

Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH: BRZOSÓWKA, CIELĄDZ, GORTATOWICE, GRABICE, GUŁKI, KOMORÓW, MAŁA WIEŚ, MROCZKOWICE, NIEMGŁOWY, NIEMGŁOWY A, NIEMGŁOWY BC, OSSOWICE, PAROLICE, SANOGOSZCZ, SIERZCHOWY KOLONIA, STOLNIKI, WISÓWKA, WYLEZINEK W GMINIE CIELĄDZ

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zleceniodawca: **Gmina Cielądz**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

inż. Olha Cherpita

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Danuta Mirowska-Walas', is placed next to the name of the author.

Łódź, 14 stycznia 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
1. Przedmiot i cel opracowania	3
2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą.....	3
3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	4
4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe.....	4
5. Powiązania z innymi dokumentami.....	4
II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena.....	6
1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania	6
2. Charakterystyka sąsiedztwa.....	9
3. Istniejące problemy ochrony środowiska	11
4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego mpzp.....	12
III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena	13
1. Cele ochrony środowiska	13
2. Opis projektowanego zagospodarowania.....	14
3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu.....	19
4. Ocena warunków zagospodarowania terenów określonych w projekcie wynikających z potrzeb ochrony środowiska	20
5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego.....	21
6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko	24
7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu Planu ogólnego na środowisko ..	25
8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu	25
9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania	26
10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu.....	26
11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	26
12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	27

Załącznik do prognozy – Oświadczenie w trybie art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i cel opracowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemglowy, Niemglowy A, Niemglowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz zainicjowanego uchwałą Nr XII/80/25 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 września 2025 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, głównym celem niniejszego opracowania – prognozy – jest zaprezentowanie społeczeństwu i organom opiniującym ww. projekt, zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń niniejszego projektu miejscowego planu.

Celem prognozy jest wstępne ustalenie zakresu uciążliwości dla środowiska, jakie mogą wystąpić pod wpływem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wskazanie metod ich zmniejszania lub wykluczenia.

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi:

- Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1881, 1940),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Zgodnie z treścią Uchwały Nr XII/80/25 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 września 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemglowy, Niemglowy A, Niemglowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje swoim zasięgiem ww. tereny w gminie Cielądz, w jej granicach administracyjnych.

Gmina Cielądz jest gminą wiejską, położoną w południowej części powiatu rawskiego, powierzchnia gminy to ok. 92,93 km². Obszary objęte prognozą posiadają łącznie powierzchnię ok. 392,78 ha. Szczegółowe granice obszarów objętych niniejszą prognozą oddziaływania na środowisko zostały wskazane zarówno na załączniku graficznym do uchwały inicjującej sporządzenie miejscowego planu, jak również na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Przy sporządzaniu prognozy posłużono się metodą analityczno-syntetyczną. Wykorzystano materiały kartograficzne, raporty oddziaływania na środowisko, opracowania planistyczne z zakresu badań środowiska przyrodniczego na omawianym terenie.

Zastosowana w niniejszym opracowaniu metoda sporządzenia prognozy polegała na porównaniu funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem (w sensie ekologicznym) w momencie uchwalenia planu, z funkcjonowaniem przewidywanym, jako skutek realizacji ustaleń planu.

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Podstawą prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr XII/80/25 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemgłowy, Niemgłowy A, Niemgłowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz.

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi:

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).

Dodatkowo wspierano się wymogami obowiązujących ustaw z zakresu m.in. prawa budowlanego i inżynierii, samorządu gminnego, ochrony środowiska i ochrony przyrody, powierzchni ziemi i geologii, odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza atmosferycznego i obowiązujących norm hałasu.

Przy sporządzaniu prognozy korzystano również z opracowań planistycznych, ogólnogeograficznych, wykazów, baz danych, map i geoportali.

Brano pod uwagę również wytyczne Zlecniodawcy.

5. Powiązania z innymi dokumentami

(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

- Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (zwany dalej Planem) zatwierdzony uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r., którego

integralną część stanowi Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi,

- „Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego” zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz zatwierdzone Uchwałą XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r.,
- opracowaniem ekofizjograficznym gminy Cielądz, 2025 r.,
- Plan ogólny zatwierdzony Uchwałą Nr III/20/24 z dnia 28 czerwca 2024 r.
- Dla fragmentu planu w obrębie ewidencyjnym Cielądz obowiązując: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzony Uchwałą Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r.

Zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy, przeznaczenie terenów w sporządzanym projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz. W projekcie planu wykorzystano i uszczegółowiono ustalenia zawarte w ww. zmianie studium, w tym m.in. dopuszczające w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dostosowanie przeznaczenia do granic zainwestowania i użytkowania terenów.

II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena

1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a, b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje łączną powierzchnię ok. 392,78 ha i składa się z 27 fragmentów jakie są nierównomiernie rozmieszczone na obszarze całej gminy Cielądz.

- Obszar obejmuje fragmenty sołectw:
 - Centrum gminy – Cielądz (obszar 9) – zajmują powierzchnie ok. 2,92 ha,
 - Północ / północny zachód – Komorów (obszar 2, 3, 4, 5) – zajmują powierzchnie ok. 109,01 ha, Ossowice (obszar 7, 8, 6) – zajmują powierzchnie ok. 51,34 ha,
 - Południe / południowy zachód – Gułki (obszar 1) – zajmują powierzchnie ok. 27,82 ha, Grabice (obszar 24, 25) – zajmują powierzchnie ok. 31,89 ha, Gortatowice (obszar 21) – zajmują powierzchnie ok. 2,19 ha, Mała Wieś (obszar 13, 15, 17, 16) – zajmują powierzchnie ok. 41,31 ha, Wylezinek (obszar 22, 21) – zajmują powierzchnie ok. 21,41 ha, Parolice (obszar 15) – zajmują powierzchnie ok. 5,2 ha, Mroczkowice (obszar 19, 18) – zajmują powierzchnie ok. 17,29 ha, Brzozówka (obszar 12, 14) – zajmują powierzchnie ok. 6,68 ha,
 - Południowy wschód – Stolniki (obszar 26, 25) – zajmują powierzchnie ok. 18,17 ha, Niemglowy (obszar 27) – zajmują powierzchnie ok. 2,84 ha, Niemglowy A (obszar 10) – zajmują powierzchnie ok. 25,24 ha, Niemglowy BC (obszar 10) – zajmują powierzchnie ok. 2,65 ha, Wisówka (obszar 23) – zajmują powierzchnie ok. 6,05 ha,
 - Zachód / Południowy zachód – Sanogoszcz (obszar 11) – zajmują powierzchnie ok. 7,81 ha, Sierchow Kolonia (obszary 20, 19) – zajmują powierzchnie ok. 13,32 ha,

