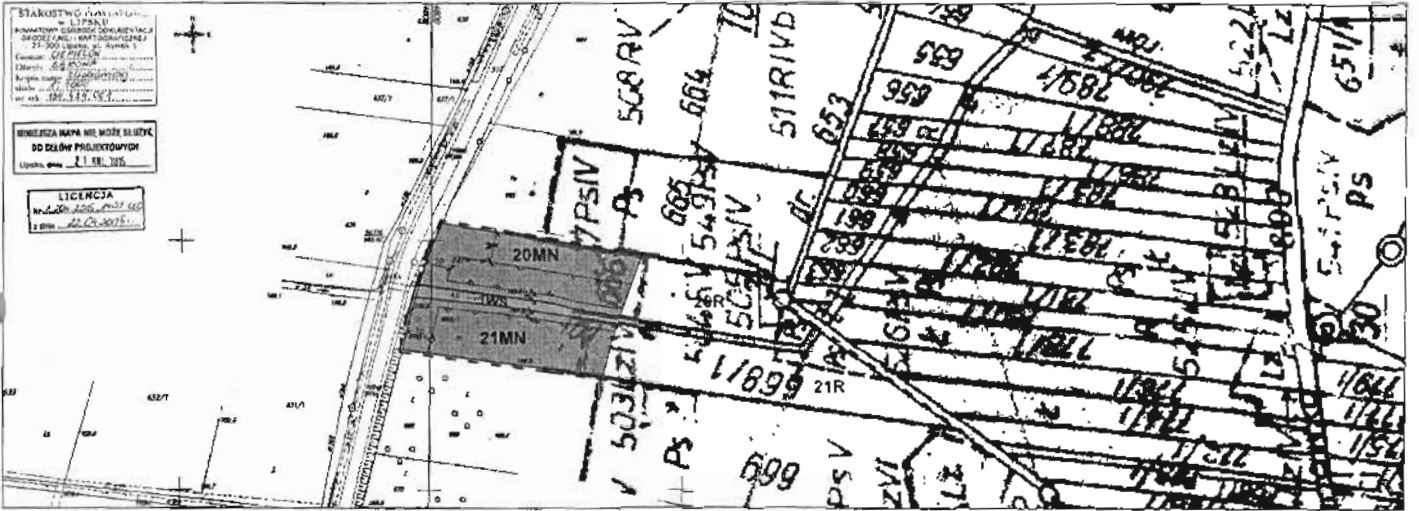
XXV4/142/2016
8.12.2016

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁEK NR EWD. 609/1, 666, 668/1 W OBRĘBIE BAKÓWA

STAROSTWO POWIATOWE
w LIPSKU
KONCEPCJA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁEK NR EWD. 609/1, 666, 668/1 W OBRĘBIE BAKÓWA
Lipńsk, dnia 21.11.2016

KONCEPCJA MAPY NIE MOŻE SŁUżyć
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Lipńsk, dnia 21.11.2016

LICENCJA
nr 1201/2016/001/160
Lipńsk, dnia 22.01.2016



MAPA ZASADNICZA
skala 1:2000

Arkadiusz Terlecki

STAROSTWO POWIATOWE
w LIPSKU
KONCEPCJA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁEK NR EWD. 609/1, 666, 668/1 W OBRĘBIE BAKÓWA
Lipńsk, dnia 21.11.2016

KONCEPCJA MAPY NIE MOŻE SŁUżyć
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Lipńsk, dnia 21.11.2016

LICENCJA
nr 1201/2016/001/160
Lipńsk, dnia 22.01.2016



KONCEPCJA

1:1000

0m 50m

LEGENDA

- Linia czerwona - linia planu
- Linia czarna - linia granicy działki
- Linia zielona - linia granicy terenów zielonych
- Linia niebieska - linia granicy terenów wodnych
- Linia szara - linia granicy terenów zabudowanych
- Linia biała - linia granicy terenów rolniczych
- Linia czarna - linia granicy terenów leśnych
- Linia czarna - linia granicy terenów rekreacyjnych
- Linia czarna - linia granicy terenów sportowych
- Linia czarna - linia granicy terenów usługowych
- Linia czarna - linia granicy terenów przemysłowych
- Linia czarna - linia granicy terenów mieszkalnych
- Linia czarna - linia granicy terenów publicznych
- Linia czarna - linia granicy terenów zielonych
- Linia czarna - linia granicy terenów wodnych
- Linia czarna - linia granicy terenów zabudowanych
- Linia czarna - linia granicy terenów rolniczych
- Linia czarna - linia granicy terenów leśnych
- Linia czarna - linia granicy terenów rekreacyjnych
- Linia czarna - linia granicy terenów sportowych
- Linia czarna - linia granicy terenów usługowych
- Linia czarna - linia granicy terenów przemysłowych
- Linia czarna - linia granicy terenów mieszkalnych
- Linia czarna - linia granicy terenów publicznych

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW
(ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁKI NR EWID. 370 W OBRĘBIE CZERWONA**

XXVH / 142 / 2016
8.12.2016

ZNAJDUJĄCY SIĘ DO LOKALNY NR
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE
OGŁOSZENIE W CIĘŻNARU URZĘDOWYM
W CIEPIEŁOWIE MAJOWICKIEGO POL. 2 DWA



STWORZYSTWO PLANU
W LIPSKU
OWA WYKONANA W ODRĘBIE DOKUMENTACJI
TECHNICZNEJ (KARTOGRAFICZNEJ I
27-700 LIPSKO, ul.
Główna 10, CIEPIEŁÓW
NIP: 63-200-00-00
Kontakt: 71 73 20 00
www.koncept.pl