Obecnie w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dominuje zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W sołectwach Cielądz, Brzozówka, Mała Wieś oprócz ww. zabudowy zagrodowej występują tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z rolnictwem.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna

Według podziału Polski na regiony fizyczno-geograficzne (podział wg J. Kondrackiego, 1998), badany obszar położony jest w mezoregionie Wysoczyzny Rawskiej, który stanowi część makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich, należącego do prowincji Nizin Środkowopolskich. Cały obszar gminy znajduje się w zasięgu Prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego i Megaregionu Pozaalpejskiej Europy Środkowej. Wysoczyzna Rawska ukształtowała się w wyniku akumulacyjnej działalności lądolodu z okresu zlodowacenia warciańskiego oraz procesów fluwioglacjalnych. Obszar ten cechuje się stosunkowo monotonną rzeźbą terenu i rozciąga się na wysokości powyżej 150 m n.p.m., osiągając maksymalnie 210 m n.p.m. w rejonie Mszczonowa. Teren przecina strefa graniczna między antyklinorium pomorsko-kujawskim a niecką brzezną, widoczna m.in.

dzięki licznym uskokom tektonicznym. Rzeźba terenu została ostatecznie ukształtowana przez akumulacyjną działalność lodowca oraz późniejszą erozyjno-akumulacyjną działalność rzek, prowadząc do zróżnicowania hipsometrycznego i wyodrębnienia czterech płatów wysoczyzny. Gmina Cielądz, położona na staroglacjalnej wysoczyźnie morenowej, wykazuje zróżnicowane formy terenu, takie jak kemy, ozy oraz pagórki morenowe, stanowiące pozostałości po maksymalnym zasięgu lądolodu.

Surowce mineralne

W obszarze objętym projektem planu nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Wody powierzchniowe

Na analizowanym obszarze nie występują wody powierzchniowe ani tereny zmeliorowane.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) nr RW200017272649 – Rylka (powierzchnia zlewni – 196,12 km²).

Wody podziemne

Obszar objęty projektem planu w całości znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 63 – kod GW200063 oraz nr 73 – kod GW200073. JCWPd nr 63 obejmuje swym zasięgiem całą północną część gminy, natomiast JCWPd nr 73 – jedynie niewielkie fragmenty południowej części gminy.

Gmina Cielądz znajduje się w zasięgu trzech Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 250 „Subniecka Warszawska”, GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, GZWP nr 404 „Zbiornik Koluszki-Tomaszów”.

Gleby

Na obszarze objętym projektem planu dominują funkcje rolniczej – użytki rolne zajmują 78% powierzchni ogólnej, z czego 86% stanowią grunty orne. Gleby o klasach bonitacyjnych III i IV obejmują około 33% użytków rolnych, a gleby klas V i VI stanowią około 67%. Występują tu głównie kompleksy glebowe: żytni bardzo dobry, pszenno-żytni dobry oraz żytni słaby, wykształcone na piaskach gliniastych.

Warunki klimatyczne

według regionalizacji klimatycznej A. Wosia leży w północno-wschodniej części regionu Środkowopolskiego, który charakteryzuje się m.in. dużą częstotliwością występowania dni z pogodą bardzo ciepłą i bezopadową. Klimat gminy zalicza się do strefy umiarkowanej przejściowej, łączącej cechy klimatu morskiego i kontynentalnego, co skutkuje dużą zmiennością warunków pogodowych. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 7–8°C, przy czym najcieplejszym miesiącem jest lipiec, a najchłodniejszym styczeń. Maksymalne temperatury latem mogą osiągać 30°C i więcej, natomiast zimą notuje się spadki poniżej –15°C, zwłaszcza podczas napływu chłodnych mas powietrza ze wschodu. Roczna suma opadów atmosferycznych wynosi przeciętnie od 550 do 600 mm i rozkłada się stosunkowo równomiernie w ciągu roku. Dominującymi kierunkami wiatrów są zachodni i południowo-zachodni, a ich średnia prędkość wynosi około 3–4 m/s. Wiatry te sprzyjają przewietrzaniu obszaru, jednak w okresie zimowym mogą potęgować odczucie chłodu.

Zmiany klimatu i zjawiska ekstremalne

Warunki klimatyczne ulegają znacznym zmianom, co potwierdzają wieloletnie obserwacje i badania. Zauważa się m. in. dużą zmienność temperatury powietrza z roku na rok, rosnący systematycznie od połowy XIX w. trend temperatury, tendencje spadkowe liczby dni mroźnych i bardzo mroźnych, zwiększenie liczby dni upalnych, zmiany struktury opadów (wzrost liczby dni z opadem dobowym o dużym natężeniu), wzrost liczby dni słonecznych. Skutkiem powyższego są ekstremalne zjawiska pogodowe – m in. fale upałów, susze, nawalne opady (w tym gradobicia) i burze, wiatry huraganowe, trąby powietrzne. Zmiany średnich warunków klimatycznych będą w dalszym ciągu postępować, zaś ekstremalne zdarzenia pogodowe będą się nasilać.

Nie przewiduje się zmian klimatu referencyjnego stanu środowiska na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak też po realizacji jego ustaleń. Prawdopodobieństwo wystąpienia niepożądanych ekstremalnych zjawisk pogodowych na skutek realizacji ustaleń projektowanego dokumentu jest bardzo niskie.

Konsekwencje zmian klimatu

Zmiany klimatu mają i będą miały duży (bezpośredni i pośredni) wpływ w znaczeniu globalnym na gospodarkę miejską i społeczeństwo poprzez oddziaływanie na fizyczne i biologiczne składniki ekosystemów, takie jak: woda, gleba, powietrze i różnorodność biologiczna.

W sektorze rolnictwa przewidywane zmiany klimatu wpłyną na zbiory, gospodarkę hodowlaną i lokalizację produkcji. Rosnące prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz ich dotkliwość spowoduje znaczny wzrost ryzyka nieudanych zbiorów. Zmiany klimatu wpłyną również na glebę powodując zmniejszenie zawartości materii organicznej, będącej głównym czynnikiem zapewniającym jej żyźność. W sektorze energetycznym zmiany klimatu będą wywierać bezpośredni wpływ zarówno na dostawy energii, jak i popyt na nią. Coraz częstsze rekordowe temperatury latem i związana z nimi potrzeba chłodzenia oraz ekstremalne zjawiska pogodowe będą w szczególności wywierać wpływ na dystrybucję energii elektrycznej. Zmieniające się warunki pogodowe będą wywierać znaczny wpływ na zdrowie ludzi. Wraz ze wzrostem częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych może nastąpić wzrost zachorowań związanych z warunkami pogodowymi np. z powodu upałów. Zmiany klimatu mogą także wpływać na zdrowie roślin poprzez np. stwarzanie sprzyjających warunków dla nowych lub migrujących organizmów szkodliwych, powodując znaczne zmiany w zakresie jakości i dostępności zasobów wodnych.

Flora i fauna

Ze względu na to że większa część fragmentów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią dominujące tereny zabudowane i rolnicze, można stwierdzić – szata roślinna jest silnie zdominowana działalnością człowieka. Pod tym względem obszar nie stanowi wartościowego siedliska dla dziko żyjących zwierząt. Mogą tu występować gryzonie i mniejsze zwierzęta.

Siedliska i gatunki chronione

W granicach analizowanego obszaru i jego najbliższym otoczeniu na podstawie analizy dostępnych materiałów i literatury, nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków objętych ochroną na podstawie prawa krajowego i wspólnotowego.

Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione

Obszar gminy Cielądz nie posiada żadnych parków krajobrazowych i obszarów chronionych krajobrazu, a także rezerwatów przyrody, ale ma pomniki przyrody. W obrębie Stolniki przebiega aleja z 154 drzew składa się głównie z kasztanowców białych i lip drobnolistnych także jeden wiąz szypułkowy i robinia akacjowa, 20 szt. z tej alei rosną na jednym fragmencie obszaru objętego planem miejscowym.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa łódzkiego obowiązuje „Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego” zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Cielądz zidentyfikowano – 3 typy krajobrazu (leśny, wiejski, podmiejskie i osadnicze), 6 podtypów krajobrazu (leśny – z przewagą siedlisk borowych; z przewagą siedlisk lasowych; z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych., wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola; z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji; z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim., podmiejski i osadniczy – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód)

Jeden fragment obszaru objętego opracowaniem sołectwo Cielądz, znajduje się w granicach krajobrazu podmiejskiego i osadniczego, podtyp – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód. Pozostałe fragmenty położone w granicach krajobrazu wiejskiego, podtyp – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.

Dla żadnego ww. fragmentu nie sformułowano wniosków i rekomendacji a także nie zidentyfikowano żadnego krajobrazu priorytetowego.

Środowisko kulturowe

Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowane jest:

- Obiekty w ewidencji zabytków – fragmenty objęte planem w miejscowości:
 - Komorów, Ossowice, Niemgłowy A, Grabice - kapliczka przydrożna,
 - Grabice - budynek straży,
- Obiekty w rejestrze zabytków – fragmenty objęte planem w miejscowości:
 - Stolniki - aleja kasztanowo-lipowa,
- Stanowiska archeologiczne – fragmenty objęte planem w miejscowości:
 - Komorów, Ossowice, Sierzchowy kolonia, Mroczkowice, Grabice, Wylezinek,
- Dobra kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obiekty określone, jako dobra kultury współczesnej.

2. Charakterystyka sąsiedztwa

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem stanowią:

- Sąsiedztwo fragmentu nr 1 obręb Gułki: obszary zabudowy zagrodowej, dominują obszary otwarte rolnicze z dopuszczeniem zalesień, leśne, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 2, 3, 4, 5 obręb Komorów: obszary zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej oraz fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 6, 7, 8 obręb Ossowice: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych, parków oraz obszar wód.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 9 obręb Cielądz: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 10 obręb Niemgłowy A-BC: y zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 11 obręb Sanogoszcz: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych, parków oraz obszar wód.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 12, 14 obręb Brzozówka: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych, parków oraz obszar wód.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 15 obręb Parolice: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych, parków.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 13, 15, 16, 17 obręb Mała Wieś: obszary zabudowy zagrodowej, obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej oraz fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 18, 19 obręb Mroczkowice: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 19, 20 obręb Sierzchowy Kolonia: obszary zabudowy zagrodowej, obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej, dominują obszary otwarte rolnicze, leśne, użytków zielonych oraz obszar wód.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 21 obręb Gortatowice: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych, leśne.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 21, 22 obręb Wylezinek: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 23 obręb Wisówka: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych, leśne.

- Sąsiedztwo fragmentu nr 24, 25 obręb Grabice: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych, leśne.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 25, 26 obręb Stolniki: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych.
- Sąsiedztwo fragmentu nr 27 obręb Niemgłowy: obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, dominują obszary otwarte rolnicze, użytków zielonych, leśne.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Ze względu na rozproszenie obszarów objętych projektem planu, analizą istniejących problemów ochrony środowiska należy objąć całą gminę Cielądz, w szczególności zaś obręby ewidencyjne w zasięgu przedmiotowego planu miejscowego.

Na terenie gminy Cielądz występuje kilka istotnych problemów związanych z ochroną środowiska, które wynikają zarówno z działalności rolniczej, jak i z rozwijających się form użytkowania terenu, takich jak przemysł, energetyka odnawialna czy hodowla zwierząt.