NINIEJSZAKAPRAWIE MOŻE ZOSTAĆ
ODCIELOW PROJEKTOWYCH
Wpoko. Onk. 29.02.2016

LICENCJA
Nr 52.20.05.000000
z dnia 30.04.2015

- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzeznaczalna linia zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej (osobno-stanowiskowej)
 - teren rekreacyjny

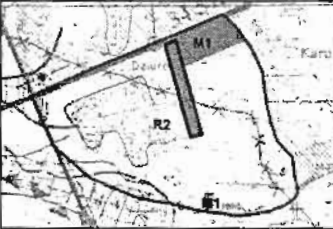
KONCEPT
Główny Projektant: Urbanistyczny Biuro Olszyna
ul. 44 833 001 84
www.koncept.pl
www.koncept.pl

1 1000
0m 50m

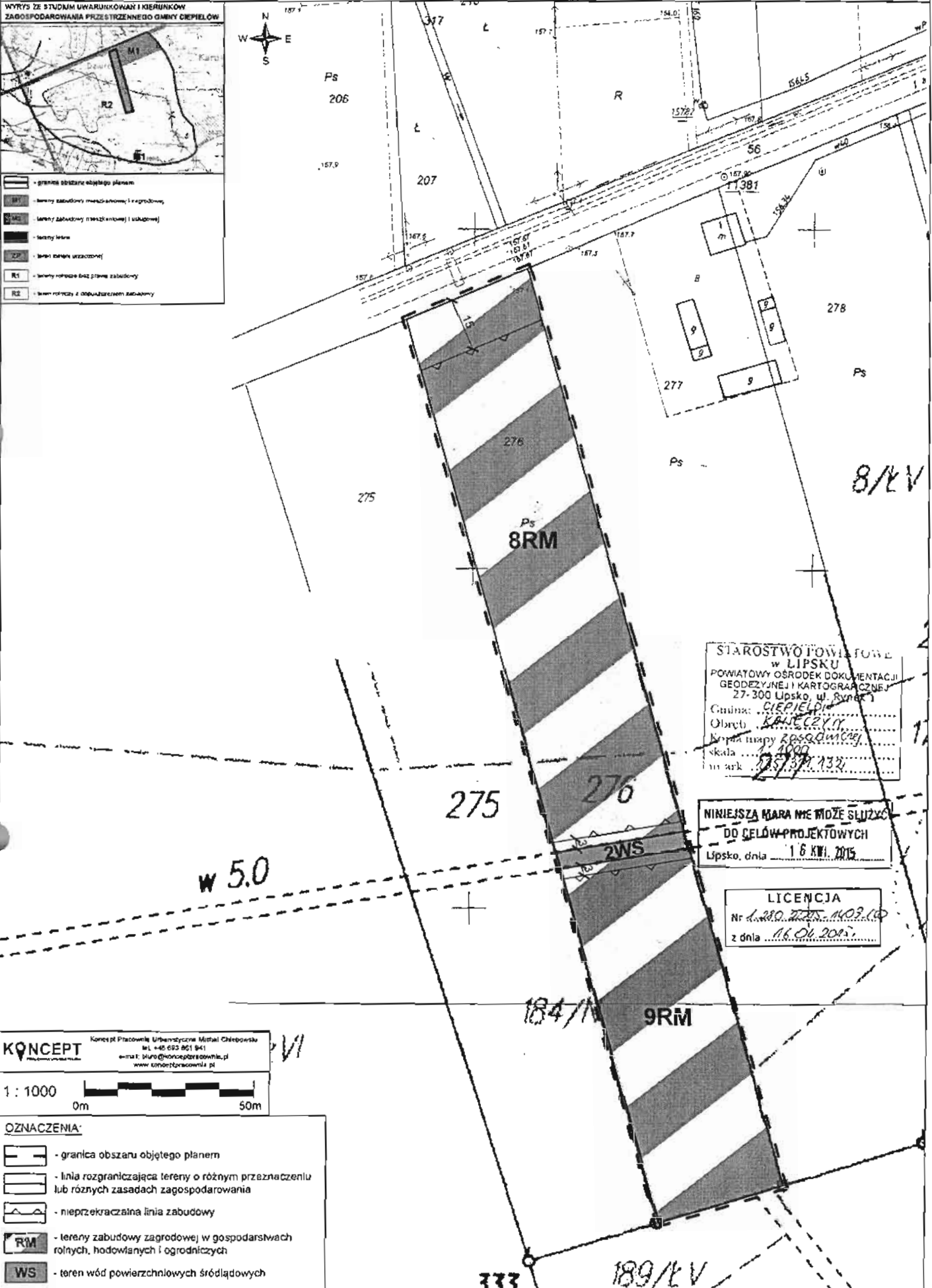
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CIEPIEŁÓW (ZMIANA NR 2) DLA DZIAŁKI NR EWID. 276 W OBRĘBIE KAWĘCZYN**

ZALĄCZNIK NR 16
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY W CIEPIEŁOWIE
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA MAZOWECKIEGO POZ. 2 DNIA

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIEŁÓW



- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
- tereny zabudowy przysiękowej i użytkowej
- tereny leśne
- tereny cieków i zbiorników
- tereny wodne oraz tereny zabudowy
- tereny wodne z obszarami zabudowy



STAROSTWO POWIATOWE
w LIPSKU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
27-300 Lipsko, ul. Rynek 1
Gmina: CIEPIEŁÓW
Obręb: KAWĘCZYN
Krajowa Mapa Rozsądniczej
skala: 1:1000
m. ark: 257/37, 132

NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć
DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH
Lipsko, dnia 16.01.2015

LICENCJA
Nr 1.380.7225.1403.10
z dnia 16.01.2015

KONCEPT
Kancelaria Pracowni Urbanistycznych i Inżynierskich
ul. +45 633 851 941
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000
0m 50m