Głównym wyzwaniem środowiskowym pozostaje intensywne użytkowanie rolnicze, prowadzące do degradacji gleb, w tym ich zakwaszenia, ubożenia w składniki pokarmowe oraz erozji. Powszechne stosowanie nawozów mineralnych i środków ochrony roślin wpływa negatywnie na jakość wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie w zlewniach rzeki Rylki. Problemem jest również niedostateczna retencja wodna oraz niedobór zasobów wody dla potrzeb rolnictwa i środowiska, szczególnie w okresach suszy.

Na obszarze gminy pojawiają się lokalnie tereny przemysłowe, które choć nieliczne, mogą stanowić źródło emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych oraz hałasu, zwłaszcza w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej i rolniczej. Do największych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie gminy należą m.in.:

- „HERCO” Sp. Z o.o.,
- „Transbet” PPHU H. Idzikowski (wydobycie kruszyw i produkcja betonów),
- „KRUSZMARK” zakład eksploatacji kruszyw.

W ostatnich latach obserwuje się również rozwój obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej w dużej mierze obiekty energetyki słonecznej, co niesie ze sobą zarówno korzyści (produkcja czystej energii), jak i wyzwania związane z przekształcaniem dużych obszarów rolnych na cele nierolnicze, co może wpływać na krajobraz oraz lokalną bioróżnorodność.

Tabela 1 Odnawialne źródła energii na terenie gminy Cielądz

L.p.	Rodzaj elektrowni OZE	Obręb	Działki	Moc	Stan
1	Fotowoltaiczna	Komorów	dz. ew.: nr 69/1 i 72/2, 902/1, 42/2	-	istniejące
2	Fotowoltaiczna	Łączyn	dz. ew. nr 166	-	istniejące

L.p.	Rodzaj elektrowni OZE	Obręb	Działki	Moc	Stan
3	Fotowoltaiczna	Parolice	dz. ew. nr 23 i 24	-	istniejące
4	Fotowoltaiczna	Ossowice	dz. ew. nr 661 i 660	-	istniejące
5	Fotowoltaiczna	Niemgłowy	dz. ew. nr 285	-	istniejące
6	Biogazownia	Brzozówka	dz. ew. 121 i 122	2MW	planowane

Źródło: Dane z Urzędu Gminy w Cielądzu, stan na marzec 2025 r.

W strukturze użytkowania przestrzeni pojawiają się również tereny związane z hodowlą zwierząt w obrębach: Mała Wieś, Sierzychowy Kolonia, Stolniki, Łaszczyn, Kuczyzna, Cielądz, Brzozówka, Ossowice. Komorów i Wylezinek, które mogą powodować emisję odorów, nadmierne obciążenie środowiska biogenami (azot, fosfor) oraz ryzyko zanieczyszczenia gleb i wód, zwłaszcza przy niewłaściwej gospodarce nawozami naturalnymi.

Dodatkowo, zagrożeniem dla przyrody są: fragmentacja siedlisk, presja inwestycyjna w pobliżu dolin rzecznych i terenów o wysokiej wartości przyrodniczej a także niewystarczająca gospodarka odpadami komunalnymi w niektórych miejscowościach.

4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego mpzp

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów gminy Cielądz w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego planu, w dalszym ciągu na obszarze objętym analizą obowiązywać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w większości nie odpowiadają obecnym potrzebom właścicieli poszczególnych terenów uniemożliwiając im rozwój funkcjonalno-przestrzenny nieruchomości oraz realizację zamierzeń inwestycyjnych. Ustalenia obowiązujących planów nie są też aktualne w stosunku do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

Należy podkreślić, że przy braku realizacji ustaleń niniejszego planu, rozwój zabudowy na większości terenów będzie możliwy, jednak na podstawie ustaleń zawartych w obowiązujących planach. Wobec powyższego, brak realizacji ustaleń analizowanego projektu planu również będzie skutkować realizacją zagospodarowania budowlanego, ale o przeznaczeniu i wskaźnikach określonych w obowiązujących już miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena

1. Cele ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu wynikają m.in. z ustaleń zawartych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz zatwierdzonej uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r. – dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy, w tym cele ekologiczne i prośrodowiskowe.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

Cele ujęte w ww. opracowaniach spełniają wymogi będące wynikiem zobowiązań międzynarodowych Polski w dziedzinie ochrony środowiska wynikających z członkostwa w Unii Europejskiej – w tym przede wszystkim trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zasad ochrony środowiska do polityk krajowych ujętych w opracowaniach ramowych, takich jak np. Agenda 21, Strategia Lizbońska czy Strategia Zrównoważonego Rozwoju UE oraz szeregu konwencji międzynarodowych i dyrektyw Unii Europejskiej, które są sukcesywnie wdrażane do polskiego prawodawstwa w zakresie ochrony środowiska.

Dokumentem strategicznym wskazującym na główne wyzwania i najważniejsze priorytety polityki ekologicznej RP. Główne cele to m.in.

- uwzględnienie zasad ochrony środowiska w strategiach sektorowych,
- aktywizacja rynku na rzecz ochrony środowiska,
- udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowiska poprzez podnoszenie świadomości ekologicznej społeczeństwa,
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody,
- poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego.

Ustalenia planu nawiązują do powyższych celów i uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla krajowego

Nie odniesiono się do celów ochrony środowiska na szczeblu krajowym w związku z uchYLENIEM w listopadzie 2020 r. „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”. Należy dodać, że ustalenia projektu planu są zbieżne z celami w niej określonymi.

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu – poziom lokalny

Cele ochrony oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu zostały szczegółowo wymienione w projekcie planu. Należy do nich zaliczyć:

- zachowanie w jak największym stopniu różnorodności biologicznej poprzez utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej,
- ochronę przed hałasem,
- utrzymanie prawidłowych warunków wodno-glebowych.

- Zaspokojenie bieżących potrzeb rozwojowych społeczeństwa w drodze najmniejszych konfliktów ekologicznych i społecznych,
- poprawę i utrzymanie jakości powietrza z ochroną przed hałasem
- poprawę jakości i ochrona wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochronę pozostałych terenów zieleni, w tym zieleni urządzonej (parki, cmentarze),

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Podstawą prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr XII/80/25 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemgłowy, Niemgłowy A, Niemgłowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierchowoy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu został wykonany w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia jednocześnie wymogi zawarte m.in. w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów gminy Cielądz w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

W projekcie planu określono:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§7),
- zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu (§8),
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (§9),
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych celów publicznie dostępnych (§10),
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§11),
- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych (§12),
- zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości (§13),
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§14),
- zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej (§15),
- zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§16),
- sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów (§17),

- granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (§18) oraz stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (§19).

W projekcie planu ustalono tereny o określonym rodzaju przeznaczenia. Każdy teren został wyznaczony na rysunku projektu planu za pomocą linii rozgraniczających i oznaczony symbolami, w których: poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru, poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu.

Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:2000, na którym obowiązujące ustalenia stanowią niżej wymienione oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- przeznaczenie terenów;
- obowiązująca linia zabudowy;
- nieprzekraczalna linia zabudowy;
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;
- strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od istniejącego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych;
- zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

Pozostałe oznaczenia na rysunku projektu planu mają charakter informacyjny.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono tereny:

1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11.MN, 2.12.MN, 3.1MN, 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 5.1MN, 5.2MN, 5.3MN, 6.1MN, 7.1MN, 7.2MN, 7.3MN, 7.4MN, 8.1MN, 8.2MN, 8.3MN, 8.4MN, 8.5MN, 8.6MN, 8.7MN, 8.8MN, 8.9MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 14.1MN, 14.2MN, 16.1MN, 17.1MN, 19.1MN, 19.2MN, 20.1MN, 23.1MN, 24.1MN, 24.2MN, 24.3MN, 24.4MN, 24.6MN, 25.1MN, 25.2MN, 26.1MN, 27.1MN – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki 900 m²: 25% powierzchni działki, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy działki: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki: 0,4; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, usługowych: 9,0 m, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 5,0 m; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu; maksymalna powierzchnia usług: 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;

24.5MN – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki 1200 m²: 20% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,4; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych: 9,0 m, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 5,0 m; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1.1RZM, 1.2RZM, 1.3RZM, 1.4RZM, 1.5RZM, 1.6RZM, 1.7RZM, 1.8RZM, 1.9RZM, 1.10RZM, 2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM, 2.4RZM, 2.5RZM, 2.6RZM, 2.7RZM, 2.8RZM, 2.9RZM, 2.10RZM, 3.1RZM, 3.2RZM, 3.3RZM, 4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM, 5.1RZM, 5.2RZM, 5.3RZM, 5.4RZM, 5.5RZM, 6.1RZM, 6.2RZM, 7.1RZM, 7.3RZM, 7.4RZM, 7.6RZM, 8.1RZM, 8.2RZM, 8.3RZM, 8.4RZM, 8.5RZM, 8.6RZM, 8.7RZM, 8.8RZM, 8.9RZM, 8.10RZM, 8.11RZM, 8.12RZM, 9.1RZM, 10.1RZM, 10.2RZM, 10.3RZM, 10.4RZM, 10.5RZM, 10.6RZM, 10.7RZM, 10.8RZM, 11.1RZM, 11.2RZM, 14.1RZM, 14.2RZM, 15.1RZM, 15.2RZM, 15.3RZM, 16.1RZM, 16.2RZM, 17.2RZM, 17.4RZM, 17.6RZM, 17.7RZM, 17.8RZM, 18.1RZM, 19.1RZM, 19.3RZM, 19.4RZM, 19.5RZM, 19.6RZM, 19.7RZM, 19.8RZM, 20.1RZM, 20.3RZM, 20.5RZM, 21.1RZM, 21.2RZM, 21.4RZM, 22.1RZM, 22.3RZM, 22.4RZM, 23.1RZM, 23.2RZM, 23.3RZM, 24.1RZM, 24.2RZM, 24.3RZM, 24.5RZM, 24.6RZM, 24.8RZM, 25.1RZM, 25.2RZM, 25.3RZM, 25.4RZM, 25.5RZM, 25.6RZM, 25.7RZM, 25.8RZM, 25.9RZM, 25.10RZM, 25.11RZM, 26.1RZM, 26.2RZM, 26.3RZM, 26.4RZM, 27.1RZM

– przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej; maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki 3000 m²: 30% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1500 m², maksymalny udział funkcji usługowej w powierzchni zabudowy: 40%; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,7; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m, garaży dla, budynki (w tym garaże) i budowle, związane z produkcją rolniczą: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu, garaże, budynki gospodarcze (inne niż wymienione w tiret drugie), obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 6,0 m;

7.2RZM, 7.5RZM, 17.1RZM, 17.3RZM, 17.5RZM, 19.2RZM, 20.2RZM, 20.4RZM, 21.3RZM, 22.2RZM, 24.4RZM, 24.7RZM – przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej; maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki 3000 m²: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1500 m², maksymalny udział funkcji usługowej w powierzchni zabudowy: 25%; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,5; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m, garaży dla, budynki (w

tym garaże) i budowle, związane z produkcją rolniczą: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu, garaże, budynki gospodarcze (inne niż wymienione w tiret drugie), obiekty infrastruktury technicznej, pozostała zabudowa dopuszczona w zagospodarowaniu: 5,0 m;

2.1U, 8.1U, 8.2U, 19.1U – przeznaczenie: tereny usług; minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się; 30% maksymalny udział powierzchni zabudowy; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy działki: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy działki: 0,6; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%; maksymalna wysokość zabudowy – budynki usługowe: 10,0 m, budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej i pozostałe dopuszczone w zagospodarowaniu: 5,0 m pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

2.1US, 8.1US, 25.1US – przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji; minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki, z wyłączeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych; minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05; maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%; maksymalna wysokość zabudowy – budynki usługowe: 9,0 m; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu; budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej i pozostałe dopuszczone w zagospodarowaniu: 6,0 m;

3.1PEF – przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej; minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się; maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki: 90%; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %; maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m, dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1.1RNR, 2.1RNR, 2.2RNR, 9.1RNR, 10.1RNR – przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw; obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw, w tym upraw szkółkarskich; w ramach zagospodarowania dopuszcza się: sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych; obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych; w wyznaczonych na rysunku planu lokalnym korytarzu ekologicznym wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną;