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

Załącznik nr 17
do Uchwały Nr XXVII/147/2016
Rady Gminy w Ciepiewie
z dnia 8 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiewie

w sprawie: **rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewów (zmiana nr 2)**

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 Ciepiewie stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.09.2016 r. do 14.10.2016 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 31.10.2016 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

**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 (zmiana nr 2)**

Opracowanie:



tel. +48 693 861 941

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

Poznań – Ciepiałów, 2015-2016

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	9
4.2. Rzeźba terenu, budowa geologiczna oraz gleby	10
4.3. Wody powierzchniowe i podziemne	10
4.4. Obszary chronione.....	12
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	14
5.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	15
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	16
6. Przewidywane oddziaływanie na środowisko i jego elementy	17
6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną, faunę i florę.....	18
6.2. Wpływ na ludzi.....	19
6.3. Wpływ na wodę	20
6.5. Wpływ na powierzchnię ziemi	22
6.6. Wpływ na krajobraz	22
6.7. Wpływ na klimat.....	23
6.8. Wpływ na zasoby naturalne	23
6.9. Wpływ na zabytki	23
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.....	25
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.....	26
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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lipsku. 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 r. poz. 778 ze zmianami).

W analizowanym przypadku prognoza dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2).

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 2016 r. poz. 353 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 2016 r. poz. 353 ze zmianami);
- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.);
- 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);
- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016;
- Europejska Konwencja Krajobrazowa, Florencja 2000;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007-2013;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ciepiałów;
- 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://btsearch.pl/> – wyszukiwarka stacji bazowych telefonii komórkowej GSM i UMTS;
- 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, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R;
- 6) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 8) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX.

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) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury oraz zieleni

ozdobnej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m²;
- 5) zakaz lokalizacji reklam innych, niż wymienione w pkt 2, 3;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 8) dopuszczenie zachowania geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy i nadbudowy;
- 9) dopuszczenie remontu istniejących budynków, zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń;
- 10) dopuszczenie zachowania, likwidacji oraz realizacji rowów i kanałów na całym obszarze objętym planem;
- 11) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) 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:
 - zalesień, wyłącznie na terenach 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA,
 - stacji demontażu w rozumieniu przepisów odrębnych o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, wyłącznie na terenie U,
 - inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego;
- 6) 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 km². 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, Siemno, Zwolen.

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 PM₁₀ oraz pyłu PM_{2,5}, które zaliczono do klasy C. Pełna ocena stanu czystości powietrza pod kątem ochrony zdrowia obejmuje następujące zanieczyszczenia:

- dwutlenek siarki SO₂,
- dwutlenek azotu NO₂,
- tlenek węgla CO,
- benzen C₆H₆,
- pył PM₁₀,
- pył PM_{2,5},
- ołów Pb,
- arsen As,
- kadm Cd,
- nikiel Ni,
- benzo(a)piren B(a)P,
- ozon O₃.

Wszystkie wyżej wymienione związki (oprócz benzo(a)pirenu B(a)P, pyłu PM₁₀ i pyłu PM_{2,5}) 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 PM_{2,5} 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_2 , NO_x , O_3 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 Iłżanki 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 odśladają się fragmenty powierzchni denudacyjnej przedczwartorzędowej.

Powierzchnia wysoczyzny jest płaska, lekko pochylona ku północy i wschodowi. Kulminacje w jej obrębie stanowią wały i pagórki wydmowe o wysokościach względnych w granicach 10 m, miejscami dochodzące do 15 m. Wysoczyznę przecina w kierunku równoleżnikowym dolina rzeki Iłżanki, 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 Iłżanki 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 wydm 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 Iłżanki 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.

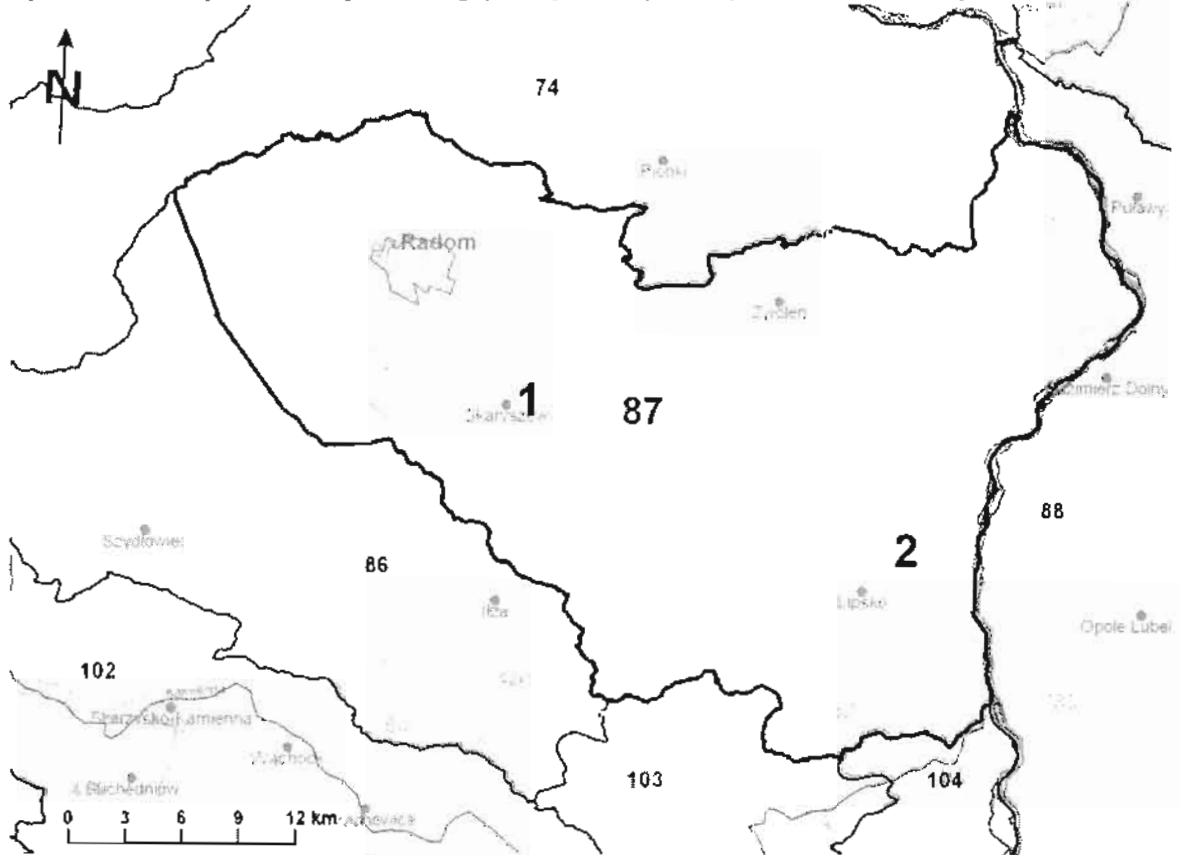
4.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. obszar gminy leży w obrębie zlewni Iłżanki, będącej lewym dopływem Wisły. Sieć rzeczna na terenie gminy jest słabo rozwinięta. Rzeka Iłżanka 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). Iłżanka płynie silnie meandrując, w rozległej dolinie częściowo zatorfionej. Amplituda rocznych wahań stanu wody w Iłżance 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 pobral 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 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.