12.1RNR-L, 13.1RNR-L, 24.2RNR-L – przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw lub lasu; obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów, obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw, w tym upraw szkółkarskich; w ramach zagospodarowania dopuszcza się: sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych, urządzenia melioracji wodnych; obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień

śródpolnych; w wyznaczonych na rysunku planu lokalnym korytarzu ekologicznym wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną;

2.1WS, 4.1WS – przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych; obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – kanału Regnów-Ossowice – dopływu rzeki Rylki, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych, dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

4.1WS-ZN, 10.1WS-ZN – przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej; obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym w formie: Kanału Regnów – Ossowice w terenie oznaczonym symbolem 4.1WS-ZN oraz zbiornika wodnego w terenie oznaczonym symbolem 10.1WS-ZN, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%; obowiązuje zakaz prac ziemnych niszczących naturalne ukształtowanie terenu – lokalnych dolin; w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej;

1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 2.1L, 2.2L, 4.1L, 5.1L, 5.2L, 10.1L, 19.1L, 19.2L, 21.1L, 24.1L, 24.2L, 24.3L – przeznaczenie: teren lasu; obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

2.1ZN, 2.2ZN, 4.1ZN, 4.2ZN – przeznaczenie: teren zieleni urządzonej; obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym w formie zieleni naturalnej wzdłuż Kanału Regnów – Ossowice; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%; obowiązuje zakaz prac ziemnych niszczących naturalne ukształtowanie terenu – lokalnej doliny; w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej

W zakresie układu komunikacyjnego wyróżniono:

- **KDZ** – drogi zbiorcze,
- **KDL** – drogi lokalne,
- **KDD** – drogi dojazdowe,
- **KR** – komunikacja drogowa wewnętrzna.

Dla poszczególnych dróg oraz terenów komunikacji ustalono szerokości w liniach rozgraniczających i inne zasady zagospodarowania.

Obowiązujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą:

- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzania ścieków,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w energię ciepłą,
- zaopatrzenia w gaz,

- zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne,
- gospodarki odpadami,
- melioracji i urządzeń wodnych.

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia projektu Planu ogólnego respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska. Realizacja ustaleń zawartych w ww. projekcie obligatoryjnie powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami.

Ochrona różnorodności biologicznej

W celu umożliwienia zachowania odporności biologicznej oraz zachowania różnorodności biologicznej w planie zostały dokonane następujące ustalenia:

- w ramach poszczególnych terenów określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- określono zasady zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1U-P, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- zakres lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych.

Jednym ze wskaźników, które narzucają obowiązek zachowania części terenów, jako obszaru aktywnego przyrodniczo, jest procentowe określenie „udziału powierzchni biologicznie czynnej” w ramach danego terenu lub działki. Przez „udział powierzchni biologicznie czynnej” należy rozumieć część powierzchni działki, która nie może być zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana, jako tereny zieleni lub wodne. Do powierzchni biologicznie czynnej należą także fragmenty zabudowy (tarasy, stropodachy) z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnie trawiaste urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Wartość wskaźnika jest zróżnicowana w zależności od przeznaczenia terenów i ich specyfiki.

Określony wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest główną wytyczną przy opracowaniu miejscowych planów stanowiących prawo miejscowe.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania w gminy Cielądz wskutek realizacji ustaleń niniejszego planu nie zostanie zmieniona.

4. Ocena warunków zagospodarowania terenów określonych w projekcie wynikających z potrzeb ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Ustalenia zawarte w niniejszym projekcie planu godzą potrzeby inwestycyjne z istniejącymi na obszarze opracowania warunkami przyrodniczymi.

Niżej wymienione zapisy zgodne z tekstem projektu planu poddano w przedmiotowej prognozie analizie przydatności/nieprzydatności do celów ochrony środowiska:

- dla terenów budowlanych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy i maksymalną powierzchnię zabudowy,
- określono zasad zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- ustalano zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- ustalono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
- tereny przyporządkowano do poszczególnych kategorii ochrony przed hałasem określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska,
- obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym m.in. zasady przekształceń i intensyfikacji zagospodarowania dla terenów zainwestowanych, zasady i warunki zagospodarowania dla terenów przeznaczonych do urbanizacji;
- w projekcie planu określono zasady realizacji projektowanej zabudowy, zapewniające racjonalne i harmonijne wkomponowanie się w krajobraz naturalny.

Potrzeby ochrony środowiska respektują także zapisy dotyczące infrastruktury technicznej oraz ustalenia w zakresie zachowania powierzchni biologicznie czynnych i ochrony zieleni oraz jej kształtowania w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych.

5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Głównym celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów gminy Cielądz w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Ze względu na skalę planowanej inwestycji wpływ na poszczególne elementy środowiska będzie marginalny.

Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – ustanowienie terenów budowlanych nie-odłącznie wiąże się ze zwiększoną emisją pyłów i gazów do atmosfery, między innymi ze względu na wzrost liczby indywidualnych źródeł ogrzewania oraz wzmożony ruch samochodowy;
- wytwarzaniem odpadów – na skutek realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu nastąpi zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów; ustalono obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości; przy właściwym gospodarowaniu zgodnym z ustaleniami projektu planu i przepisami odrębnymi wytwarzane odpady nie będą negatywnie wpływały na środowisko;
- wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, docelowo odprowadzanie ścieków w komunalnym systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę kanałów sanitarnych;
- wykorzystywaniem zasobów środowiska – dopuszcza się m.in. stosowanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, w tym o mocy powyżej 100 kW;
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – w zależności od ostatecznego zagospodarowania terenów możliwy będzie jego wpływ na zanieczyszczenie gleby, jednakże ustalenia projektu planu określają zakazy i ograniczenia w celu ograniczenia tego zjawiska do wartości dopuszczalnych w przepisach odrębnych;
- przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – ustalenia projektu planu nie zakładają przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;