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 33 obszary położone w gminie Ciepiałów, przedstawione na następujących załącznikach do uchwały oraz użytkowanych i zagospodarowanych w następujący sposób:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181 oraz części działek nr ewid. 631, 632/2 w obrębie Bielany” - załącznik nr 1, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo,
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 543 w obrębie Kolonia Ciepiałów” - załącznik nr 2, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo, przez północną część terenu przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 464, 528/2, 537 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 3, trzy obszary

- niezabudowane, użytkowane rolniczo.
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341 w obrębie Wielgie” - załącznik nr 4, obszar działek nr ewid. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11 w chwili obecnej zabudowany budynkami o charakterze gospodarczym, natomiast drugi z obszarów tj. działka nr ewid. 341 jest niezabudowany i użytkowany rolniczo.
 - 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 194 w obrębie Gardzienice” - załącznik nr 5, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo, przez północną część terenu przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.
 - 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 48 w obrębie Pasieki” - załącznik nr 6, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.
 - 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 75/1, 97, 292 w obrębie Rekówka” - załącznik nr 7, cztery obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo.
 - 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla części działki nr ewid. 45 w obrębie Pcin” - załącznik nr 8, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.
 - 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 442 w obrębie Marianki” - załącznik nr 9, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.
 - 10) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 170, 446, 453, 720 w obrębie Łaziska” - załącznik nr 10, trzy obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo, natomiast obszar działki nr ewid. 170 częściowo zabudowany budynkami gospodarczymi oraz budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
 - 11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 1136, 1669 oraz części działek nr ewid. 44/2, 1196 w obrębie Świesielice” - załącznik nr 11, trzy obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo, część działki nr ewid. 44/2 stanowi miejsce pamięci narodowej, w chwili obecnej w klasyfikacji gruntów oznaczona jako grunt leśny.
 - 12) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 565, 566, 567, 568, 755 w obrębie Ciepiałów” - załącznik nr 12, dwa obszary niezabudowane, przez działkę nr ewid. 755 przebiega projektowana obwodnica Ciepiałowa.
 - 13) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 456/1, 456/2, 460, 519, 529, 611, 612, 613, 623 oraz części działki nr ewid. 525 w obrębie Ciepiałów Stary” - załącznik nr 13, sześć obszarów niezabudowanych i użytkowanych rolniczo.
 - 14) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 609/1, 666, 668/1 w obrębie Bąkowa” - załącznik nr 14, dwa obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo, dodatkowo przez jeden z obszarów przebiega rów melioracyjny.
 - 15) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 370 w obrębie Czerwona” - załącznik nr 15, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.
 - 16) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 276 w obrębie Kawęczyn” - załącznik nr 16, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.

Tereny objęte planem w przeważającej stanowią grunty rolne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione oraz grunty budowlane.

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 działek nr ewid. 170 i 720 w obrębie Łaziska i dz. nr ewid. 456/1, 456/1, 460 w obrębie Stary Ciepiałów. Ponadto na terenie objętym planem występują również grunty leśne niskich klas tj. LsVI.

Za zasoby wód powierzchniowych na terenie objętym planem odpowiadają wyłącznie rowy melioracyjne.

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 km² i jest zbiornikiem o charakterze porowo-szczelinowym, szacunkowe zasoby zbiornika to 820 tys. m³/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.

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

W granicach obszarów objętych planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.

W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, na obszarach objętych projektem planu, będącym przedmiotem prognozy, funkcjonowałyby zapisy dotychczas obowiązującego planu.

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. Dodatkowo wyznaczone zostały tereny przeznaczone pod zalesienie.

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 oraz brak możliwości realizacji zalesienia terenów.

5.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Większość terenów opracowania w wyniku uchwalenia planu zostanie przekształcona z użytkowania rolniczego na tereny budowlane. Największe zmiany będą dotyczyły terenów przeznaczonych w projekcie miejscowego planu pod zabudowę mieszkaniową wraz z zabudową usługową. W związku z tym wyżej wymieniony teren objęty będzie przewidywanym znaczącym oddziaływaniem. Obecnie znajdują się na nim tereny rolnicze. Na istniejący stan środowiska wpływają zanieczyszczenia związane z użytkowaniem rolniczym, ruchem samochodowym na drogach publicznych lub potencjalne zanieczyszczenia z sąsiednich terenów zabudowanych. Nie prognozuje się wystąpienia znaczącego oddziaływania poza wyznaczonym na rysunku planu terenem, w tym poza granicą planu ze względu na zapisy zawarte w uchwale.

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 mieszkaniowo-usługowej. 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.

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 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 2014 r. poz. 1800).

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 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.

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.

Na obszarze planu nie zidentyfikowano bardzo znaczących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu poza ewentualnymi zanieczyszczeniami rolniczymi. Są to jednak zanieczyszczenia potencjalne i nie ma udokumentowanych negatywnych oddziaływań wynikających z dotychczasowego użytkowania terenu.

Z powodu zmian wynikających z uchwalenia planu, problemem ochrony środowiska może być brak kanalizacji sanitarnej i deszczowej na obszarach planu. Ścieki powstałe w trakcie funkcjonowania przyszłych terenów mieszkalnych i usługowych, w przypadku braku powyższych sieci infrastruktury technicznej, będą najprawdopodobniej odprowadzane do zbiorników bezodpływowych. Wiąże się to z zagrożeniem przedostania się ścieków do środowiska i zanieczyszczeniem ziemi oraz wód powierzchniowych lub gruntowych. Należy również wziąć pod uwagę, że duża część terenów w granicach opracowania jest zdrenowana. Ich ochrona przed zniszczeniem i zanieczyszczeniem może stanowić problem ochrony środowiska. Jednakże przy egzekwowaniu zapisów projektu planu negatywne oddziaływania nie wystąpią.

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 komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i komunalnych;
 - 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) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenie U,
 - d) 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 oddziaływanie 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 zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo-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 30-40%.

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.

Obszary planu obejmują przede wszystkim tereny nieutwardzone: użytki rolne i tereny leśne oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. Występują rośliny i zwierzęta typowe dla środowiska rolniczego lub terenów zadrzewionych i zakrzewionych. Część obszaru planu porośnięta jest również florą leśną. Brak jest inwentaryzacji gatunków flory i fauny bezpośrednio występujących na danych terenach, dlatego nie jest możliwe określenie dokładnego wpływu na różnorodność biologiczną obszarów objętych projektem planu. Podczas wizji terenowej wstępnie nie stwierdzono występowania żadnych gatunków roślin, grzybów i zwierząt chronionych na obszarach opracowania. W przypadku stwierdzenia ich występowania na podstawie inwentaryzacji wykonanej przed lub podczas etapu budowy danego obiektu budowlanego, będą obowiązywały odpowiednie przepisy prawa regulujące postępowanie w tym zakresie.

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.

Dużą różnorodnością biologiczną mogą charakteryzować się niezabudowane tereny rolnicze (głównie odlogowane), wraz z terenami leśnymi oraz enklawami terenów zadrzewionych i zalesionych na obszarze opracowania planu. Taki układ użytków sprzyja liczniejszemu występowaniu, na jednym terenie, gatunków zwierząt i roślin typowych dla różnych środowisk. Brak zainwestowania oraz znacznej powierzchni zajętej przez zabudowę dodatkowo umożliwia swobodne przemieszczanie się fauny. Tereny te zostały w planie przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Istniejąca różnorodność biologiczna zubożeje lub zostanie zastąpiona przez roślinność synantropijną, zagrodową lub ruderalną. Należy jednak zaznaczyć, że duża część terenów leśnych zostanie zachowana.

Istniejące na pozostałych obszarach grunty rolne, pomimo tego, że nie charakteryzują się znaczną bioróżnorodnością i nie zajmują znacznej powierzchni, stanowią siedliska dla gatunków zwierząt typowych dla środowiska rolniczego. W wyniku uchwalenia planu, na danych terenach będą mogły powstać przede wszystkim zabudowania mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. Część terenów rolniczych została jednak zachowana. Skutki realizacji planu spowodują zniszczenie i degradację terenów rolniczych, które przeznaczone zostały pod zabudowę, a co za tym idzie zniszczone zostaną siedliska i ostoje roślin i zwierząt oraz mogą być zablokowane potencjalne korytarze przemieszczania się fauny. Jednak w związku z zachowaniem odpowiednich wartości powierzchni biologicznie czynnej prognozuje się, że roślinność i zwierzęta typowe dla środowiska rolniczego zostaną zastąpione przez zabudowę, uzupełnioną zielenią synantropijną i urządzonej.

Na terenach opracowania, w związku z przepływaniem cieków wodnych nakazano zachowanie pasów technicznych od tych cieków o szerokości 3 m, na których obowiązuje nakaz realizacji zieleni niskiej i zapewnienia dostępu do cieków. Wpłyne to pozytywnie na różnorodność biologiczną poprzez umożliwienie wytworzenia lokalnych korytarzy ekologicznych wzdłuż rowów lub kanałów, a także stref ekotonowych.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazano zachowanie co najmniej 30-40% 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 mieszkaniowo-usługowej na terenie objętym planem.

Nie prognozuje się wystąpienia negatywnego oddziaływania na roślinność w sąsiedztwie planu z uwagi na zawarty nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

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. 3).

Nie prognozuje się powstania nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia przebiegających przez obszary planu, które mogłyby być źródłami pól elektromagnetycznych.

Ewentualne dodatkowe uciążliwości mogą być związane z fragmentem linii elektroenergetycznej średniego napięcia, która może stanowić źródło oddziaływania pól elektromagnetycznych. W planie nakazano zachowanie odpowiednich stref oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi, dzięki czemu zminimalizowany będzie jej wpływ na sąsiednie tereny.

Zagrożeniem dla zdrowia ludzi mogłyby być również ewentualnie zdarzenia losowe, występujące w szczególności w projektowanych zakładach usługowych, takie jak awarie, pożary. Istnieje ryzyko, że rozprzestrzenią się one na sąsiadujące tereny mieszkalne.

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. 3 Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy Ciepelów



Źródło: <http://beta.btsearch.pl/>

6.3. Wpływ na wodę

W chwili obecnej:

- działki nr 528/2 i 464 w obrębie Wólka Dąbrowska graniczą z rowami melioracyjnymi,
- działka nr 341 w obrębie Wielgie graniczy z rowem melioracyjnym
- działka nr 48 w obrębie Pasieki została zdrenowana w ramach zadania „Kazanów-Wielgie” oraz graniczy z rowem melioracyjnym,
- działki nr 755 i 763 w obrębie Ciepeliów graniczą z rzeką Iłżanką oraz przebiegają przez nie rowy melioracyjne,
- działka nr 612 w obrębie Ciepeliów Stary graniczy z rzeką Iłżanką oraz przebiega przez nią rów melioracyjny,
- działka nr 623 w obrębie Ciepeliów Stary graniczy z rzeką Iłżanką,
- działka nr 609/1w obrębie Bąkowa została zdrenowana w ramach zadania „Kazanów-Wielgie” oraz graniczy z rowem melioracyjnym,
- działki nr: 12/2 w obrębie Bielany, 543 w obrębie Kolonia Ciepeliów, 292 w obrębie Rekówka, 44/2 w obrębie Świesielice, 225 w obrębie Ciepeliów Stary, 271 do 291 w obrębie Kawęczyn graniczą z rowami nieobjętymi ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów.

Natomiast na działkach nr: 85/2 i 181 w obrębie Bielany, 134/11 i 134/8 w obrębie Wielgie, 194 w obrębie Gardzienice, 45 w obrębie Pcin, 442 w obrębie Marianki, 720 i 170 w obrębie Łaziska, 1669 i 1136 w obrębie Świesielice, 565-568 w obrębie Ciepeliów „456/1, 456/2, 460, 529 w obrębie Ciepeliów Stary, 668/1 w obrębie Bąkowa, 370 w obrębie Czerwona nie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych.

Ponadto na terenie objętym projektem planu nie występują zbiorniki wodne. Dla zabezpieczenia wód powierzchniowych wprowadzono w odległości 3,0 m w każdą stronę od granicy rowów i cieków wodnych:

- a) zakaz lokalizacji budynków i budowy za wyjątkiem ogrodzeń z zastrzeżeniem §4 pkt 9,

- b) nakaz realizacji zieleni niskiej,
- c) nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód.

Odnosnie ochrony wód podziemnych, w planie nakazano odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci dopuszczono również odprowadzanie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Ponadto w zakresie gospodarki wodno – ściekowej projekt planu wprowadza następujące zapisy:

- 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 komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i komunalnych;
- 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) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenie U,
 - d) 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. z 2014 r. poz. 1800).

Wyżej opisane, ustalone w planie, zasady oraz istniejące na danym terenie uwarunkowania minimalizują negatywny wpływ skutków realizacji planu na wody powierzchniowe i podziemne.

6.4. Wpływ na powietrze i hałas

Na wyznaczonym w planie terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową mogłyby powstać zakłady usługowe oddziałujące na powietrze atmosferyczne. Plan minimalizuje ewentualny negatywny wpływ na powietrze poprzez nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego).

Dopuszczona w planie projektowana zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-

usługowa mogłaby wpływać negatywnie na powietrze poprzez stosowanie paliw wysokoemisyjnych, szczególnie w okresie grzewczym. Z tego powodu ustalono stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii, dzięki czemu zostanie zminimalizowane negatywne oddziaływanie zabudowy na powietrze atmosferyczne.

Dzięki powyższym zapisom planu, nie przewiduje się wystąpienia znacznego negatywnego wpływu skutków realizacji planu na powietrze atmosferyczne.

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 pobyt ludzi.

6.5. Wpływ na powierzchnię ziemi

Na obszarach planu dopuszcza się przede wszystkim realizację zabudowy i zagospodarowania, na terenach do tej pory niezagospodarowanych, w szczególności rolniczych oraz zadrzewionych lub zakrzewionych. W związku z powstaniem nowych budynków, dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów i dojazdów oraz dodatkowych utwardzeń terenu prognozuje się wystąpienie negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi na terenach zabudowy. W planie nakazano zachowanie odpowiednich powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz ograniczono intensywność i powierzchnię zabudowy, co zminimalizuje negatywne oddziaływanie na ten element środowiska.

Na wyznaczonych w planie terenach leśnych i terenie rolniczym nie prognozuje się wystąpienia negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi z powodu zakazu zabudowy i znacznego ograniczeniu zagospodarowania.

Zapisy planu dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej, w tym odprowadzania wód do ziemi, powinny uniemożliwić lub zminimalizować ewentualne zanieczyszczenie powierzchni ziemi związane z funkcjonowaniem istniejących i przyszłych terenów zabudowy.

W miarę sukcesywnego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową, zwiększać się będzie ilość odpadów generowanych na obszarze opracowania. Podlegać one powinny segregacji w miejscu wytworzenia i dalej być przekazywane do utylizacji. Projekt planu ustala nakaz, aby gromadzenie i usuwanie odpadów było prowadzone w sposób zgodny z ustaleniami przepisów odrębnych, czyli z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.). Działania te powinny uwzględniać segregację odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

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 30-40% 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 brak jest istotnego wpływu na klimat. Emisja do powietrza pochodząca z dróg i z terenów zurbanizowanych, w tym działalności gospodarczej będzie zgodna ze standardami emisji określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. nr 47 poz. 281).

W związku z przeznaczeniem pod zabudowę terenów niezabudowanych i niezagospodarowanych, niewielkie zmiany topoklimatu mogą być związane ze zjawiskiem „wyspy ciepła”. Planowana zabudowa i utwardzenie terenu silnie się nagrzewają od terenów powierzchni biologicznie czynnej. Co więcej, budynki, w wyniku procesów technologicznych, mogą oddawać część ciepła na zewnątrz, jak również w okresie grzewczym wpływają na zwiększenie się temperatury powietrza w najbliższym otoczeniu.

Zachowanie terenów z zakazem zabudowy powinno wpłynąć pozytywnie na zachowanie topoklimatu.

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 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 i mieszkaniowo-usługowe oraz że nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących 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:
 - zalesień, wyłącznie na terenach 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA,
 - stacji demontażu w rozumieniu przepisów odrębnych o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, wyłącznie na terenie U,
 - 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 komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i komunalnych;
- 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) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenie U,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- zachowanie lub wzrost ilości i jakości zasobów wodnych na terenie opracowania;
- gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 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 – 30-40%;
 - 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 30-40% 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 częstotliwości 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, mieszkaniowo-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 mieszkaniowo-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.

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

Projekt uchwały wyznacza:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM;

- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R;
- 6) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL;
- 8) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje 33 obszary położone w gminie Ciepiałów, przedstawione na następujących załącznikach do uchwały oraz użytkowanych i zagospodarowanych w następujący sposób:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181 oraz części działek nr ewid. 631, 632/2 w obrębie Bielany” - załącznik nr 1, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo,
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 543 w obrębie Kolonia Ciepiałów” - załącznik nr 2, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo, przez północną część terenu przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 464, 528/2, 537 w obrębie Wólka Dąbrowska” - załącznik nr 3, trzy obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo,
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341 w obrębie Wielgie” - załącznik nr 4, obszar działek nr ewid. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11 w chwili obecnej zabudowany budynkami o charakterze gospodarczym, natomiast drugi z obszarów tj. działka nr ewid. 341 jest niezabudowany i użytkowany rolniczo,
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 194 w obrębie Gardzienice” - załącznik nr 5, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo, przez północną część terenu przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia,
- 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 48 w obrębie Pasieki” - załącznik nr 6, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo,
- 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 75/1, 97, 292 w obrębie Rekówka” - załącznik nr 7, cztery obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo,
- 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla części działki nr ewid. 45 w obrębie Pcin” - załącznik nr 8, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo,
- 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid.

- 442 w obrębie Marianki" - załącznik nr 9, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.
- 10) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 170, 446, 453, 720 w obrębie Łaziska" - załącznik nr 10, trzy obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo, natomiast obszar działki nr ewid. 170 częściowo zabudowany budynkami gospodarczymi oraz budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
- 11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 1136, 1669 oraz części działek nr ewid. 44/2, 1196 w obrębie Świesielice" - załącznik nr 11, trzy obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo, część działki nr ewid. 44/2 stanowi miejsce pamięci narodowej, w chwili obecnej w klasyfikacji gruntów oznaczona jako grunt leśny.
- 12) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 565, 566, 567, 568, 755 w obrębie Ciepiałów" - załącznik nr 12, dwa obszary niezabudowane, przez działkę nr ewid. 755 przebiega projektowana obwodnica Ciepiałowa.
- 13) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 456/1, 456/2, 460, 519, 529, 611, 612, 613, 623 oraz części działki nr ewid. 525 w obrębie Ciepiałów Stary" - załącznik nr 13, sześć obszarów niezabudowanych i użytkowanych rolniczo.
- 14) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działek nr ewid. 609/1, 666, 668/1 w obrębie Bąkowa" - załącznik nr 14, dwa obszary niezabudowane, użytkowane rolniczo, dodatkowo przez jeden z obszarów przebiega rów melioracyjny.
- 15) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 370 w obrębie Czerwona" - załącznik nr 15, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.
- 16) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów dla działki nr ewid. 276 w obrębie Kawęczyn" - załącznik nr 16, obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo.

Tereny objęte planem w przeważającej stanowią grunty rolne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione oraz grunty budowlane.

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 działek nr ewid. 170 i 720 w obrębie Łaziska i dz. nr ewid. 456/1, 456/1, 460 w obrębie Stary Ciepiałów. Ponadto na terenie objętym planem występują również grunty leśne niskich klas tj. LsVI.

Za zasoby wód powierzchniowych na terenie objętym planem odpowiadają wyłącznie rowy melioracyjne.

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 km² i jest zbiornikiem o charakterze porowo-szczelinowym, szacunkowe zasoby zbiornika to 820 tys. m³/d. Zwierciadło wody występuje najczęściej na głębokości 30-70 m i występuje pod nieznacznym ciśnieniem hydrostatycznym.

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. Dodatkowo wyznaczone zostały tereny przeznaczone pod zalesienie.

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 oraz brak możliwości realizacji zalesienia terenów.

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 mieszkaniowo-usługowej. 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.

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 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.

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.

Na obszarze planu nie zidentyfikowano bardzo znaczących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu poza ewentualnymi zanieczyszczeniami rolniczymi. Są to jednak zanieczyszczenia potencjalne i nie ma udokumentowanych negatywnych oddziaływań wynikających z dotychczasowego użytkowania terenu.

Z powodu zmian wynikających z uchwalenia planu, problemem ochrony środowiska może być brak kanalizacji sanitarnej i deszczowej na obszarach planu. Ścieki powstałe w trakcie funkcjonowania przyszłych terenów mieszkalnych i usługowych, w przypadku braku powyższych sieci infrastruktury technicznej, będą najprawdopodobniej odprowadzane do zbiorników bezodpływowych. Wiąże się to z zagrożeniem przedostania się ścieków do środowiska i zanieczyszczeniem ziemi oraz wód powierzchniowych lub gruntowych. Należy również wziąć pod uwagę, że duża część terenów w granicach opracowania jest zdrenowana. Ich ochrona przed zniszczeniem i zanieczyszczeniem może stanowić problem ochrony środowiska. Jednakże przy egzekwowaniu zapisów projektu planu negatywne oddziaływania nie wystąpią.

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 komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i komunalnych;
- 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) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi, z powierzchni utwardzonych na terenie U,
 - d) 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.

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. 3).

Nie prognozuje się powstania nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia przebiegających przez obszary planu, które mogłyby być źródłami pól elektromagnetycznych.

Ewentualne dodatkowe uciążliwości mogą być związane z fragmentem linii elektroenergetycznej średniego napięcia, która może stanowić źródło oddziaływania pól elektromagnetycznych. W planie nakazano zachowanie odpowiednich stref oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi, dzięki czemu zminimalizowany będzie jej wpływ na sąsiednie tereny.

Zagrożeniem dla zdrowia ludzi mogłyby być również ewentualnie zdarzenia losowe, występujące w szczególności w projektowanych zakładach usługowych, takie jak awarie, pożary. Istnieje ryzyko, że rozprzestrzeniłyby się one na sąsiadujące tereny mieszkalne.

Na obszarach planu dopuszcza się przede wszystkim realizację zabudowy i zagospodarowania, na terenach do tej pory niezagospodarowanych, w szczególności rolniczych oraz zadrzewionych lub zakrzewionych. W związku z powstaniem nowych budynków, dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów oraz dodatkowych utwardzeń terenu prognozuje się wystąpienie negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi na terenach zabudowy. W planie nakazano zachowanie odpowiednich powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz ograniczono intensywność i powierzchnię zabudowy, co zminimalizuje negatywne oddziaływanie na ten element środowiska.

Na wyznaczonych w planie terenach leśnych i terenie rolniczym nie prognozuje się wystąpienia negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi z powodu zakazu zabudowy i znacznego ograniczeniu zagospodarowania.

Zapisy planu dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej, w tym odprowadzania wód do ziemi, powinny uniemożliwić lub zminimalizować ewentualne zanieczyszczenie powierzchni ziemi związane z funkcjonowaniem istniejących i przyszłych terenów zabudowy.

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 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 i mieszkaniowo-usługowe oraz że nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących 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.

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

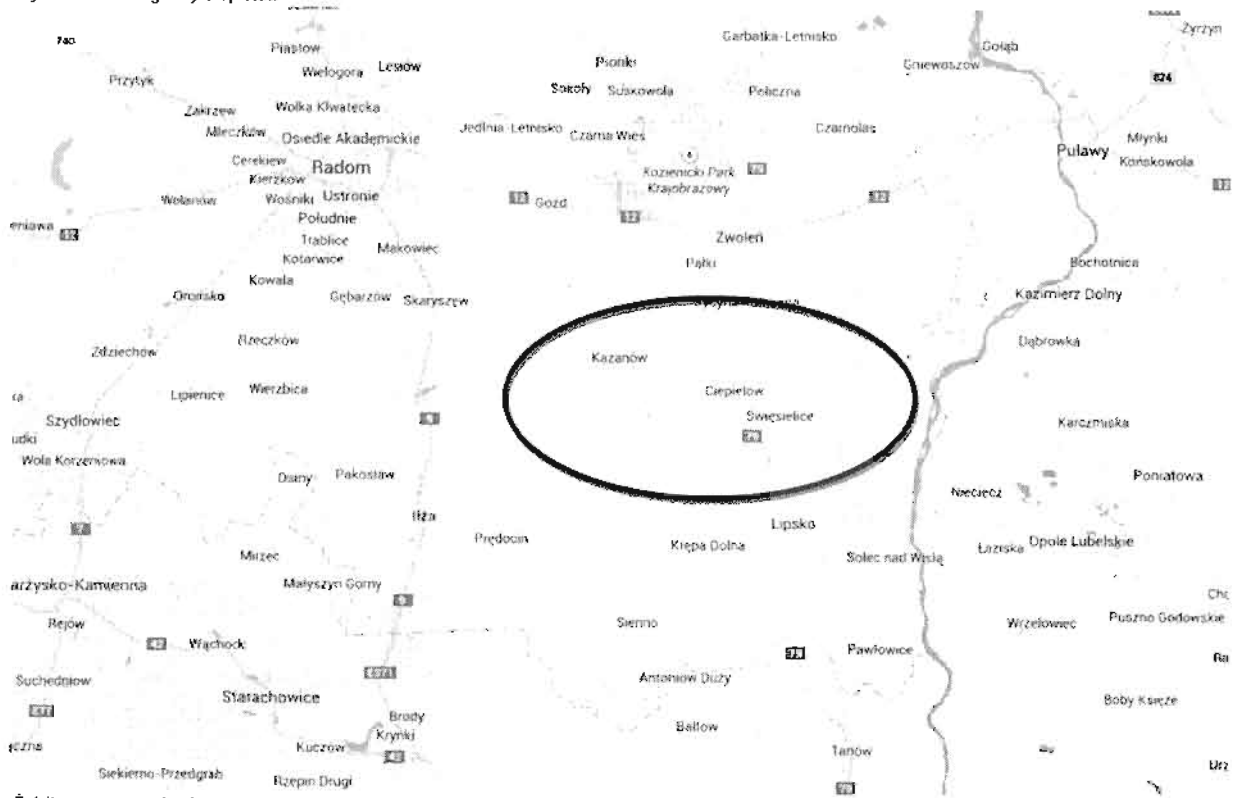
- 1) realizacja nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z wytycznymi zawartymi w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w zakresie ustalonych w planie norm powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska,

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 mieszkaniowo-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. 4 Położenie gminy Ciepłelów



Źródło: maps.google.pl