- emitowaniem hałasu – projektowane zagospodarowanie będzie wiązało się z emisją hałasu do środowiska, zwłaszcza związanego z obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów – tereny normowane akustycznie zostały wyróżnione w projekcie planu, natomiast na terenach nienormowanych akustycznie należy stosować się do ustaleń zawartych w projekcie planu, jak i wymogów w przepisach ochrony środowiska, w tym hałasu;
- emitowaniem pól elektromagnetycznych – ustalenia projektu planu nie zakładają znacznego wzrostu emisji promieniowania elektromagnetycznego względem obecnej emisji związanej z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV. W projekcie planu wyznaczono projektowaną napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia. Uciążliwość istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych mieści się w wyznaczonej na rysunku projektu planu strefie ochronnej;
- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – w obszarze objętym opracowaniem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
- Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:
 - powietrze – planowane zagospodarowanie terenów może w nieznacznym stopniu wpłynąć na jakość powietrza atmosferycznego w związku z koniecznością zaopatrzenia w energię ciepłą projektowanych obiektów oraz ich obsługą komunikacyjną;
 - powierzchni ziemi i gleby – budowa układu komunikacyjnego oraz lokalizacja nowej zabudowy będą wiązać się z częściowym unieczynnieniem gleby – nastąpią niewielkie prze-kształcenia powierzchni terenu wskutek wykopów fundamentowych, wykopów dla wykonania urządzeń infrastruktury technicznej (przyłączy) oraz ciągów komunikacyjnych, zmieni się pokrycie gleby pod względem gatunków i formy utrzymania roślin. Potencjalnym zagrożeniem może być przenikanie zanieczyszczeń do gruntu w przypadku prowadzenia działalności rolniczej na terenach uprawnych;
 - wody powierzchniowe – realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu nie powinna wpłynąć negatywnie na stan wód powierzchniowych ze względu na podtrzymanie sposobu zagospodarowania zgodnego ze stanem istniejącym obszaru objętego projektem planu. Ponadto przy przestrzeganiu zasad odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, zawartych w ustaleniach projektu planu oraz przepisach odrębnych, nastąpi ograniczenie wpływu planowanego oraz istniejącego zagospodarowania na jakość wód powierzchniowych – projekt planu wymusza stosowanie przyjaznej dla środowiska gospodarki wodno-ściekowej poprzez m.in. obowiązek odprowadzania ścieków do komunalnego systemu kanalizacji czy poprzez ustalenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestycji poprzez infiltrację do gruntu; potencjalnym zagrożeniem może być przenikanie zanieczyszczeń do wód w przypadku prowadzenia działalności rolniczej na terenach uprawnych;

wody podziemne – przy przestrzeganiu zasad odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami zawartych w ustaleniach projektu planu oraz przepisach odrębnych, nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód podziemnych; potencjalnym zagrożeniem może być przenikanie zanieczyszczeń do wód w przypadku prowadzenia działalności rolniczej na terenach uprawnych; ustalenia zawarte w projekcie planu nie wpłyną na stan jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 63 – kod GW200063 oraz nr 73 – kod GW200073.;

- klimat – skala oraz rodzaj inwestycji na przedmiotowym obszarze nie będą miały wpływu na zmiany klimatyczne, jedynie w skali lokalnej może nastąpić wzrost temperatury podłoża oraz zmniejszenie wilgotności powietrza na skutek ograniczania powierzchni biologicznie czynnej

Analiza odporności ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu z uwzględnieniem klęsk żywiołowych:

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń uwzględniających zmieniające się warunki klimatyczne, w tym występowanie klęsk żywiołowych. Realizacja ustaleń ma za zadanie ograniczenie do niezbędnego minimum skutków ww. procesów klimatycznych.

Do powyższych zapisów należy zaliczyć m.in.:

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej i/lub przez infiltrację do gruntu (odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu), a także maksymalnego zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję (należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych) – jest to zapis, który w przypadku występowania opadów nawałnych, gwałtownych burz, gwarantuje, że woda opadowa nie będzie wyłącznie odprowadzana bezpośrednio do odbiorników, lecz zinfiltrowuje (w części) do gruntu;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zapis gwarantujący możliwość infiltrowania wód opadowych czy roztopowych w części do gruntu;
- dopuszczenie realizacji urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – zmiany klimatu wywierają bezpośredni wpływ na dostawy energii (brak dostaw, ograniczanie zużycia) i popyt na nią. Umożliwienie realizacji OZE, to dywersyfikacja źródeł energii oraz skuteczne wykorzystanie nasłonecznienia;
- zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci:

geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW;

- wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

Podsumowując, ustalenia projektu planu uwzględniają w wystarczający sposób zmieniające się warunki klimatyczne, wzmacniają odporność miasta.

Analiza oddziaływania zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektowanego dokumentu:

Przy formułowaniu poszczególnych zapisów wzięto pod uwagę zmieniające się warunki klimatyczne oraz nieprzewidywalność szeregu zjawisk atmosferycznych. Ekstremalne zjawiska pogodowe i konieczność zapobiegania ich katastrofalnym skutkom przełożyły się na wprowadzenie do projektu planu ustaleń wpisujących się do krajowej polityki adaptacyjnej. Zapisy w projekcie planu służą odbudowie naturalnej retencji wodnej w celu zniwelowania suszy hydrologicznej i ochrony przed podtopieniami oraz umożliwienie wykorzystania OZE do produkcji energii;

- rośliny i zwierzęta, bioróżnorodność: na skutek realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu struktura gatunkowa roślin i zwierząt może ulec niewielkim przekształceniu ze względu na zwiększenie powierzchni terenów budowlanych. Należy zaznaczyć, że z uwagi na obecnie funkcjonowanie oczyszczalni ścieków i związany z tym ruch, występowanie na nim siedlisk i żerowisk mogło być sporadyczne;
- ekosystemy i krajobraz: realizacja zagospodarowania na niewielkim fragmencie obszaru z występującą zielenią naturalną przyczyni się tylko w nieznacznym stopniu do zmian w ekosystemach (np. poprzez migrację zwierząt z analizowanego obszaru na tereny sąsiednie);
- zdrowie ludzi: projekt planu wprowadza szereg zapisów ograniczających oddziaływanie planowanego zagospodarowania na stan środowiska, w tym na zdrowie ludzi. Ustala m. in. strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- tereny sąsiadujące: nie przewiduje się negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na tereny sąsiednie.

6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Dla potrzeb niniejszej prognozy przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze w podziale na oddziaływania:

- bezpośrednie – zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania powierzchni ziemi – obiekty budowlane, nawierzchnie utwardzone, nowe odcinki dróg,
- pośrednie – poprzez zajęcie pod zabudowę terenów czynnych biologicznie i otwartych, co może prowadzić do obniżenia różnorodności biologicznej obszaru,

- wtórne – ogrzewanie budynków, spalanie surowców energetycznych oraz eksploatacja pojazdów samochodowych są źródłem emisji gazów obniżających odczyn opadów atmosferycznych (kwaśne deszcze), na których oddziaływanie narażone są gleby oraz roślinność;
- skumulowane – nie przewiduje się,
- chwilowe – krótkoterminowe – hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie realizacji prac budowlanych,
- średnioterminowe – unieczynnienie powierzchni ziemi w fazie realizacji inwestycji,
- długoterminowe – po zrealizowaniu nowych budynków emitowane będą standardowe zanieczyszczenia związane z funkcjonowaniem terenów zabudowanych,
- stałe – hałas związany z obsługą komunikacyjną projektowanych obszarów budowlanych oraz produkcja zanieczyszczeń stałych (np. odpady komunalne).

Należy podkreślić, że dla przedmiotowego obszaru dotychczas obowiązujące były zapisy kilku miejscowych planów, w których ustalono tereny budowlane. Powyższe oddziaływania w większości odnoszą się więc do zapisów wprowadzonych już w poprzednich miejscowych planach.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodować bezpośredniego oddziaływania na obszary Natura 2000, które położone są w znacznej odległości od terenów objętych projektem planu.

7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu Planu ogólnego na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Możliwość ograniczenia negatywnych ustaleń projektu planu powinno polegać na pełnym przestrzeganiu jego ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych sporządzonych dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemglowy, Niemglowy A, Niemglowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz.

Wymienione w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów wskaźniki urbanistyczne oraz ustalenia dla terenów komunikacji – dróg i ciągów publicznych - należy traktować, jako niezbędne minimum w procesie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i jest wynikiem kierunków ustalonych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz zatwierdzone uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków podziału na działki oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

W przypadku niniejszego projektu miejscowego planu ciężko mówić o rozwiązaniach alternatywnych, ponieważ projekt ten jedynie formalizuje oraz podtrzymuje obecnie istniejący sposób zagospodarowania terenu. Jednakże rozwiązaniem alternatywnym dla omawianego obszaru byłoby pozostawienie go w dotychczasowym użytkowaniu, bez wprowadzania ustaleń niniejszego projektu planu. Wariant ten nie miałby negatywnego wpływu na środowisko, jednak umożliwiłby na części obszaru analizy, nieobjętego żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, niekontrolowany rozwój zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, co nie jest korzystne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska.

Reasumując, ustalenia zawarte w projekcie planu pozwolą uzyskać zagospodarowanie najbardziej optymalne dla ochrony środowiska przyrodniczego z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i przyrody oraz bez konfliktu z terenami sąsiednimi..

9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania

(art. 52 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Niniejsze opracowanie zawiera w niezbędnym zakresie informacje wynikające z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych dla potrzeb obowiązujących dokumentów planistycznych obejmujących swym zakresem obszar opracowania, tj.: zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzona Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.

10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu (w tym wypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) polega na ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i w razie potrzeby proponowanie dodatkowych uzupełnień.

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...)

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506)

Niniejszy dokument jest prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemgłowy, Niemgłowy A, Niemgłowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz.

Sporządzony dokument analizuje określone w projekcie planu zagospodarowanie poszczególnych terenów składających się na obszar objęty opracowaniem i określa jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska. Jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognoza jest podzielona na trzy zasadnicze rozdziały, które dotyczą:

- informacji ogólnych na temat sporządzanego dokumentu, jego podstaw prawnych, przedmiotu i celu opracowania oraz materiałów wykorzystywanych przy sporządzaniu prognozy,
- analizy i oceny stanu istniejącego środowiska,
- projektowanego zagospodarowania i jego potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego.

Obszar objęty prognozą ma powierzchnię około 392,78 ha i składa się z 27 fragmentów, które są nierównomiernie rozmieszczone na terenie całej gminy Cielądz.

W jego zasięgu znajdują się dominujące tereny zabudowy zagrodowej oraz występuje również pojedynczo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa, usług sportu i rekreacji. W obrębie Komorów znajdują się teren elektrowni słonecznej. Współtworzące system ekologiczny gminy tworzą tereny gruntów ornych oraz upraw, wodne, leśne oraz tereny zieleni naturalnej.

Głównym celem sporządzenia planu jest określenie zasad zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

Planowane przeznaczenia zostały wyznaczone z uwzględnieniem walorów przyrodniczych obszaru oraz ograniczeń w jego zagospodarowaniu.

W wyniku przeprowadzonej w prognozie wieloaspektowej analizy stwierdzono, że wskazanie terenów

budowlanych w nieznacznym stopniu wpłynie na stan środowiska przyrodniczego poprzez m.in. unieczynnienie części gruntów pod nową zabudową i drogami, emisję zanieczyszczeń do środowiska, przekształcenie krajobrazu otwartego na zabudowany. Niemniej jednak, zespół autorski projektu miejscowego planu wprowadził ustalenia mające na celu zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze. Ponadto stwierdzono również pozytywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze, co wiąże się ze wskazaniem rozległych terenów aktywnych przyrodniczo, na których, w celu ich ochrony, ustalono zakaz zabudowy.

Oświadczenie

w trybie art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940)

Oświadczam, iż jako osoba kierująca zespołem sporządzającym prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną dla projektu planu ogólnego gminy Cielądz spełniam wymogi wynikające z art. 74a ust. 2 pkt. 2. Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas