

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADKOWICE

**FRAGMENTY OBSZARU WSI SADKOWICE
POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

PROGNOZA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO

Organ sporządzający plan

Wójt Gminy Sadkowice

Autor opracowania

mgr inż. Andrzej Bargieła

Uprawniony w trybie art. 74a ust. 2 pkt 2 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Sadkowice, 26 listopada 2024 r.

Spis treści

Rozdział	strona
1. Informacje o opracowaniu.	2
1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.	2
1.2. Położenie obszaru planu miejscowego.	2
1.3. Podstawa opracowania.	4
1.4. Źródła informacji.	4
1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.	4
1.6. Zawartość projektu planu.	7
1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.	7
1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.	8
1.9. Cel prognozy.	8
1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.	8
2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.	8
2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.	8
2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.	8
2.1.2. Obszary zabudowane.	18
2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.	19
2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.	19
2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszarów z ich szerszym otoczeniem.	20
2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.	20
2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.	20
2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.	21
2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.	21
2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.	21
2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.	21
2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.	22
2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.	22
2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.	22
2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.	22
2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.	22
2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.	23
2.5. Ocena przydatności środowiska.	23
2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.	23
2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.	23
3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	35
3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.	35
3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych.	48
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	51
4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).	51
4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.	66
4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.	66
4.4. Przewidywany stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.	74
4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.	75
5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.	81
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.	82
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.	83
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.	84
9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.	85
10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	85
11. Streszczenie prognozy sporządzone w języku niespecjalistycznym.	85
Oświadczenie autora prognozy	89

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty obszaru wsi Sadkowice”.

Zgodnie z art. 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zakres informacji zawartych w prognozie został dostosowany do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po jego zatwierdzeniu staje się przepisem prawa obowiązującego na obszarze, którego dotyczy. Treść planu miejscowego jest ograniczona do ustawowych wskazań określonych w art. 15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

Plan miejscowy nie jest dokumentem bezpośrednio wpływającym na środowisko, na co wskazują następujące przesłanki:

- pełni funkcję regulacyjną, wprowadzając w swojej treści zasady, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym obszarze,
- jest przepisem prawa wyjściowym, umożliwiającym realizację inwestycji lecz nie stanowiącym, czy ta realizacja nastąpi,
- poza ustaleniami planu miejscowego, realizacja konkretnej inwestycji winna spełnić wszystkie przepisy odrębne w tym przepisy o ochronie środowiska.

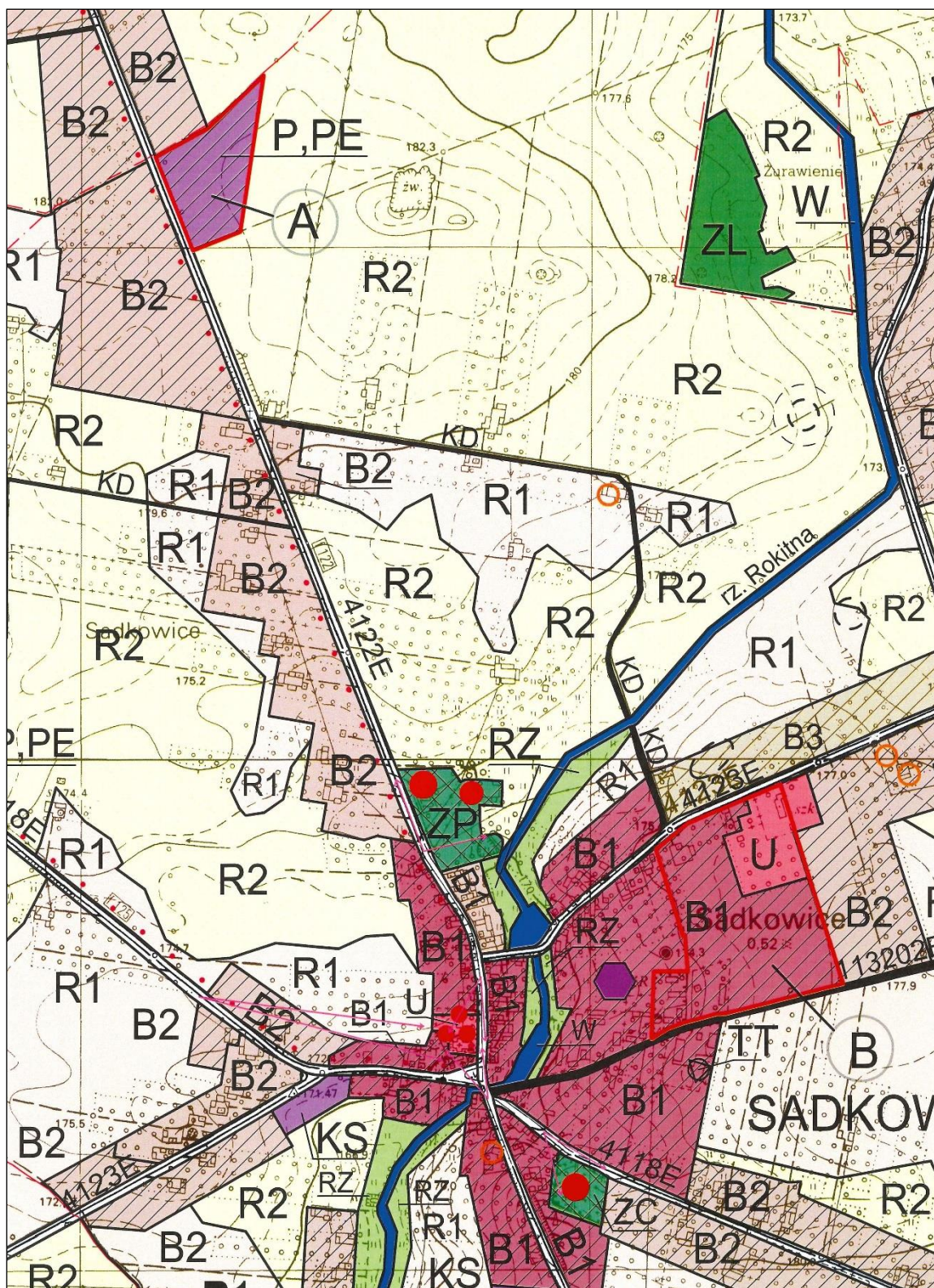
1.2. Położenie obszaru planu miejscowego.

Opracowanie obejmuje dwa obszary położone w miejscowości Sadkowice w gminie Sadkowice.

Położenie obszarów charakteryzuje poniższe zestawienie.

Obszar	Powierzchnia [ha]	Położenie obszaru
A	3,6424	W północnej części wsi przy drodze powiatowej Nr 4122E.
B	11,6532	W środkowej części wsi, pomiędzy drogami gminną Nr 113202E i powiatową Nr 4123E.
Ogółem	15,2956	

Położenie obszarów planu na tle terenów sąsiednich określa fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sadkowice.



Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowie

— Granice obszarów objętych planem

1.3. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są przepisy wg stanu na dzień sporządzenia planu:

USTAWY:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;

ROZPORZĄDZENIA:

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

UCHWAŁA:

Uchwała Nr LIX/335/2023 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec, fragmenty obszaru wsi Sadkowiec, ze zmianą Uchwałą Nr II/14/2024 z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIX/335/2023 Rady Gminy Sadkowiec z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec, fragmenty obszaru wsi Sadkowiec.

1.4. Źródła informacji.

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowiec – 2023 r.,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe do opracowywanego dokumentu,
- obowiązujące plany miejscowe na obszarach opracowania.

1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.

Podstawą określenia stopnia szczegółowości opracowania są przyjęte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec” kierunki rozwoju przestrzennego obszarów. Jednocześnie przedmiot ustaleń planu jest dostosowany do przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, do wniosków inwestorów oraz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszarów określono następujące kierunki rozwoju wg poniższego zestawienia.

Obszar objęty planem	Symbol	Kierunek rozwoju
A - przylegający do drogi powiatowej Nr 4122E	P,PE	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
B - położony pomiędzy drogami gminną Nr 113202E i powiatową Nr 4123E	U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym
	B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.

Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia polityki zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obszarach o różnych kierunkach rozwoju:

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
B1	Rozwój funkcji mieszkaniowych. Rozwój sfery usługowej, techniczno-produkcyjnej i obsługi komunikacji.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, techniczno-produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym.	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z ograniczeniem wielkości stada produkcji zwierzęcej do 10 DJP, lub przekształcenia na zabudowę jednorodzinna, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej.
U	Rozwój funkcji usług o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów usług w tym między innymi: oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia, sportu i rekreacji, - dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej.
P, PE	Rozwój funkcji techniczno-produkcyjnych, usługowych, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji. Rozwój produkcji energii elektrycznej opartej na energii słonecznej.	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni i urządzeń infrastruktury technicznej, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego, - realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej, - realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, z wyłączeniem gruntów rolnych klasy III i wyższych, pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice wyznaczonego obszaru,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - zachowanie zasięgu stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie wykraczającym poza granice terenu inwestycji.

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych:

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
P, PE	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	a) wysokość budynków do 40 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości do 50 m) wymaganych technologią produkcji, b) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45°, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, d) jakość środowiska na terenach z budynkiem mieszkalnym i usługowym, wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, e) w istniejącej zabudowie zagrodowej, wielkość obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 10 DJP.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.	a) wysokość budynków do 12 m (warunek nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wież kościelnych), b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

Dopuszcza się zastosowanie w wyjątkowych przypadkach innych parametrów w tym między innymi udziału powierzchni biologicznie czynnej czy wysokości budynków, wymagających określenia wpływu na zachowanie walorów krajobrazu oraz szczególnego uzasadnienia.

W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych STUDIUM zakłada:

- wprowadzenie zakazu przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R2, wyłącznie o lokalizacji tych urządzeń na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach, oraz na obszarach rozwoju U, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju P,PE pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- ustala się graniczny zasięg stref ochronnych od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu jako pokrywający się z granicami wyznaczonych obszarów rozwoju P,PE.

Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Stan zagospodarowania obszarów charakteryzuje wielofunkcyjną rolniczą formę z dominacją gruntów rolnych. Stopień szczegółowości charakterystyki komponentów środowiska terenów będzie obejmować informacje dotyczące:

- jakości gleb,
- struktury użytków rolnych,
- warunków gruntowo-wodnych,
- sieci hydrograficznej,
- warunków hipsometrycznych,
- warunków klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- warunków geomorfologicznych i morfologicznych,
- warunków hydrologicznych,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- uzbrojenia terenu.

1.6. Zawartość projektu planu.

Projekt planu miejscowego zawiera:

- 1) w części tekstowej, ustalenia ogólne dotyczące:
 - a) podstawowych definicji i pojęć użytych w celu określenia przeznaczenia terenu,
 - b) zasady interpretacji ustaleń planu oraz zasady zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach planu;
- 2) w części tekstowej, ustalenia szczegółowe dla każdego wydzielonego terenu dotyczące:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zabudowy,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - f) zasad obsługi komunikacyjnej,
 - g) zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej,
 - h) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu;
- 3) w części rysunkowej projektu planu uznano za obowiązujące:
 - granice obszaru objętego planem;
 - tereny określone numeracją i symbolami,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - wymiarowanie linii zabudowy w metrach.

Z uwagi na uwarunkowania, plan miejscowy nie ustala:

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- b) granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - terenów górniczych,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, tereny, obszary i obiekty w. w. wymienione nie występują w obszarach planu.

1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. a 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 prognoza winna zawierać informację o powiązaniach projektowanego planu z innymi dokumentami.

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowie, przyjętego uchwałą Nr LVII/319/2023 Rady Gminy Sadkowie z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowie;
- 2) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium, wrzesień 2021 r.;
- 3) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego miejscowego planu, sierpień 2024 r.;
- 4) plany miejscowe zatwierdzone uchwałami:
 - Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowie (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.) w zakresie terenów o symbolach: 24.10.MR, 24.12.R, 24.13.PU,KS, 24.14.KGg, 24.23.MRj i 24.24.R,
 - Nr XX/135/08 Rady Gminy Sadkowie z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowie fragmentu wsi Sadkowie (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 292 poz. 2537 z dnia 11 września 2008 r.) w zakresie terenu o symbolu 24.75.U,
 - Nr XIII/78/2012 Rady Gminy Sadkowie z dnia 24 lutego 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowie, fragmenty obszarów wsi Sadkowie i Kaleń

(Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 3 kwietnia 2012 r. poz. 1119) w zakresie terenu o symbolu 24.77.RM i 24.78.U,

- Nr XXXIV/204/2014 Rady Gminy Sadkowice z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, obszar wsi Rudka oraz fragmenty obszarów wsi Lubania, Nowy Kłopotczyn, Paprotnia, Sadkowice i Skarbkowa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 10 kwietnia 2014 r. poz. 1706) w zakresie terenów o symbolach 24.82.RP, 24.93.P, 24.94.MW.

1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.

Treść STUDIUM w zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego jak również treść uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do opracowywanego dokumentu, została wykorzystana do sformułowania charakterystyk stanu środowiska w otoczeniu obszarów planu miejscowego a w szczególności dotyczących warunków fizjograficznych i sozologicznych.

1.9. Cel prognozy.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu planu miejscowego nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Ważne jest, by względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami i interesami (gospodarczymi i społecznymi). Prognoza ma również ułatwić identyfikację możliwych do określenia skutków środowiskowych spowodowanych realizacją postanowień ocenianego dokumentu oraz ocenić, czy przyjęte rozwiązania ochronne w dostateczny sposób zabezpieczają przed powstawaniem konfliktów i zagrożeń w środowisku.

1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na następujących etapach:

- włączeniu do prognozy zakresu informacji, ocen i wniosków opracowania ekofizjograficznego podstawowego, jako charakterystyki istniejącego stanu środowiska i zmian tego stanu,
- analizie i ocenie podstawowych problemów ochrony środowiska wywołanych realizacją obowiązujących planów miejscowych,
- analizie i ocenie wpływu poszczególnych ustaleń projektu planu na komponenty środowiska,
- określeniu przewidywanych skutków realizacji zagospodarowania zgodnego z proponowanym projektem planu miejscowego,
- wskazaniu możliwych innych sformułowań ustaleń miejscowego planu (stających się po uchwaleniu przepisami prawa miejscowego) zapewniających wyższy stopień ochrony środowiska.

2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.

2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.

2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.

Warunki klimatyczne, meteorologiczne i aerosanitarne.

Obszary objęte opracowaniem położone są w północno - wschodniej części regionu zwanego „Środkowopolskim” (Regionalizacja klimatyczną Polski Alojzego Wosia Atlas Rzeczypospolitej, 1993r.), w którym dochodzi do ścierania się mas kontynentalnych ze wschodu oraz morskich z zachodu, z tego powodu charakteryzuje się zmiennymi warunkami pogodowymi. W napływie mas powietrza dominuje cyrkulacja równoleżnikowa z przewagą mas powietrza polarno - morskiego napływających z zachodu. Brak ekranowania pozytywnymi formami terenu o znacznej deniwelacji powoduje, że poza tą ogólną prawidłowością nie ma kierunków uprzywilejowanych.

Parametry poszczególnych elementów klimatu w obszarze przedstawiają się następująco:

Wiatry.

Przeważają wiatry zachodnie, a największe prędkości wiatrów przypadają na okres zimowy. Wiatry z sektora zachodniego stanowią ok. 31% całego zbioru. W następnej kolejności duży udział mają wiatry z sektora południowego - 22%. Najmniej wiatrów napływa z sektorów wschodniego - 17% oraz z północnego - 13%. Dni z ciszą ($w < 1\text{m/s}$) lub słabym wiatrem ($w < 5\text{m/s}$) jest 50 w ciągu roku. Dni z wiatrem silnym ($w > 10\text{m/s}$) około 30 w roku a dni z wiatrem bardzo silnym ($w > 15\text{m/s}$) - 2 w roku.

Usłonecznienie.

Zachmurzenie wynosi średnio 6 stopni w ciągu roku, w skali 11 stopniowej, jak na całym Niżu Polskim. Najwyższe wartości nasłonecznienia występują w lipcu, najniższe zaś w styczniu. Średnia roczna suma

nasłonecznienia wnosi 1600 godzin. Średnie roczne nasłonecznienie wynosi 10,2 MJ/m²x doba. Średnie nasłonecznienie w miesiącu styczniu - 2,5 MJ/m²x doba zaś w lipcu - 18,4 MJ/m²x doba,

Temperatura.

Średnioroczna temperatura z wielolecia wynosi średnio +7,5°C. Miesiącem najchłodniejszym jest styczeń o średniej temperaturze - 3,5°C a najcieplejszym lipiec o średniej temperaturze ok. +18,0°C. Średnia temperatura kwietnia wynosi +7,0°C zaś października +8,0°C. Inne temperaturowe wyznaczniki klimatyczne to:

- średnia roczna amplituda temperatury 21,4°C,
- najwyższe maksimum temperatury + 34°C,
- najniższe minimum temperatury - 27°C.

Wysokie usłonecznienie – roczna suma promieniowania słonecznego – 86,3 kcal/cm²,

- wysoki wskaźnik termiczny - 23°C,
- długi okres bezmroźny – 231 dni,
- długi okres wegetacyjny – 214 dni.

Obszar jest stosunkowo ubogi w opady, aczkolwiek rejonu położone na północny zachód cechują się jeszcze niższymi wartościami. Roczna suma opadów atmosferycznych o prawdopodobieństwie wystąpienia 50% wynosi 560 mm H₂O, co może powodować okresowy niedobór wody, przy rocznym parowaniu terenowym rzędu 500 - 520 mm. Maksymalny opad dobowy o prawdopodobieństwie wystąpienia 50% - 37 mm.

Typy pogody.

Rejon cechuje się dość korzystnym typem pogody, w którym przeważają dni z pogodą umiarkowaną ciepłą (5-15°C), pochmurną (21-79% zachmurzenia) i bez opadów. Taki typ pogody występuje z częstotliwością 42,6 dni w ciągu roku, pochmurna i bez opadów - 22% roku. Najrzadszym typem pogody w ciągu roku są dni z pogodą chłodną, mroźną i bardzo mroźną, bez opadów.

Inne klimatyczne elementy pogody rejonu to:

- średni czas trwania zimy termicznej (temp. <0°C) – 85 dni,
- średni czas trwania lata termicznego (temp. 15°C>) – 95 dni,
- liczba dni mroźnych w roku (temp. <0°C) – 50 dni,
- liczba dni gorących w roku (temp. 25°C>) – 35 dni,
- liczba dni z pokrywą śnieżną – 38 dni,
- okres dni z opadem łącznym – do 8 dni.

Walory klimatyczne.

Warunki klimatyczne należy uznać za względnie korzystne w zakresie potrzeb gospodarczych oraz w zakresie potrzeb rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Do walorów klimatycznych terenu należą:

- korzystne warunki solarne wyróżniające się dość dużą ilością dni pogodnych (5,5 miesięcznie), średnim zachmurzeniem, stosunkowo wysokim nasłonecznieniem –1600h w ciągu roku,
- korzystne warunki termiczne przy okresie bezmroźnym średnio 280 dni w roku,
- znaczną ilością dni bezwietrznych,
- dość korzystne warunki biometeorologiczne przy wskaźniku biometeorologicznym wahającym się pomiędzy wiosną a jesienią w granicach 1,7 – 2,0.

Podstawowe parametry klimatyczne, bioklimatyczne i meteorologiczne terenu:

Rodzaj parametru klimatycznego	Wielkość
średnioroczna prędkość wiatrów	3 - 5 m/s
udział najczęstszych wiatrów z kierunków zachodnich	31% zbioru
średnioroczna suma opadów atmosferycznych	560 mm/a
średnioroczne parowanie terenowe	510 mm/a
średnioroczna temperatura dobowa	+ 7,5°C
średnioroczny wskaźnik zadeszczenia	32,7
średnioroczny wskaźnik pluwiotermiczny	3,0

Do czynników klimatycznych niekorzystnych z punktu widzenia potrzeb gospodarczych, a zwłaszcza potrzeb rolniczej i sadowniczej przestrzeni produkcyjnej należy zaliczyć:

- średnio-niską roczną sumę opadów atmosferycznych (560mm) przy niskim okresie z opadem ciągłym (do 8 dni),
- wysoką wartość rocznej sumy parowania terenowego (510mm) co może powodować okresowy deficyt wody w glebie, w okresach letnio-jesiennych.

W obszarach dolinnych niekorzystne z punktu widzenia środowiska zamieszkania, są warunki wilgotnościowe, większe jest prawdopodobieństwo występowania przymrozków przygruntowych i inwersji temperatury, również częstsze są przypadki zalegania chłodnego i wilgotnego powietrza oraz mgieł.

Stan czystości powietrza.

Rolniczy i sadowniczy charakter gminy Sadkowice, oraz brak dużych obiektów przemysłowych, sprzyjają utrzymaniu zadawalającego stanu czystości powietrza. Podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza z terenu gminy są paleniska domowe, chemiczne zabiegi ochrony sadów a w niektórych terenach przydrogowych również transport samochodowy. Do podstawowych substancji zanieczyszczających należą: pył, tlenki siarki, węgla i azotu. Z uwagi na formę przestrzenną istniejącej zabudowy osadniczej i jej generalnie niską intensywność na całym obszarze gminy (za wyjątkiem miejscowości Sadkowice, Lubania i Trębaczew, gdzie zabudowa wypełnia dwustronnie pierzeje ulic), także z uwagi na morfologię i sposób użytkowania terenu – nie należy diagnozować, że w sezonie grzewczym w obszarach tej zabudowy, warunki aerosanitarne ulegają zasadniczemu pogorszeniu. Emisja zanieczyszczeń z indywidualnych palenisk domowych może być jednak dokuczliwa w okresach i w miejscach występowania zjawiska inwersji termicznych.

Powiat rawski, a tym samym gmina Sadkowice znajduje się w strefie *pozostałych obszarów województwa, niewchodzących w skład miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy oraz aglomeracji*, o której mowa w art. 87 ust. 2 pkt 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. Dla strefy dokonano klasyfikacji w oparciu o kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Zgodnie z treścią opracowania „Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim – 2020”, dla obszaru gminy Sadkowice (Strefa łódzka PL1002):

- nie stwierdzono przekroczenia poziomów dopuszczalnych w ocenie rocznej dotyczącej SO₂ - ochrona zdrowia ludzi (1-godz. i 24-godz.) z tendencją spadkową stężeń (klasa strefy A),
- nie stwierdzono przekroczenia poziomu dopuszczalnego 1-godz. i średniej rocznej dwutlenku azotu (klasa strefy A),
- stosunkowo wysokie wartości stężeń NO₂ notowane są przy głównych drogach,
- nie stwierdzono przekroczenia poziomu dopuszczalnego CO (klasa strefy A),
- nie stwierdza się przekroczenia dopuszczalnej wartości średniej rocznej benzenu,
- na całym obszarze gminy doszło do przekroczenia poziomu celu długoterminowego O₃,
- nie doszło do przekroczenia dopuszczalnej wartości średniej dobowej pyłu PM₁₀ (nie przekroczyły 20µg/m³),
- stężenie średnie roczne pyłu PM_{2,5} nie przekroczyło 15 µg/m³,
- stężenie benzo(a)pirenu kwalifikuje obszar do strefy C,
- pozostałe emisje (kadmu, arsenu, niklu) kwalifikują do strefy A.

Największe średnioroczne stężenia zanieczyszczeń są głównie wynikiem oddziaływania licznych niskich emitorów o małej emisji jednostkowej (w tym domowych kominów skupionych zwykle w skupiskach zabudowy) i w mniejszym stopniu wpływu wysokich emitorów o znacznej emisji jednostkowej.

Szczególnie niekorzystne warunki w zakresie jakości powietrza występują wzdłuż obustronnie, zwartej zabudowanych dróg. Stają się one głównymi miejscami występowania znacznych stężeń NO₂, CO, formaldehydu, benzenu, itp.

Należy zauważyć, że znaczący udział w emisji pyłu, obok emisji z energetycznego spalania paliw ma również wtórna emisja pyłu związana z dużym natężeniem ruchu drogowego (wtórne wzniesienie pyłu z nawierzchni ulic i poboczy przez pojazdy). Na obszarach znajdujących się pod wpływem dużego natężenia ruchu drogowego, przy głównych trasach tranzytowych (zwłaszcza na zabudowanych odcinkach ulic) należy spodziewać się znacznych wartości stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀, związanych z nakładaniem się wpływu emisji komunikacyjnej (z silników przejeżdżających pojazdów i ścieraniem się materiałów eksploatacyjnych) oraz związanej z nią wtórnej emisji pyłu, na ogólne tło gminy zapylenia powietrza. W ramach emisji komunikacyjnej szczególnie uciążliwe dla jakości powietrza są pojazdy ciężarowe, emitujące jednostkowo większe ilości pyłu w spalinach oraz wzniesające większe ilości pyłu ze względu na gabaryty pojazdu.

Hałas.

Na terenie powiatu rawskiego nie stwierdzono występowania przekroczeń poziomu hałasu emitowanego z obiektów przemysłowych. Obowiązujące obecnie procedury lokalizacyjne, system opracowywania przez inwestorów raportów oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko oraz system kontroli i egzekucji, pozwalają znacznie ograniczyć uciążliwości hałasowe poszczególnych obiektów.

Problemem staje się hałas komunikacyjny, gdzie zagrożenie środowiska jest w ogólnym zakresie proporcjonalne do tzw. wskaźnika presji motoryzacji, który wiąże gęstość sieci drogowej i natężenia ruchu w tej sieci z potencjalną liczbą ludności, objętej wpływem uciążliwości powodowanych przez środki transportu.

Uciążliwość komunikacji drogowej jest spowodowana faktem, że samochód dociera praktycznie wszędzie, w bezpośrednie sąsiedztwo obiektów wymagających ochrony przed hałasem. Na terenie gminy

Sadkowie pomiarów poziomu hałasu komunikacyjnego nie prowadzono. Na podstawie wyników pomiarów przeprowadzonych w 2000 r. w mieście Rawa Mazowiecka min. przy drodze ekspresowej S8, poziom hałasu wynosił od 77,1 do 78,7 dB. Przez obszar gminy Sadkowie nie przebiegają drogi wojewódzkie, krajowe, szybkiego ruchu czy autostrady.

Najbardziej uciążliwym liniowym źródłem hałasu na obszarze gminy Sadkowie jest komunikacja drogowa. Duże natężenie ruchu pojazdów występuje przede wszystkim na drogach powiatowych: Rawa Mazowiecka – Sadkowie (Nr 4118E), Biała Rawska – Nowe Miasto nad Pilicą. (Nr 4122E). Hałas drogowy jest zjawiskiem o tendencjach wzrostowych, uzależnionym od takich czynników jak: wskaźnik presji motoryzacji, gęstość sieci dróg i odległość terenów stale zamieszkiwanych od dróg o dużym natężeniu. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych. Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów i zwiększające się natężenie ich ruchu można przyjąć, że na terenie gminy utrzymywać się będzie tendencja wzrostowa natężenia hałasu związanego z ruchem kołowym. Należy jednak podkreślić, że wzrost natężenia hałasu nie jest wprost proporcjonalny do wzrostu natężenia ruchu samochodowego i rośnie wolniej. Wynika to głównie z poprawy jakości użytkowanych samochodów. Hałas przemysłowy nie stwarza problemów mieszkańcom gminy. Przekroczeń dopuszczalnych wskaźników hałasu dla zabudowy mieszkaniowej należy się spodziewać w miejscowości Sadkowie i Kaleń.

Na obszarach objętych planem nie występuje znaczne zróżnicowanie warunków klimatycznych a warunki w nich panujące nie odbiegają od warunków otoczenia panujących na obszarze gminy Sadkowie.

Warunki klimatyczne w poszczególnych obszarach charakteryzuje poniższe zestawienie.

Obszar	Warunki klimatyczne.
A	Zachodni fragment obszaru, styczny do drogi powiatowej Nr 4122E w zasięgu wpływów komunikacyjnych tej drogi. Zasięg strefy przekroczeń dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej [50 dB] od krawędzi jezdni w terenie płaskim bez przeszkód terenowych dla drogi powiatowej do 8 m. Wpływ na klimat (uwilgotnienie powietrza, spłaszczenie gradientu temperatur i ograniczenia prędkości wiatrów) mają sady na gruntach rolnych w otoczeniu obszaru.
B	Obszar styczny od północy do drogi powiatowej Nr 4123E, od południa do drogi gminnej Nr 113202E w zasięgu wpływów komunikacyjnych tych dróg. Zasięg strefy przekroczeń dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej [50 dB] od krawędzi jezdni w terenie płaskim bez przeszkód terenowych dla drogi powiatowej do 8 m. Budynki mieszkalne nie są zbliżone do krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 4123E na odległość mniejszą niż 8m. Intensywna zabudowa w obszarze i jego otoczeniu, usytuowana pasmowo wzdłuż drogi powiatowej i gminnej, oparta na indywidualnych źródłach ciepła wykorzystujących węgiel, powoduje wysoką emisję zanieczyszczeń zwłaszcza SO ₂ , CO i pyłu. Obszar otwarty od strony wschodniej, podatny na zwiększone prędkości wiatrów z nielicznymi zadrzewieniami w zabudowie mieszkaniowej i produkcyjno usługowej. Wpływ na klimat (uwilgotnienie powietrza, spłaszczenie gradientu temperatur i ograniczenia prędkości wiatrów) mają sady na gruntach rolnych w otoczeniu obszaru.

Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Gmina Sadkowie położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, na terenie powiatu rawskiego. Pod względem fizyczno-geograficznym obszar gminy Sadkowie leży w południowo-zachodniej części Mezonejonu Wysoczyzny Rawskiej w Makroregionie Wzniesień Południowomazowieckich. Są to wysoczyzny morenowe starogłacie – bezejziorne, faliste z licznie występującymi wzniesieniami kemów, ozów i moren martwego lodu. Teren opada w kierunku południowym. Północna część obszaru gminy wyniesiona jest od 180 do 196 m n.p.m., a południowa od 153 do 155 m n.p.m.

Podstawowe znaczenie dla budowy geologicznej i rzeźby powierzchni terenu gminy mają utwory czwartorzędowe, neoplejstoceny. Osady te mają miąższość 30-70 m i składają się z dwóch kompleksów glin zwałowych rozdzielonych utworami piaszczysto-żwirowymi. Utwory powierzchniowe stanowią głównie piaski gliniaste, gliny piaszczyste i gliny zwałowe moreny dennej stadiu Pilicy.

Na ostateczny kształt rzeźby terenu gminy miała więc wpływ akumulacyjna działalność lodolodu zlodowacenia Warty oraz w mniejszym stopniu erozyjno - akumulacyjna działalność rzeki Rylki, rzeki Rokietnej oraz dopływów rzeki Żelaznej. W wyniku opisanych wyżej procesów nastąpiło rozczłonkowanie i zróżnicowanie morfologiczne i hipsometryczne obszaru Gminy.

Warunki w poszczególnych obszarach charakteryzuje poniższe zestawienie.

Obszar	Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.
A	- płaska równina, - graniczne poziomy: od 182,2 m do 182,3 m n.p.m., - obszary podatne na erozję: nie występują, - stan powierzchni ziemi: trwale naruszona w wyniku budowy i posadowienia obiektów budowlanych.
B	- płaska równina, - graniczne poziomy: od 173,5 m do 177,5 m n.p.m., - graniczne spadki terenu o kierunku południowo - zachodnim (w kierunku rzeki Rokitna), o nachyleniu do 1 %, - obszary podatne na erozję: nie występują, - stan powierzchni ziemi: bez przekształceń makroniwelacyjnych, na terenach zabudowanych powierzchnia ziemi trwale naruszona w wyniku budowy i posadowienia obiektów budowlanych.

Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych w obszarze.

Stan użytkowania i jakość gleb w obszarach charakteryzuje poniższe zestawienie.

Obszar	Powierzchnia obszaru [ha]	Powierzchnia użytków [ha]								
		RIIIa	RIIIb	Br-RIIIa	Lzr-RIIIa	Lzr-RIIIb	Bi	Ba	B	Bz
A	3,6424	0	0,3818	0	0	0	0	3,2606	0	0
B	11,6532	0,731	6,3947	0,0892	0,3692	0,1294	2,0353	0	0,3487	1,5557
suma	15,2956	0,731	6,7765	0,0892	0,3692	0,1294	2,0353	3,2606	0,3487	1,5557

RIIIa, RIIIB - grunty orne,

Br-RIIIa - grunty rolne zabudowane,

Lzr-RIIIa, Lzr-RIIIb - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych

B - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe,

Ba - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe,

Bi - grunty zabudowane i zurbanizowane - inne tereny zabudowane,

Bz - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacyjno -wypoczynkowe.

Obszar „A” w większości jest gruntem zabudowanym i zurbanizowanym - terenem przemysłowym (Ba).

Niewielki fragment o powierzchni 0,3818 ha położony w południowej części obszaru jest gruntem ornym RIIIB.

W obszarze „B” w centralnej i południowej części dominują gleby klasy III. Nie występują gleby słabych klas IV-VI. Grunty zabudowane i zurbanizowane położone są wzdłuż drogi powiatowej Nr 4128E i gminnej Nr 113202E.

Zgodnie z mapami glebowo-rolniczymi warunki glebowe, charakteryzowane poprzez oznaczenie typów genetycznych, rodzajów i klasy rolniczej przydatności gleb, są na obszarach zróżnicowane przestrzennie.

Obszar	Kompleks rolniczej przydatności gleb	Charakterystyka gleby	Typy i podtypy gleb	Rodzaje i gatunki gleb
A	4A	kompleks żytni bardzo dobry (pszenno-żytni)	gleby bielcowe lub gleby płowe	pył zwykły, piasek gliniasty lekki (płz:płg)
	5Bw	kompleks żytni dobry	gleby brunatne kwaśne lub gleby rdzawe	pył zwykły, piasek luźny (płz:pl)
B	4A	kompleks żytni bardzo dobry (pszenno-żytni)	gleby bielcowe lub gleby płowe	pył zwykły, glina lekka (płz:gl)
	Tz	-	tereny zabudowane	pył zwykły, glina lekka (płz:gl)

Znaczenie symbolu:

·	zmiana składu na głębokości 0-50 cm
˙	zmiana składu na głębokości 50-100 cm

Charakterystyka kompleksów przydatności rolniczej gleb:

- 4 - Najlepsze gleby lekkie wytworzone przeważnie z piasków gliniastych mocnych całkowitych, piasków gliniastych mocnych i lekkich zalegających na utworach zwięźlejszych. Gleby strukturalne, z dobrze wykształconym poziomem próchnicznym i właściwymi stosunkami wodnymi. Uprawia się żyto, ziemniaki i inne rośliny mniej wymagające niż pszenica.
- 5 - Gleby lżejsze i mniej urodzajne niż zaliczane do kompleksu 4. Są to głównie gleby wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na zwięźlejszym podłożu oraz gleby wytworzone z piasków gliniastych, całkowite. Są to gleby wrażliwe na suszę, głęboko wylugowane i zakwaszone.

Na obszarach nie występują grunty pochodzenia organicznego.

Na obszarze „A” nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Na obszarze „B” za wyjątkiem działek ewidencyjnych nr 379/1, 379/2, 380/3, 380/5, 380/1, 380/4, 378/1, 378/2, 384, występują urządzenia melioracji wodnych.

Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Zgodnie z informacjami zawartymi w „Aktualizacji Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, obszary objęte planem położone są w regionie wodnym środkowej Wisły: w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych o symbolu JCWP PLRW200010254789 zlewni rzeki Rokitna:

- a) typ - potok lub strumień nizinny piaszczysty,
- b) status JCWP - naturalna część wód,
- c) stan/potencjał ekologiczny - umiarkowany stan ekologiczny,
- d) stan chemiczny - poniżej dobrego,
- e) stan (ogólny) - zły stan wód,
- f) ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona.
- g) cel środowiskowy:
 - stan/potencjał ekologiczny - cel nieosiągnięty - brak postępu,
 - stan/chemiczny - cel nieosiągnięty - pogorszenie do stanu złego.

Zgodnie z wymogami art. 4 Dyrektywy 2006/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2006 r. *ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej* (tzw. Ramowa Dyrektywa Wodna) oraz art. 38d ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne*, celem środowiskowym dla elementów hydromorfologicznych jest osiągnięcie dobrego stanu wód (II klasa). W przypadku JCW monitorowanych, które zgodnie z wynikami oceny stanu przeprowadzonej przez GIOŚ osiągają bardzo dobry stan ekologiczny, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu – a więc I klasy jakości wód.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury z dnia 7 września 2022 r., obszary objęte planem położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Warunki w poszczególnych obszarach charakteryzuje poniższe zestawienie.

Obszar	Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.
A	Odległość obszaru od rzeki Rokitna wynosi ca 986 m. Na obszarze nie występują rzeki i rowy. Źródła zasilania ograniczone wyłącznie do opadów. Odprowadzenie wód opadowych dogłębnie oraz systemem kanalizacji deszczowej z terenu istniejącego zakładu przechowalniczo-logistycznego z sortownią owoców, do zbiornika na wody opadowe oraz do przylegającego od zachodu rowu (położonego w pasie drogowym drogi powiatowej Nr 4122E). Zbiorniki wodne (stawy rybne) na obszarze nie występują.
B	Odległość obszaru od rzeki Rokitna wynosi ca 210 m. Na obszarze nie występują rzeki i rowy. Źródła zasilania ograniczone wyłącznie do opadów. Znaczenie w odprowadzeniu wód posiadają rowy w pasach drogowych dróg położone poza obszarem opracowania. Odprowadzenie wód opadowych z terenów rolnych dogłębnie. Z obszaru istniejącej szkoły podstawowej wody opadowe odprowadzane są systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Rokitna. Z obszaru stacji paliw, systemem kanalizacji deszczowej do zbiornika na wody opadowe (separatora). Zbiorniki wodne (stawy rybne) na obszarze nie występują.

Zarys budowy geologicznej.

Dominującą rolę w budowie powierzchniowych partii terenu odgrywają utwory czwartorzędowe, najmłodsze. Miąższość tych utworów przekracza 50 m w szczytowych partiach wysoczyzny polodowcowej, a w osiowych częściach dolin może wynosić do kilkanastu metrów. Najstarszymi, rozpoznanymi wierceniami utworami podłoża są utwory jurajskie - są to wapienie kimerydu należące do miąższej serii wapiennej jury górnej (malmu). Występują one na zróżnicowanej głębokości od ok. 12,5m do ponad 72m. Strop utworów jurajskich jest bardzo nieregularny a granica jury z utworami młodszymi ma charakter erozyjny. W erozyjnych zagłębieniach stropu zalegają nieciągłe płyty utworów trzeciorzędowych, wykształcone głównie w postaci ilasto - piaszczystej formacji „burowęgłowej” miocenu, choć nawiercano lokalnie także piaski glaukonitowe oligocenu. Generalnie skaliste utwory górnej jury są przykryte bezpośrednio utworami czwartorzędownymi.

Wysoczyzna polodowcowa zbudowana jest z miąższej serii piaszczystych utworów okresu zlodowaceń środkowopolskich - Odry i Warty, przewarstwionej nieciągłymi i zaburzonymi glacitektonicznie poziomami glin zwałowych. Pośród glin zwałowych obserwujemy występowanie ilów limnoglacialnych w postaci soczew lub przewarstwień. Strop wysoczyzny tworzy kilkumetrowa seria „warciańskiej” moreny ablacyjnej, zbudowana z piasków i mułków lodowcowych oraz soczew lodowcowych glin ablacyjnych. Należy zaznaczyć, iż seria utworów czwartorzędowych wykazuje zaburzenia glacitektoniczne wynikające z akumulowania utworów w strefie marginalnego zasięgu stadiału Pilicy zlodowacenia Warty.

Taraszy rzeczne rzeki Rylki, Rokitnicy i dopływów Żelaznej zbudowane są z utworów młodszych od utworów budujących wysoczyznę. Są to głównie piaski i żwiry rzeczne facji korytovej wieku eoholocencego często przewarstwione mułkami aluwialnymi. Lokalnie w obrębie starorzeczy występują organiczne utwory facji rzeczno-zastoiskowej a wyjątkowo czwartorzędowe mułki zastoiskowe.

Na obszarze gminy Sadkowie występują udokumentowane złoża kruszyw („Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg. Stanu na 31 XI 2020” - Bilans zaakceptowany przez Ministra Klimatu i Środowiska pismem z dnia 29 czerwca 2021 r. znak DNGS-WPN.741.193.2021.AS) we wsi: Broniew, Lubania, Nowe Szejki, Skarbkowa (4 złoża), Trębaczew (2 złoża), Turobowice -Rzymiec, Zabłocie.

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kruszyw naturalnych.

Warunki hydrogeologiczne.

Obszary objęte planem miejscowym położone są na obszarach jednolitej części wód podziemnych JCWPd Nr 73 o czterech piętrach wodonośnych: piętro czwartorzędowe, piętro paleogeneo - neogeneo, piętro kredowe i piętro jurajskie:

- charakterystyka nadkładu warstwy wodonośnej: zróżnicowana przepuszczalność warstw wodonośnych, występowanie utworów półprzepuszczalnych,
- stan chemiczny wód podziemnych – dobry,
- stan ilościowy JCWPd - dobry,
- ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych – niezagrożona,
- wody podziemne przeznaczone do spożycia.

Piętro czwartorzędowe o następujących charakterystykach:

- litologia: piaski i żwiry,
- typ geochemiczny utworów skalnych: naturalne/odbiegające od typów naturalnych,
- rodzaj utworów budujących warstwę wodonośną: porowe,
- średnia miąższość utworów wodonośnych 2-30 m,
- głębokość występowania warstw wodonośnych: 2 – 70 m.

W oparciu o artykuł 4 ust.1 lit. b Ramowej Dyrektywy Wodnej (RDW) zostały określone cele środowiskowe w odniesieniu do wszystkich części wód podziemnych, którymi są:

- zapobieganie lub ograniczenie dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych i zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych, z zastrzeżeniem stosowania ust. 6 i 7 i bez uszczerbku dla ust. 8 artykułu 4 RDW oraz z zastrzeżeniem stosowania art. 11 ust. 3 lit. j,
- ochrona, poprawa lub przywrócenie dobrego stanu wód podziemnych oraz zapewnienie równowagi między poborem a zasilaniem wód podziemnych w celu osiągnięcia dobrego stanu,
- wdrożenie środków koniecznych, do odwrócenia ciągłych tendencji wzrostu stężeń zanieczyszczeń wynikających z wpływu działalności człowieka w celu stopniowej redukcji zanieczyszczenia wód.

Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizyko – chemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia jak i skażenie).

Zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych GZWP, obszary „A” i „B” położone są na obszarze występowania głównych zbiorników wód podziemnych (stan nieudokumentowane) GZWP Nr 215 Subniecka – Warszawska i 2151 Subniecka – Warszawska część centralna.

Na obszarze „A” występuje ujęcie wód podziemnych - obiekt hydrogeologiczny CBDH 6320181-APPLEX CHŁODNIA ST:

- Głębokość - 32,5 m
- Rzędna - 182,15 m. n. p. m
- Rok wykonania: 2011
- Stratygrafia na dnie: czwartorzęd.

Odporność obszarów na susze.

Zgodnie z „Planem przeciwdziałania skutkom suszy” dla obszarów „A” i „B” określono charakterystyki:

- obszary położone w granicach strefy silnego zagrożenia (klasa III) suszą hydrologiczną,
- obszary położone w granicach strefy słabego zagrożenia (klasa I) suszą hydrogeologiczną,
- stopień wykorzystania dyspozycyjnych zasobów wód podziemnych w obszarach bilansowych mieści się w przedziale 10,1 % do 20,0 %,

Łączne zagrożenie suszą hydrologiczną, hydrogeologiczną i rolniczą – klasa III – silne zagrożenie.

Pod względem hydroregionalnym obszar gminy znajduje się na południowo-wschodnim skraju Regionu Kujawsko - Mazowieckiego stanowiącego południowo-wschodni skraj Makroregionu Zachodniego Niżu Polskiego. Region ten obejmuje kujawską część antyklinorium środkowopolskiego a południowo - wschodnią jego granicę stanowi dolina środkowej Pilicy. Niska suma opadów rocznych oraz wododziałowy charakter obszaru powodują niezwykłą złożoność warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych co niekorzystnie rzutuje na warunki eksploatacji wód podziemnych. Złożoność ta znajduje potwierdzenie w warunkach hydrogeologicznych w obrębie gminy.

Gmina Sadkowice leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna). Jest to zbiornik trzeciorzędowy. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą tys. 145 m³ /dobę, średnia głębokość ujęć wynosi 180 m. Na terenie gminy rozciąga się obszar wysokiej ochrony zbiorników wód podziemnych (OWO).

Na obszarze gminy występują trzy poziomy wodonośne, o zasięgu regionalnym:

- poziom kredy górnej – ten poziom wodonośny tworzy jeden zespół wodonośny o wodach mieszanych porowoszczelinowych, bez wyraźnego podziału na poziomy,
- poziom trzeciorzędu – składa się z dwóch poziomów wodonośnych: oligoceńskiego i mioceneńskiego, w obszarach krańcowych często poziom ten łączy się z górnokredowym i posiada wspólną z nim warstwę wodonośną,
- poziom czwartorzędu – występują przeważnie dwa główne poziomy wodonośne nadmorenowy i podmoredowy.

Poziom nadmorenowy występuje w dolinach rzecznych i w obniżeniach terenowych, gdzie tworzy wody gruntowe oraz w strefie wysoczyzny gdzie tworzy wody wgłębne.

Pierwsze z nich tworzy jeden zespół wodonośny o wodach mieszanych porowo - szczelinowych, bez wyraźnego podziału na poziomy wodonośne. Piętro trzeciorzędowe ma dwa różniące się poziomy wodonośne: oligoceński i mioceneński, aczkolwiek pozostające w łączności hydraulicznej. W części krawędziowej niecki piętro górnokredowe i trzeciorzędowe wchodzi w kontakty hydrauliczne oraz nierzadko posiadają wspólną strefę wodonośną. W piętrze czwartorzędowym występują przeważnie dwa główne poziomy wodonośne – nadmorenowy i podmoredowy. Pierwszy poziom wodonośny czwartorzędu występuje w strefach dolin rzecznych i obniżen terenowych, gdzie tworzy wody gruntowe, często hipodermiczne

Na obszarze gminy Sadkowice zaopatrzenie w wodę odbywa się z ujęć podziemnych z formacji czwartorzędowych. Wody podziemne są głównym zasobem w gospodarce hydrologicznej gminy. Cele bytowo-gospodarcze mieszkańców pokrywane są wyłącznie z wód podziemnych. Z użytkowego punktu widzenia najważniejsze są tu poziomy wodonośne czwartorzędowe, eksploatowane z głębokości od 42 m do 52 m i ujmowane w studniach wierconych. Łącznie zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wód podziemnych (dla potrzeb wodociągu komunalnego) na terenie gminy wynoszą 146,8 m³/h.

Źródła zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych

Głównymi źródłami zanieczyszczeń zarówno wód powierzchniowych, jak i podziemnych występujących na obszarze gminy, powodującymi ich eutrofizację, są zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego. Zanieczyszczenia obszarowe powstają bądź w wyniku wtórnej dyspersji substancji chemicznych ze źródeł punktowych (kwaśny opad, przenikanie do systemów wodnych), bądź jako efekt wymywania związków chemicznych ze stosunkowo dużych powierzchni (nawozy mineralne, gnojowica, pestycydy, itp.). Substancje chemiczne przenoszone są zarówno przez wody spływające po powierzchni, jak i przesączające się przez profil glebowy w postaci roztworów lub zawiesin, powodując zanieczyszczenia wód otwartych i gruntowych

na dużych obszarach. Dzieje się tak dlatego, że przy stosowaniu wysokich dawek nawożenia mineralnego tylko część substancji biogennej wykorzystywana jest przez rośliny, natomiast pozostała ilość, wymywana poza zasięg systemów korzeniowych, jest nie tylko tracona, ale przemieszczając się do systemów wodonośnych lub wód otwartych powoduje ich zanieczyszczenia ze wszystkimi tego następstwami. Przemieszczanie się związków chemicznych w roztworze glebowym zależy nie tylko od struktury gleby, zawartości frakcji ilastej i materii organicznej, ale także od czynników chemicznych i mikrobiologicznych. Obecnie duże znaczenie przypisuje się zmianom odczynu gleby. W ostatnich dziesięcioleciach zakwaszenie gleb wzrasta głównie z powodu kwaśnych opadów. Eutrofizacja czyli przeżyźnienie wód powierzchniowych stanowi podstawowe zagrożenie dla ekosystemów wodnych. Eutrofizacja rzek objawia się intensywnym rozwojem glonów planktonowych, których miernikiem jest zawartość w wodzie chlorofilu „a”. Nadmierne ilości azotu i fosforu są wprowadzane do wód powierzchniowych ze źródeł punktowych i powierzchniowych. Do źródeł punktowych zaliczamy wyloty rurociągów lub kanałów odprowadzających ścieki (surowe lub oczyszczone).

Źródłem powierzchniowych zanieczyszczeń jest podziemne i powierzchniowe wymywanie związków azotu i fosforu z użytków rolnych, jak też emisja związków azotu z atmosfery (NH_3 i NO_x). Z wymienionych źródeł związki azotu wraz z wodami opadowymi przesiakają przez glebę i docierają do wód podziemnych. Związki fosforu wraz z cząsteczkami gleby przedostają się do wód powierzchniowych głównie w wyniku spływów powierzchniowych będących efektem intensywnych opadów deszczu, roztopów i spadków terenu. Ścieki deszczowe z dróg i placów zanieczyszczają wody powierzchniowe głównie substancjami ropopochodnymi splukiwanymi z nawierzchni dróg.

Dużym zagrożeniem dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych są zwłaszcza nieszczelne szamba oraz dzikie wyloty kanalizacji. Wyróżnia się również źródła punktowe rozproszone, do których na terenach wiejskich należą przede wszystkim zagrody i ich bezpośrednie otoczenie.

Warunki budowlane.

Poniższe zestawienie określa występowanie kategorii gruntów o różnych warunkach budowlanych w omawianych obszarach.

Obszar	Kategorie gruntów
A	IA ₂ - Obszar gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3%. Warunki budowlane dostateczne lub dobre, polepszają się ze wzrostem średnicy ziarna i obniżaniem się zwierciadła wody gruntowej. Tereny o korzystnych warunkach budowlanych (dla bezpośredniego posadowienia) nie wymagających uzdatnień. Podłoże gruntowe stanowią głównie piaski drobne i średnie, niekiedy pylaste, podścielone glinami zwałowymi. Okresowo istnieje możliwość wystąpienia sęczy.
B	IB ₁ - Obszar gruntów spoistych - glin zwałowych o nachyleniu zboczy 0-3%. Warunki budowlane dobre, pogarszają się w miarę zawodnienia. Tereny o korzystnych warunkach budowlanych (dla bezpośredniego posadowienia) przy zagwarantowaniu zabezpieczeń przed wilgocią. Podłoże gruntowe stanowią gliny zwałowe – gliny piaszczyste, piaski gliniaste głównie twarde i półtwarde o miąższości powyżej 4,0 m. Istnieje możliwość wystąpienia lokalnych sęczy.

Na obszarach nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Świat roślinny i zwierzęcy w obszarze.

W zakresie zasobów flory obszar gminy w podziale geobotanicznym Polski wg Szafera znajduje się w zachodniej części Krainy Mazowieckiej, w krainie holoarktycznej, jednak na tym terenie spotkać można elementy atlantyckie. Flora obszaru gminy jest zróżnicowana, głównie z powodu ingerencji człowieka. Występuje na siedliskach naturalnych, półnaturalnych oraz siedliskach synantropijnych. Siedliska o charakterze naturalnym i półnaturalnym: lasy, zagajniki złożone z drzew iglastych i liściastych, zarośla, brzegi rzek i zbiorników wodnych, mokradła. Siedliska synantropijne: segetalne, pola uprawne, ogrody, ogródki przydomowe i działkowe, ruderalne, cmentarze, przydroża, miedze, rowy, przymurza, przychacia, przypłocia, nieużytki, rumowiska.

W strefie przybrzeżnej cieków występują zadrzewienia olszowe, które miejscami przechodzą w większe skupiska leśne (lasu łęgowego). Doliny rzek użytkowane są niemal w całości rolniczo, naturalne lub raczej półnaturalne zbiorowiska roślinności spotkać można jedynie w wąskiej strefie przybrzeżnej.

Zbiorowiska roślinne reprezentowane są na terenie gminy przez lasy i zbiorowiska łąkowe, w różnym stopniu antropogenicznie zmienione. Najczęściej spotykanym typem lasu na terenie gminy są bory mieszane z sosną, lipą drobnolistną, świeże bory sosnowe i lasy mieszane typu subkontynentalnego grądu z drzewostanami, które tworzą dęby, świerki i sosny. Obszar gminy położony jest poza północnym zasięgiem buka i jaworu oraz poza

południową granicą zasięgu jodły i świerka. Cenniejsze zbiorowiska roślin naczyniowych oraz mszaków w obrębie gminy występują w obrębie polan śródleśnych, zagłębień bezodpływowych, w dolinie rzek.

Szczególnymi miejscami nagromadzenia roślinności o dużych wartościach przyrodniczych (także kulturowych i historycznych) są parki podworskie z kompleksami komponowanej zieleni wysokiej: w Bujalach, Kaleniu, Paprotni, Sadkowicach, Zabłociu i Jajkowicach, zabytkowa aleja drzew (221 drzew - pomników przyrody) w Bujalach (wpisana do rejestru zabytków), Rezerwat Trębaczew położony w północnej części gminy oraz użytki ekologiczne w Paprotni, Przyłuskach i Trębaczewie.

W zakresie fauny obszar gminy znajduje się wg podziału zoogeograficznego Jakubskiego w krainie południowo bałtyckiej, zaś wg podziału przyjętego w Katalogu Fauny Polskiej w obrębie krainy Niziny Mazowieckiej. W obrębie gminy nagromadzeniem gatunków entomo- i arachnofauny (owady i pajęczaki) są obszary ekstensywnie użytkowane gospodarczo, w szczególności obrzeża lasu, doliny rzeczne oraz murawy napiaskowe i wydmy (występują tu gatunki ksero- i termofilne (światło- i ciepłolubne) oraz gatunki głównie błonkówek związane z tradycyjną lecz już zanikającą drewnianą zabudową. Gatunki związane ze środowiskiem wodnym występują w dolinie rzek i cieków oraz w obrębie dolinnych olsów i łągów. Fauna kręgowców reprezentowana jest głównie przez awifaunę (ptaki), szczególnie związane ze środowiskiem wodnym, zbiornikami wodnymi oraz zadrzewieniami dolin i lasami łągowymi (perkozy, różne gatunki kaczek, np.: krzyżówka, głowienka, czernica, łyski, błotniak stawowy, łabędzie nieme, bociany białe i czarne). Zbiorowiska te jednak nie są dokładnie zbadane. Ichtyofauna (ryby) rzeki Rokitna i Żelazna i jej dopływów charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem. Z kręgowców dużych w obszarach leśnych spotkać można daniela, sarnę, jelenia czy wydry.

Lasy.

Lasy w obszarach opracowania planu nie występują.

Pomniki przyrody.

Na obszarach nie występują pomniki przyrody.

Zieleń cmentarna.

Na obszarach nie występują cmentarze.

Tereny zieleni w zabudowie.

Obszar „A” w 90% jest zurbanizowany a pozostawiony bez upraw fragment gruntów ornych klasy IIb utrzymany jest w formie trawiastej. W obszarze „B” w terenach zabudowanych dominują ogrody przydomowe o małych powierzchniach i kwiatowo-warzywnym charakterze, ze sporadycznymi nasadzeniami drzew owocowych i ozdobnych. Grunty zadrzewione (stare sady) występują na użytkach rolnych w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej od strony drogi powiatowej Nr 4123E. W większości obszar „B” jest otwarty, użytkowany rolniczo, pozbawiony kompleksów leśnych i miejsc podmokłych – nie ma tu większych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, ani oczek wodnych, otoczonych pasami roślinności przybrzeżnej.

Fauna obszarów rolnych i zabudowanych.

Walory obszarów z racji istniejącego zagospodarowania są niewielkie. Obszar „A” w 90% jest zurbanizowany i w całości ogrodzony. W obszarze „B” na terenach rolnych brak jest fauny stale bytującej lub występuje sporadycznie. W zabudowie występują zbiorowiska typowe dla towarzyszących siedliskom ludzkim, zwierzęta domowe oraz dziko żyjące szkodniki, z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z polami uprawnymi: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*), zając szarak (*Lepus europaeus*). Obszar B pod względem siedliskowym jako całkowicie przekształcony poprzez wieloletnie użytkowanie rolnicze, nie jest atrakcyjny dla cennych gatunków.

Jakość życia i zdrowie ludzi.

Uwarunkowania sozologiczne rozwoju przestrzennego gminy wynikają z lokalizacji inwestycji i obiektów, które wpływają lub mogą wpływać negatywnie na stan środowiska i zdrowia ludzi. Obszary przeanalizowano w poniższej tabeli, pod kątem występowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie może wykraczać poza granice terenów, co do których inwestorzy posiadają tytuł władania a ich działalność może być zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.)*.

Kategoria przedsięwzięcia	Występujące obiekty i urządzenia lub styczne do obszarów
<i>drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km (...)(§ 3 ust.1. pkt 62 Rozp.*)</i>	przebiegające stycznie do obszarów: - droga powiatowa Nr 4122E - obszar „A”, - droga powiatowa Nr 4123E i droga gminna Nr 113202E - obszar „B”
<i>rurociąg wodociągowy magistralny do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych (§ 3 ust.1. pkt 71 Rozp.*)</i>	wodociąg gminny w obszarze „B”
<i>instalacje do dystrybucji: ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi – z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego lub sprężonego (§ 3 ust.1. pkt 34 Rozp.*)</i>	stacja paliw na działce nr 380/1 w obszarze „B”
<i>zabudowa przemysłowa, (...), lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha (§ 3 ust.1. pkt 54 Rozp.*) oraz instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych (...), o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok (§ 3 ust.1. pkt 99 Rozp.*)</i>	zakład produkcyjny - przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców w obszarze „A”

Poważne awarie.

Przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Na obszarach objętych planem nie ma zlokalizowanych zakładów, które można zakwalifikować do obiektów, spełniających wymagania zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.1.2. Obszary zabudowane.

Charakterystycznymi cechami struktury przestrzennej gminy Sadkowice są:

- układ dróg prowadzących do ośrodków gminnych - wieś Sadkowice i Lubania,
- koncentracja zabudowy występująca we wsiach posiadających kościoły parafialne – Sadkowice, Lubania i Lewin oraz we wsiach - siedzibach dworów a następnie państwowych gospodarstw rolnych lub spółdzielni – Paprotnia, Trębaczew, Kaleń,
- koncentracja obiektów usługowych w Sadkowicach, Lubani, Trębaczewie i Nowym Trębaczewie,
- występowanie zabudowy jednorodzinnej w pasmach zabudowy zagrodowej,
- sporadyczne występowanie zabudowy wielorodzinnej,
- ukształtowane pasma zabudowy zagrodowej we wszystkich miejscowościach z występowaniem pasma głównego i pasm kolonijnych ("kolonie", "nowiny" czy „przydatki”),
- dominujące obszary otwarte terenów rolnych głównie upraw sadowniczych i wysokiej jakości gleb,
- jeden większy obszar leśny (z Rezerwatem Trębaczew) w Trębaczewie i Jajkowicach, niewielkie obszary leśne w większości skoncentrowane w południowej części gminy.

Obszar „A” objęty planem jest gruntem zabudowanym i zurbanizowanym - terenem przemysłowym. 10% terenu stanowią użytki rolne – grunty orne klasy IIb. Obszar przylega do drogi powiatowej Nr 4122E i posiada zjazd z tej drogi. Na terenie istnieje obiekt produkcyjny (przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców). Obszar wyposażony jest w systemy infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, stację transformatorową, sieć wodociągową, studnię głębinową, kanalizację sanitarną ze zbiornikami na nieczystości ciekłe oraz zakładową sieć kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem na wody opadowe.

W obszarze nie występują sieci i urządzenia gazu przewodowego.

Charakterystykę terenów zabudowanych w obszarze „B”, zestawiono w poniższej tabeli.

Nr działki	Powierzchnia zabudowana i zurbanizowana [ha]	Ilość					Funkcja użytkowa działki
		budynki mieszkalne jednorodzinne	budynki mieszkalne wielorodzinne	budynki gospodarcze lub pozostałe budynki niemieszkalne gdzie indziej niewymienione	budynki usługowe, produkcyjne lub pozostałe budynki niemieszkalne gdzie indziej niewymienione	budynki stacji paliw	
378/1	0,5576	0	0	0	7	0	zabudowa usługowa
378/2	0,1630	0	1	4	0	0	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
379/1	0,0862	0	0	0	2	0	zabudowa usługowa i produkcyjna
379/2	0,0352						
380/3	0,4696						
380/5	0,0478						
380/1	0,1967	0	0	0	0	1	stacja paliw
380/4	0,0075						
381/1	0,0892	0	0	1	0	0	zabudowa zagrodowa
381/3	0,0302	0	1	0	0	0	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
383/3	0,0917						
383/2	0,0638	1	0	0	0	0	zabudowa zagrodowa
381/4	0,0283	0	0	0	6	0	zabudowa usługowa – usługi edukacji-przedszkole i szkoła podstawowa
383/4	0,3224						
382/2	0,0428						
382/3	0,4998						
382/4	0,7052						
384	0,5919						

W północnej części obszaru istnieją budynki szkolnictwa przedszkolnego i szkolnictwa podstawowego, budynek mieszkalny wielorodzinny oraz mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy w zabudowie zagrodowej.

Ta część obszaru posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej Nr 4123E o nawierzchni bitumicznej. Uzbrojona jest w sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną niskiego napięcia, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Środkowa i południowa część obszaru jest gruntem rolnym niezabudowanym użytkowanym rolniczo. W południowo-zachodniej części obszaru istnieją budynki produkcyjne i usługowe ze stacją paliw oraz budynek mieszkalny wielorodzinny. Ta część obszaru posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej Nr 113202E o nawierzchni bitumicznej. Uzbrojona jest w sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną niskiego napięcia, wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej.

W obszarze nie występują sieci i urządzenia gazu przewodowego. Źródłem energii do ogrzewania pomieszczeń są lokalne instalacje centralnego ogrzewania. Głównym czynnikiem grzewczym jest węgiel. Źródłem energii dla celów kulinarnych i podgrzewania wody są kuchnie na propan-butan oraz kuchnie elektryczne, uzupełniające termy elektryczne.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru „B” od strony zachodniej istnieje teren oczyszczalni ścieków oraz gminne ujęcie wody.

2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszary posiadają w pełni antropogeniczne środowisko obszarów zabudowanych lub gruntów rolnych pod uprawami. Nie są zauważalne zmiany w środowisku gruntów rolnych oraz zmiany w pozostałych komponentach środowiska. Opierając się na raportach o stanie środowiska można przyjąć, że stan zanieczyszczenia powietrza ulega poprawie.

2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.

Omawiane obszary planu posiadają antropogeniczne środowisko. Struktura przyrodnicza jest jednorodna i obejmuje grunty rolne, grunty zabudowane i zurbanizowane. Agrocenoza jest niskiej jakości, brak komponentów wskazujących na różnorodność biologiczną. Ogólnie różnorodność biologiczna na w/w obszarach jest bardzo niska, nie występują gatunki chronione, skład gatunkowy fauny i flory jest bardzo ubogi. Nie występują lasy oraz pomniki przyrody.

2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszarów z ich szerszym otoczeniem.

Obszar „A” otoczony jest kompleksami użytków rolnych (sadowniczych). Obszary te są fragmentami gruntów rolnych rozciągających się w otoczeniu obszarów opracowania oraz ograniczonych pasami drogowymi. Przyrodnicze powiązania dotyczą wyłącznie formy gospodarowania – powierzchni biologicznie czynnej.

Obszar „B” położony jest we wschodniej części wsi Sadkowiec będącej ośrodkiem gminnym. Od północy i południa obszar ograniczony jest pasami drogowymi dróg powiatowej Nr 4123E i gminnej Nr 113202E. Stanowi on fragment kompleksów gruntów rolnych wysokiej klasy rozciągających się na wschód od obszaru.

2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.

Na obszarach objętych planem nie występują: pomniki przyrody, rezerваты, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 czy użytki ekologiczne. Obszary nie są położone w granicach (istniejących lub projektowanych) obszarach korytarzy ekologicznych.

Najbliżej położonymi obszarami objętymi ochroną są położone w odległości powyżej:

- 1,1 km użytki ekologiczne km,
- 2,5 km pomniki przyrody w zabytkowej Alei w Bujałach, w zabytkowym parku przydworskim w Paprotni oraz w parku krajobrazowym pałacowym w Kaleniu,
- 4,2 km Rezerwat Trębaczew (utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 15 września 1958 r. (Monitor Polski z 1958 r. Nr 73, poz. 431). Rezerwat przyrody „Trębaczew”, stanowi obszar lasu o łącznej powierzchni 173,66 ha. Rodzaj rezerwatu – leśny (L), typ ficotenotyczny (PFi), leśny i borowy (EL), podtyp zbiorowisk leśnych lasów (zl) mieszanych nizinnych (lmn). Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych fragmentu lasu sosnowo-dębowego na Wysoczyźnie Rawskiej, z dużym udziałem modrzewia polskiego (*Larix polonica*) naturalnego pochodzenia; ochroną objęta jest dąbrowa z modrzewiem polskim (*Larix polonica*); to największe na Mazowszu skupisko modrzewi z bogatą florą; wiek modrzewi określa się na około 100 – 160 lat; w rezerwacie występują wzajemnie się przenikające zespoły grądu subkontynentalnego, dąbrowy świetlistej i kontynentalnego boru mieszanego; modrzewie stanowią domieszkę, a jednocześnie najwyższą warstwę drzew w drzewostanie sosnowo - dębowym; głównymi składnikami bujnego podszytu są: leszczyna pospolita, dąb szypułkowy, kruszyna pospolita, jarzab pospolity, trzmielina brodawkowata, grab pospolity i kalina koralowa,
- 7,7 km Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko – Radziejowski z Doliną środkowej Rawki.

Najbliższy obszar NATURA 2000 (Dolina Pilicy PLB140003)) położony jest w odległości min. 11,37 km.

Zasoby przyrodnicze w obszarach objętych planem ograniczone są do:

- stanu czystości powietrza: stan bez przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczeń z tendencją do poprawy tła,
- agrocenozy wysokiej jakości,
- wód pierwszego poziomu wodonośnego.

Ochrona prawna zasobów podlega przepisom ustawowym i w tym zakresie nie ustanowiono dodatkowych warunków ochrony.

Na obszarach nie występują zdefiniowane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- stanowiska archeologiczne - zabytki archeologiczne,
- obiekty wpisane rejestru zabytków,
- obiekty wpisane ewidencji zabytków.

2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.

Zgodnie z definicją pojęcia ładu przestrzennego, ustaloną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o jego stanie decydują:

- harmonijne ukształtowanie przestrzeni obszaru traktowanej jako całość,
- uporządkowane relacje uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Krajobraz obszarów planu (krajobraz wyróżniany na podstawie cech przyrodniczych) generalnie jest typowym dla obszarów rolniczych. Omawiane obszary nie wyróżniają się szczególnymi cechami na tle krajobrazu gminy. Dominują tu ekosystemy silnie przekształcone przez człowieka. W obszarach nie występują dominanty krajobrazowe, przewyższenia terenowe i punkty widokowe.

Efektom antropogenicznych przekształceń jest krajobraz charakteryzujący się:

- użytkami rolniczymi z ekstensywną produkcją rolniczą i agrocenozą wysokiej jakości,
- zabudową obszarów w charakterystycznych pasmach przydrogowych.

Brak w obszarach cech wskazujących na wybitne walory krajobrazowe.

2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.

Element środowiska	Ocena jakości środowiska w obszarze	Źródła zagrożeń
Klimat	Dobry stan czystości powietrza, za wyjątkiem pasów stycznych do pasów drogowych dróg powiatowych Nr 4122E, 4123E i drogi gminnej Nr 113202E.	Emisja hałasu wywołanego ruchem samochodowym. Emisje z pieców opalanych węglem z zabudowy w obszarach oraz w ich otoczeniu.
Wody powierzchniowe	W obszarach planu nie występują.	Nie występują.
Wody podziemne	Na obszarze „A” występuje ujęcie wód podziemnych - obiekt hydrogeologiczny CBDH 6320181-APPLEX CHŁODNIA ST: głębokość - 32,5 m, rzędna - 182,15 m. n. p. m, rok wykonania: 2011, stratygrafia na dnie: czwartorzęd.	Podziemne i powierzchniowe wymywanie związków azotu i fosforu z użytków rolnych. Nieszczelne szamba.
Gleby	W obszarach występują kompleksy glebowe wysokiej jakości.	Zabudowa terenów. Zanieczyszczenia komunikacyjne w pasach przydrogowych. Podziemne i powierzchniowe wymywanie związków azotu i fosforu z użytków rolnych. Nieszczelne szamba.
Złoża kopalin	Nie występują w obszarach planu udokumentowane złoża kopalin.	Nie występują.
Fauna i flora	Bioróżnorodność niska, charakterystyczna dla gruntów ornych.	Nie występują.
Lasy	Użytki leśne nie występują.	Nie występują.
Rzeźba terenu	Obszary o konfiguracji płaskiej. Spadki terenu nie przekraczające 2%.	Nie występują obszary zagrożone osuwiskami.
Środowisko zamieszkania	Zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa usytuowane wzdłuż istniejących dróg wyposażone w sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, elektroenergetyczną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Pozostałe obszary to tereny użytkowane rolniczo. Środowisko w obszarach korzystne do zamieszkania.	Ruch samochodowy na drogach powiatowych Nr 4122E, 4123E i drodze gminnej Nr 113202E. Stacja paliw usytuowana na działce nr 380/1 w obszarze „B”.

2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.

2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.

Obszary posiadają ukształtowaną strukturę przestrzenną, wynikającą ze stanu zagospodarowania, układu dróg oraz stosunków własnościowych. Problem odporności środowiska można rozpatrywać w stosunku do gleby, wód podziemnych użytkowego poziomu wodonośnego oraz powietrza. Odporność gleb jest znaczna przy założeniu ograniczenia zabudowy i utrzymaniu produkcji rolniczej. Degradacja gleb może nastąpić na terenach stycznych do pasów drogowych dróg powiatowych na skutek emisji pyłu zawieszonego i związków powstających w procesie spalania paliw płynnych. Czystość wód jest uzależniona od prawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej w projektowanej zabudowie oraz gospodarki rolniczej w tym w szczególności w zakresie chemizacji ochrony roślin. Brak urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych i wód opadowych, może decydująco wpłynąć na stan czystości wód gruntowych oraz nieznacznie wód użytkowych czwartorzędowych. Duży "zapas" stanu czystości tła wskazuje na znaczną odporność powietrza na zanieczyszczenia emitowane z obszarów. Odporność flory i fauny w obszarach jest niewielka, z uwagi na małą różnorodność, charakterystyczną dla gruntów rolnych.

2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.

Stan ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych w obszarze należy ocenić jako prawidłowy. Stan różnorodności biologicznej ocenia się jako niski, charakterystyczny dla obszarów rolnych i użytków leśnych. Należy przyjąć, że zasoby są niewielkie i nie występują wskazania do ich specjalnej ochrony. Do podkreślenia jest występowanie wysokiej jakości agrocenozy pozwalającej na rozwój gospodarki rolnej.

2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.

Podstawowymi cechami krajobrazu zachowanymi w obszarze są:

- zabudowa ukształtowana w formie zabudowy pasmowej wzdłuż istniejących dróg,
- brak dominant krajobrazowych.

Walamami otwartego krajobrazu jest zharmonizowanie z otoczeniem i nie tworzenie dysonansów.

Ustalone w STUDIUM kierunki oraz parametry i wskaźniki zabudowy obszarów zapewniają podstawową ochronę walorów krajobrazowych.

2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.

W obszarach tereny są użytkowane w formie terenów zabudowanych w zabudowie: produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz gruntów rolnych - agrocenoz wysokiej jakości. Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszarów. Tereny zabudowane są bez zagrożeń wodami powodziowymi i osuwiskami. Gleby zmeliorowane wysokich klas wskazują na tendencję do utrzymania intensywnych upraw rolniczych.

2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.

Dokumentami służącymi za punkt odniesienia oceny charakteru zmian są ogólne informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w raportach o stanie środowiska.

Do podstawowych zmian, jakie zachodzą w środowisku obszarów można zaliczyć:

- następowanie niewielkiej poprawy tła zanieczyszczeń powietrza,
- postępujące zjawisko suszy hydrologicznej i hydrogeologicznej,
- przy intensywnym użytkowaniu rolniczym, gleby wykazują znaczny stopień zakwaszenia,
- dalsza ingerencja człowieka w kształtowanie roślinności na gruntach rolnych,
- postępująca zabudowa obszarów.

Intensywność zmian w środowisku obszarów planu nie odbiega od intensywności zmian obserwowanych w gminie i można ocenić ją jako niewielką.

2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

Podstawowymi zagrożeniami środowiska przyrodniczego w obszarach planu są:

- emisje do powietrza z urządzeń grzewczych o niskiej wydajności, opartych na węglu w obszarach zabudowanych,
- emisja hałasu z dróg powiatowych i gminnej oraz zakładu produkcyjnego(przechowalniczo-logistycznego z sortownią owoców),
- wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia,
- transport i magazynowanie ropy naftowej lub produktów naftowych,
- chemizacja procesów ochrony upraw rolnych i sadowniczych.

Zagrożenia są stosunkowo niewielkie i nie wymagają wprowadzania ograniczeń, jednak dla zminimalizowania tych zjawisk powinno się:

- preferować urządzenia grzewcze w budynkach mieszkalnych, opartych na czynnikach proekologicznych,
- ograniczać chemizację procesów produkcji poprzez działania szkoleniowe w zakresie racjonalności stosowania środków ochrony,
- stosować w obszarach zabudowanych osłony przy drogach o wysokim wskaźniku hałasu.

2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.

Zmiany, o których mowa we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania, są zmianami niewielkimi lecz stałymi. Z uwagi na ustalenia planów miejscowych dotychczas obowiązujących nie należy się spodziewać realizacji nowej zabudowy w tych obszarach.

Przy dotychczasowym, rolniczym użytkowaniu obszaru „B” nie powinny występować znaczące zmiany w środowisku. Należy przypuszczać, że nastąpi dalszy wzrost ruchu na drogach powiatowych. Pociągnie to za sobą możliwość pogorszenia stanu środowiska na obszarach rolniczych stycznych do tych dróg. Ważnym dla obszarów będzie zastosowanie systematycznych kontroli warunków środowiska oraz wprowadzonych zabezpieczeń przed hałasem a w przypadku zabudowy obszarów wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Przyrodnicze predyspozycje występują wyłącznie w obszarze „B” w zakresie rolnictwa z uwagi na występujące grunty klasy IIIB.

Obszary posiadają predyspozycje do zabudowy z uwagi na:

- położenie przy drogach o nawierzchni twardej,
- znaczny stopień uzbrojenia terenu (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- pozytywne warunki fizjograficzne (niski poziom wód gruntowych).

2.5. Ocena przydatności środowiska.

Przydatność obszarów planu do funkcji określa poniższa tabela.

Funkcje społeczno-gospodarcze	Potencjały środowiska przyrodniczego	Kryteria oceny wielkości potencjałów środowiska przyrodniczego	Przydatność terenu dla rozwoju funkcji
Gospodarka rolna	produktywność biotyczna	- grunty rolne wysokiej klasy, - użytki zadrzewione na gruntach rolnych wysokiej klasy wskazane do produkcji rolnej (sady)	przydatny
Gospodarka leśna	produktywność biotyczna	brak użytków leśnych	nieprzydatny
Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa i produkcyjna	dobra jakość środowiska	- warunki klimatyczne korzystne, - powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych - grunty nośne w obszarach bez utrudnień w posadowieniu budowli	przydatny
Górnictwo	surowcowy	nie występują zasoby kopalin	nieprzydatny
Zaopatrzenie w wodę	wodny	zasoby wód podziemnych możliwe do eksploatacji	przydatny
Ochrona (funkcja przyrodnicza)	regulacji biotycznej (samoregulacyjno-odpornościowy)	-tereny zmienione antropogenicznie, - półnaturalne ekosystemy nie występują, - niska bioróżnorodność	nieprzydatny

Zgodnie z powyższą analizą można stwierdzić, iż tereny posiadają potencjał do pełnienia funkcji użytkowych w rolnictwie oraz zabudowie obszarów.

2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.

Określenie fragmentu obszaru	Rozpatrywane funkcje użytkowe dla obszarów (fragmentów obszarów)	Uwarunkowania fizjograficzne i sozologiczne	Infrastruktura niezbędna do zrealizowania dla prawidłowego spełniania wskazanych funkcji użytkowych
Tereny styczne do pasów drogowych dróg powiatowych Nr 4123E i 4122E oraz gminnej 113202E	Zabudowa produkcyjna, usługowa, zagrodowa i mieszkaniowa wielorodzinna	Emisje komunikacyjne na tereny styczne do pasów drogowych.	Niezbędna realizacja komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej oraz uzupełnienie sieci wodociągowych.
Istniejące tereny rolnicze.	Rolnictwo	Agrocenoza wysokiej jakości.	Nie występują zadania.
	Leśnictwo	Brak agrocenozy niskiej jakości.	Nie występują zadania.
	Budownictwo	warunki budowlane dostateczne lub dobre	Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.

W obszarach nie występują tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Ograniczenia użytkowania i zagospodarowania dotyczą przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów klasy III.

2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.

Inwentaryzacji dokonano w II kwartale 2023 r. Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszarów terenów rolniczych oraz terenów zabudowanych i zurbanizowanych.

Obręb Sadkowice - obszar A



Obiekt produkcyjny (przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców) usytuowany na działkach nr 176, 177/1, 177/2 - widok od strony drogi powiatowej Nr 4122E w kierunku północnym.



Obiekt produkcyjny (przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców) usytuowany na działkach nr 176, 177/1, 177/2 - widok od strony drogi powiatowej Nr 4122E w kierunku południowym.



Obiekt produkcyjny (przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców) usytuowany na działkach nr 176, 177/1, 177/2 - widok od strony drogi powiatowej Nr 4122E w kierunku północno-wschodnim.



Droga wewnętrzna biegnąca wzdłuż południowej granicy obszaru - widok od strony drogi powiatowej Nr 4122E w kierunku wschodnim.



Obiekt produkcyjny (przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców) usytuowany na działkach nr 176, 177/1, 177/2 - widok od strony drogi wewnętrznej w kierunku północno-zachodnim.



Obiekt produkcyjny (przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców) usytuowany na działkach nr 176, 177/1, 177/2 – wschodnia granica obszaru A - widok od strony drogi wewnętrznej w kierunku północnym.

Obręb Sadkowice - obszar B



Szkoła Podstawowa w Sadkowicach – widok od strony drogi powiatowej Nr 4128E w kierunku południowym.



Szkoła Podstawowa w Sadkowicach – widok od strony drogi powiatowej Nr 4128E w kierunku południowo-zachodnim.



Boisko i tereny zielone przy Szkole Podstawowej w Sadkowicach – widok z działki 383/4 w kierunku południowo-wschodnim.



Tereny rolne na działce nr 381/1 (w tle Szkoła Podstawowa w Sadkowicach) – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.



Budynek mieszkalny na działce nr 383/2 – widok z drogi powiatowej nr 4128E w kierunku południowym.



Droga wewnętrzna na działce nr 381/3 prowadząca do budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 383/3 – widok z drogi powiatowej nr 4128E w kierunku południowym.



Budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr 383/3 – widok od strony drogi wewnętrznej w kierunku wschodnim.



Budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr 383/3 – widok od strony drogi wewnętrznej w kierunku wschodnim.



Zadrzewienia na działce nr 381/1 – widok z działki 383/4 w kierunku południowo-zachodnim.



Grunty rolne i zabudowa zagrodowa na działce nr 381/1 – widok z drogi powiatowej nr 4128E w kierunku południowym.



Wjazd na teren zabudowy produkcyjnej na działce nr 378/1 – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działce nr 378/2 – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.



Budynki gospodarcze i ogródki przydomowe w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 378/2 – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.



Wjazd na teren zabudowy produkcyjnej na działce nr 379/1, 379/2 i 380/3 – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.



Stacja paliw na działce nr 380/1 – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.



Grunty rolne na działce nr 381/1 – widok z drogi gminnej Nr 113202E w kierunku północnym.

3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "nie sporządzenia nowego planu miejscowego" oparta jest na analizie ustaleń planów miejscowych, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania w obszarach. Poniższe zestawienie charakteryzuje stan prawny opracowań planistycznych w obszarach, dla których w zakresie prawa miejscowego podjęto 4 uchwały:

1. Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.) w zakresie terenów o symbolach: 24.10.MR, 24.12.R, 24.13.PU,KS, 24.14.KGg, 24.23.MRj i 24.24.R,
2. Nr XX/135/08 Rady Gminy Sadkowice z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice fragmentu wsi Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 292 poz. 2537 z dnia 11 września 2008 r.) w zakresie terenu o symbolu 24.75.U,
3. Nr XIII/78/2012 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty obszarów wsi Sadkowice i Kaleń (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 3 kwietnia 2012 r. poz. 1119) w zakresie terenu o symbolu 24.77.RM i 24.78.U,
4. Nr XXXIV/204/2014 Rady Gminy Sadkowice z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, obszar wsi Rudka oraz fragmenty obszarów wsi Lubania, Nowy Kłopotczyn, Paprotnia, Sadkowice i Skarbkowa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 10 kwietnia 2014 r. poz. 1706) w zakresie terenów o symbolach 24.82.RP, 24.93.P, 24.94.MW.

W uchwale Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.) określono:

w § 2 ust. 1 w pkt 1 – funkcje zagospodarowania przestrzennego (wybrane punkty):

- a) tereny rolne, oznaczone symbolem "R", przeznaczone do gospodarowania rolniczego. Użytki rolne, obszary zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska i oczka wodne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi, przeciwpożarowymi i ujęć wodnych dla potrzeb rolnictwa,
(...)
- d) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem "MR", przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody dla potrzeb rolnictwa,
(...)
- f) tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, oznaczone symbolem "MRj", przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej:
 - zabudowy zagrodowej o formule określonej dla symbolu MR, z ograniczeniem zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń służących przechowywaniu Środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, do granic własności,
 - zabudowy mieszkaniowej o formule określonej dla symbolu MN w formie:
 - przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej poprzez likwidację funkcji produkcji rolniczej,
 - nowej zabudowy w enklawach pomiędzy istniejącą zabudową zagrodową,
 - zabudowy usługowej o formule określonej dla symbolu U oraz zabudowy produkcyjno usługowej określonej dla symbolu PU z ograniczeniem zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń do granic własności,
(...)
- k) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolem "PU", przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych zakładów produkcyjnych z infrastrukturą obsługi technicznej w tym składów, baz budowlanych, baz transportowych, usług technicznych motoryzacji, zakładów usług produkcyjnych oraz zakładów obsługi gospodarki rolnej i leśnej,
(...)

- n) tereny komunikacji, oznaczone symbolem "K", przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg i ulic określonych liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Drogi stanowią wzajemnie powiązany układ funkcjonalny obejmujący kategorie dróg publicznych:
- drogę krajową o symbolu KO,
 - drogę wojewódzką o symbolu KW,
 - drogę gminną o symbolu KG,
- oraz wewnętrzne drogi ogólnodostępne jednostek osadniczych o symbolu KGg,
- o) tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji, oznaczone symbolem "KS", przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów i urządzeń: parkingowych (KSp) stacji obsługi samochodów (KSt), stacji paliw (KSn) z niezbędną infrastrukturą techniczną i socjalną;

w § 2 ust. 1 w pkt 2 - tereny o różnych funkcjach – zasady i warunki zagospodarowania:

24.10.MR – Tereny zabudowy zagrodowej.

Odległość mierzona od istniejącej linii rozgraniczającej drogi 24.7.KW do budynków mieszkalnych winna wynosić co najmniej 15 m, od projektowanej drogi 24.14.KGg co najmniej 4 m. W pasie terenu o szerokości 2 m przy drodze 24.7.KW zakaz realizacji budynków;

24.12.R – Tereny rolne.

Zakaz realizacji budynków;

24.13.PU,KS – Tereny produkcyjno – usługowe oraz obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

W pasie terenu o szerokości 4 m przyległym do drogi 24.11.KG zakaz realizacji budynków.

Zasięg uciążliwości budynków i urządzeń nie przekraczająca granic terenu;

24.14.KGg – Ogólnodostępna droga wewnętrzna wsi Sadkowice.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- na odcinku działki nr 378 wg stanu istniejącego,
- na odcinku projektowanym 9 m. Jezdnia szerokości min. 3,5 m;

24.23.MRj – Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo – usługową.

Odległość mierzona od istniejących linii rozgraniczających dróg do budynków mieszkalnych winna wynosić co najmniej:

- 8 m w pierzei drogi 24.7.KW,
- 4 m w pierzei drogi 24.14.KGg.

W pasie terenu o szerokości 3 m przy drodze 19.10.KW zakaz realizacji budynków.

Dla budynków zlokalizowanych w pierzei drogi wojewódzkiej nr 581 a przeznaczonych na stały pobyt ludzi, należy wykonać skuteczne zabezpieczenia przed hałasem uwzględniające jego poziom.

Utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenu z drogi nr 581, dla obiektów usługowo-produkcyjnych na poszczególnych działkach, wymaga realizacji zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu;

24.24.R - Tereny rolne.

Zakaz realizacji budynków;

w § 2 ust. 3 zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) ustala się program wyposażenia terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy obejmujący:

- a) sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- b) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia oparte o stacje transformatorowe z sieciami średniego napięcia;
- c) sieci i urządzenia oczyszczania ścieków;
- d) urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych;
- e) indywidualne źródła zaopatrzenia w energię cieplną;
- f) sieci i urządzenia telekomunikacyjne;

2) dopuszczalna jest realizacja innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu;

3) realizacja sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów oraz urządzeń elektroenergetycznych dopuszczalna jest na obszarach objętych niniejszym planem:

- a) w ramach pasów drogowych i docelowych poszerzeń dróg przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- b) w ramach pasów przyulicznych o granicach określonych minimalną odległością budynków mieszkalnych od linii rozgraniczających dróg a tymi liniami,
- c) na pozostałych terenach przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz interesu osób trzecich;

4) ustala się następujące zasady i formy zagospodarowania urządzeniami infrastruktury technicznej w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę;

- sieci wodociągowe istniejące i projektowane oparte o komunalne ujęcia i stacje uzdatniania dla wszystkich obszarów niniejszego planu,
 - lokalne wgłębne ujęcia wody służące do poboru wody dowożonej do gospodarstw - użytkowane do czasu realizacji komunalnej sieci wodociągowej,
 - indywidualne ujęcia wody dla zabudowy rozproszonej spełniające wymogi przepisów szczególnych;
- b) odprowadzenia i oczyszczenia ścieków:
- sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalniami ścieków w obrębach zapewniających dostateczny spływ ścieków niezbędny do utrzymania technologii oczyszczania,
 - oczyszczalnie przydomowe z utylizacją osadów w ramach gospodarstwa rolnego lub na najbliższej oczyszczalni ścieków;
- c) utylizacji odpadów:
- sieci zbiorników (kontenerów) odpadów zlokalizowanych w ilości co najmniej jednego w każdym obszarze określonym niniejszym planem z wywozem do najbliższego zakładu utylizacji w Gminie Rawa Mazowiecka,
 - indywidualnych pojemników na odpady zlokalizowane w poszczególnych gospodarstwach przydomowych oraz terenach produkcyjno-usługowych służących do gromadzenia oraz dowozu do zbiorników w sieci lub bezpośrednio do zakładu utylizacji;

w § 2 ust. 4 warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego (wybrane punkty):

- 1) Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- (...).

Załączony rysunek obowiązującego planu miejscowego określa położenie przestrzenne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.

RYSUNEK NR21 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA SADKOWICE
OBIEKTY SADKOWICE

SKALA 1:5000

ZALĄCZNIK NR 21 DO UCHWAŁY
NR _____ RADY GMINY
W SADKOWICACH
Z DNIA 8.09.95

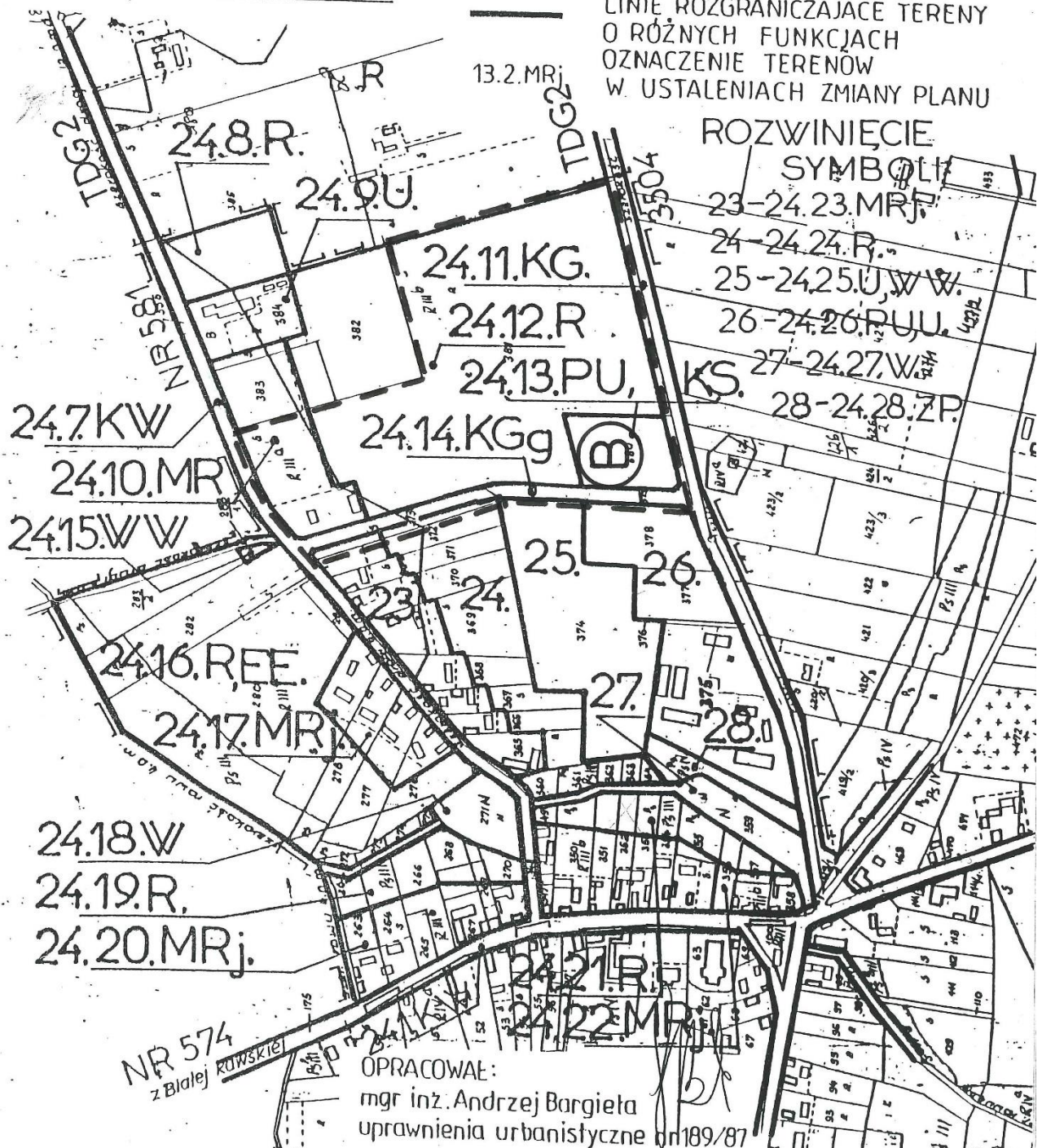
LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYCH FUNKCJACH
OZNACZENIE TERENÓW
W USTALENIACH ZMIANY PLANU

ROZWINIĘCIE

SYMBOLI

23-24.23.MRj
24-24.24.R.
25-24.25.U.W.W.
26-24.26.P.U.U.
27-24.27.W.
28-24.28.ZP.



W uchwale Nr XX/135/08 Rady Gminy Sadkowice z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice fragmentu wsi Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 292 poz. 2537 z dnia 11 września 2008 r.) w zakresie terenu o symbolu 24.75.U, określono:

w § 2 ust. 3 pkt 2 definicję - "tereny zabudowy usługowej" oznaczonym symbolem "U", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji oświaty, zdrowia (z wyłączeniem szpitali) sportu i rekreacji, gastronomii oraz kultury z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

W § 3 ust. 2 - przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem 24.75.U:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali handlowych o użytkowej do 400m²,
 - wysokość budynków usługowych do czterech kondygnacji nadziemnych w tym czwarta w poddaszu użytkowym, do 15m licząc od poziomu terenu określonego mapą do najwyższego punktu przekrycia,
 - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
 - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 10% do 100%,
 - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% działki budowlanej,
 - teren podlega ochronie przed hałasem wg norm jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna do terenu istniejącym zjazdem publicznym na drogę powiatową Nr 4123E,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do zakładowej oczyszczalni ścieków lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej i przyłączeniu nieruchomości wymagana likwidacja szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub jego przebudowa na studzienkę kanalizacyjną,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
 - (...)
 - h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

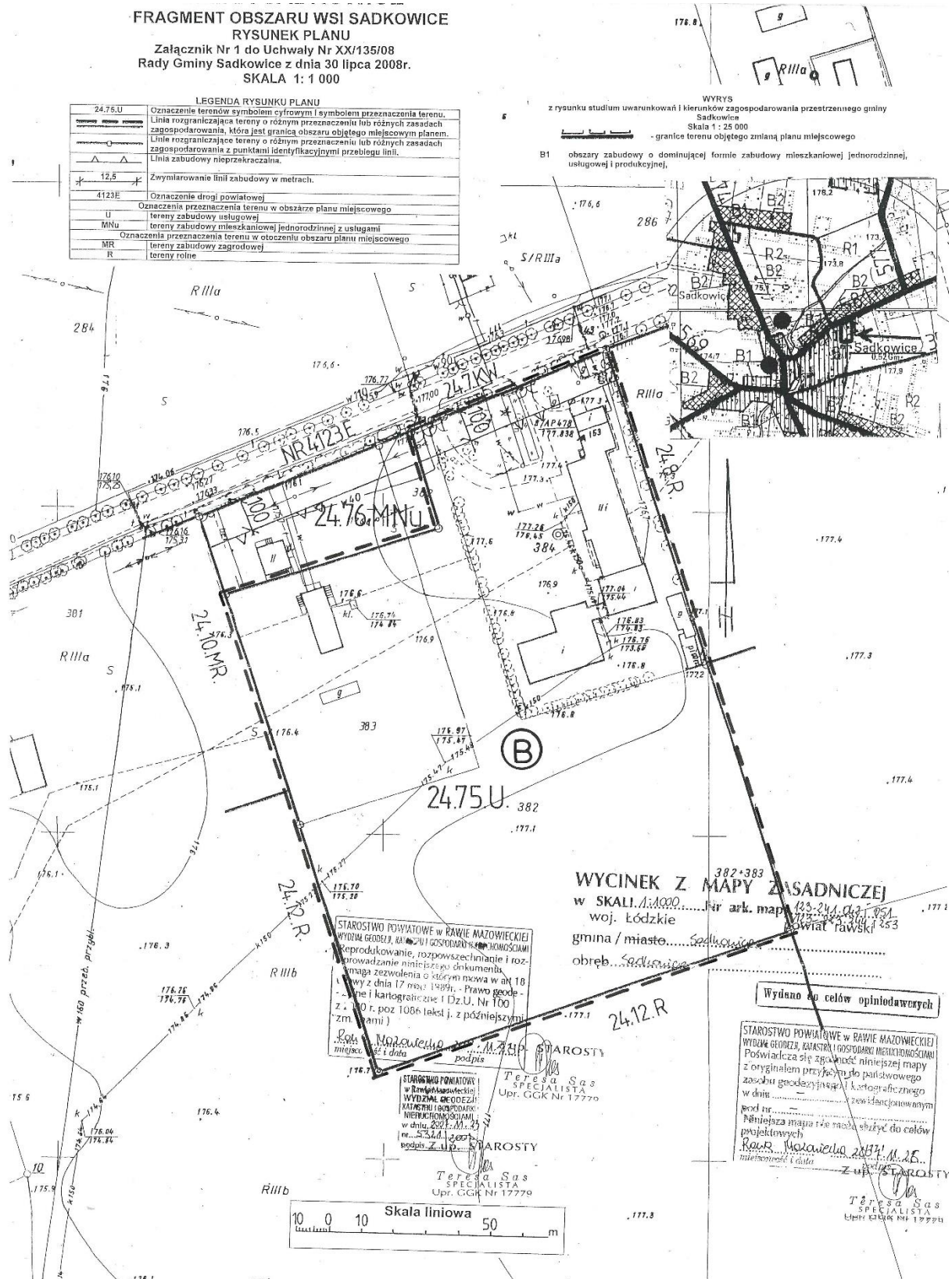
Załączony rysunek obowiązującego planu miejscowego określa położenie przestrzenne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.

FRAGMENT OBSZARU WSI SĄDKOWICE
 RYSUNEK PLANU
 Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/135/08
 Rady Gminy Sądkiwice z dnia 30 lipca 2008r.
 SKALA 1:1 000

LEGENDA RYSUNKU PLANU	
24.75.U	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
—	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego miejscowym planem.
—	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii.
—	Linia zabudowy nieprzekraczalna.
12.5	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
4123E	Oznaczenie drogi powiatowej
U	Oznaczenia przeznaczenia terenu w obszarze planu miejscowego
MNU	tereny zabudowy usługowej
MR	Oznaczenia przeznaczenia terenu w otoczeniu obszaru planu miejscowego
R	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny rolne

WYRYS
 z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sądkiwice
 Skala 1:25 000
 - granice terenu objętego zmianą planu miejscowego

B1 obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej,



W uchwale Nr XIII/78/2012 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty obszarów wsi Sadkowice i Kaleń (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 3 kwietnia 2012 r. poz. 1119) w zakresie terenu o symbolu 24.77.RM i 24.78.U, określono:

w § 6 ust. 2 - przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem 24.77.RM:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynek mieszkalny o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9,5m licząc od poziomu terenu określonego mapą do najwyższego punktu przekrycia,
 - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy, od 5% do 100%,
 - połacie dachowe pozostałych budynków od 2% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 5DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, oraz na sąsiadujących terenach podlegających ochronie, odpowiednich dla przeznaczenia lub użytkowania terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia droga przylegająca do terenu,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie terenu,
 - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu budowy takiej sieci ścieki mogą być odprowadzane do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na oczyszczalnię ścieków wyposażoną w punkt zlewny lub stację zlewną,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
 - (...)
 - h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

w § 6 ust. 3 - przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem 24.78.U:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dojazd do terenów szkolnych,
 - b) zakaz realizacji budynków.

Załączony fragment rysunku obowiązującego planu miejscowego określa położenie przestrzenne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.

LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
24.77.RM	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
---	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
○	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
△	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
* 12.5 *	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	tereny zabudowy usługowej

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

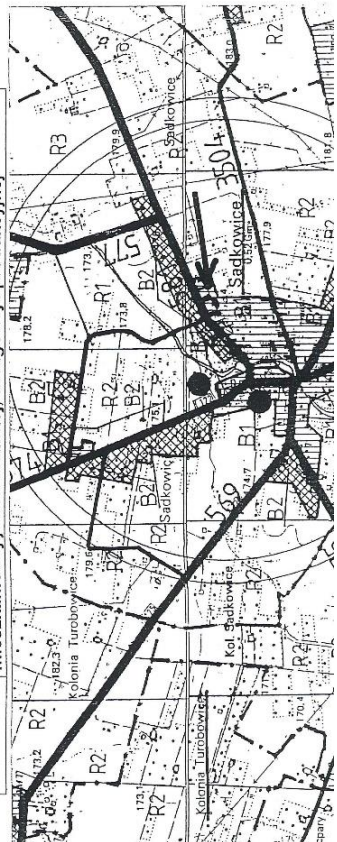
Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
RM	tereny zabudowy zagrodowej
U	tereny zabudowy usługowej
KW	Tereny – droga wojewódzka (obecnie powiatowa)

WYRYS

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowice
Skala 1 : 25 000
--- granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
B1	obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINA SADOWICE

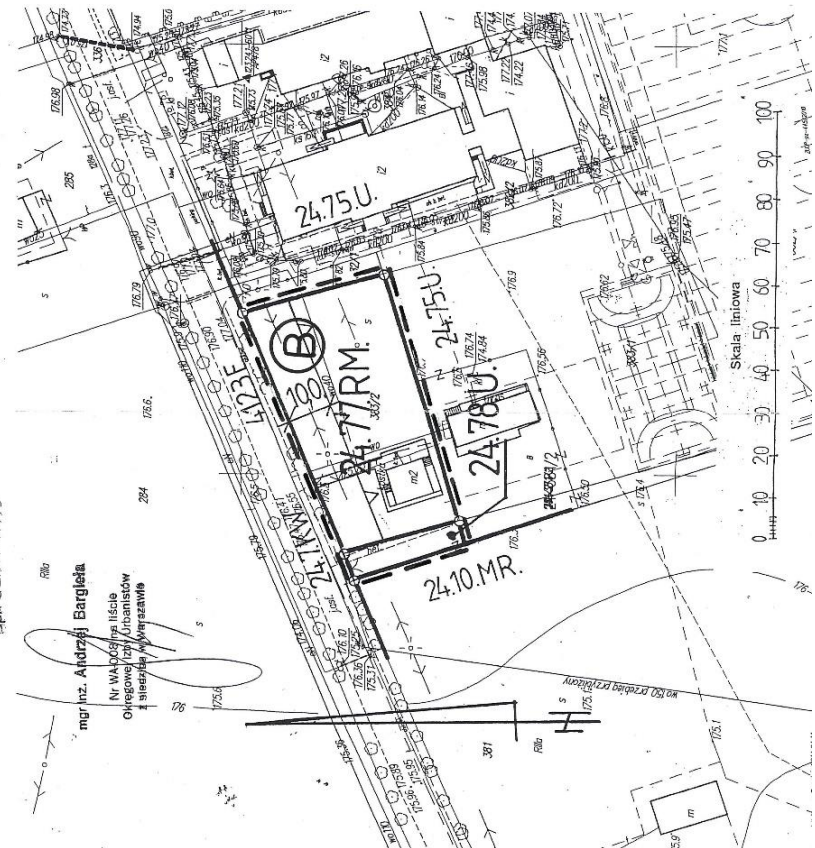
Rysunek planu Nr 2
Fragment obszaru wsi Sadowice
Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIII/78/2012
Rady Gminy Sadowice z dnia 24 lutego 2012r.

Skala 1:1000

WYKAZ GEODEZJI WYKAZ GEODEZJI WYKAZ GEODEZJI
Pozwala się złożyć niniejszą mapę z oryginalnym planem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17.01.2012 r.

WYKAZ GEODEZJI WYKAZ GEODEZJI WYKAZ GEODEZJI
Pozwala się złożyć niniejszą mapę z oryginalnym planem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17.01.2012 r.

WYKAZ GEODEZJI WYKAZ GEODEZJI WYKAZ GEODEZJI
Pozwala się złożyć niniejszą mapę z oryginalnym planem do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17.01.2012 r.



W uchwale Nr XXXIV/204/2014 Rady Gminy Sadkowice z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, obszar wsi Rudka oraz fragmenty obszarów wsi Lubania, Nowy Kłopotczyn, Paprotnia, Sadkowice i Skarbkowa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 10 kwietnia 2014 r. poz. 1706) w zakresie terenów o symbolach 24.82.RP, 24.93.P, 24.94.MW. określono:

w § 4 ust. 4 definicje (wybrane punkty):

1) "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej", oznaczonym symbolem "MW", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

(...)

8) "tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów", oznaczonym symbolem "P", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, placów manewrowych do nauki jazdy oraz składów, magazynów i baz budowlanych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

(...)

10) "tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej", oznaczonym symbolem "RP", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji magazynowej i składowej związanej wyłącznie z przygotowaniem i składowaniem owoców i warzyw z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

w § 4 ust. 5 ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego (wybrane punkty):

(...)

11) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (chyba, że ustalenia rozdziału 2 stanowią inaczej:

a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,

b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,

c) o wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;

(...)

12) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9 m, a o trzech kondygnacjach nie może przekraczać 13 m, chyba że ustalenia rozdziału 2 stanowią inaczej;

(...)

22) w pasach terenu o szerokości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15 kV i od osi stacji transformatorowych słupowych, dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami odrębnymi;

(...).

w § 8 ust. 3 - przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem 24.82.RP:

1) przeznaczenie: tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 15m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 3% do 100%,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
 - zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla użytkowania terenu lub przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna do terenu istniejącymi zjazdami z drogi powiatowej Nr 4122E,
 - miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z lokalnego ujęcia na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do zakładowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na stację zlewną lub punkt zlewny na oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą lokalne,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- (...)
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

w § 8 ust. 13 - przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 5 symbolem 24.93.P:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki o wysokości do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,
 - w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 35 % i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - dopuszcza się realizację punktu zbiorczego odpadów wielkogabarytowych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, oraz na sąsiadujących terenach podlegających ochronie, odpowiednich dla przeznaczenia lub użytkowania terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do terenu z przylegającej drogi,
 - miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- (...)
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

w § 8 ust. 14 - przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 5 symbolem 24.94.MW:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym druga lub trzecia w poddaszu użytkowym,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu,
 - miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- (...)
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

Załączone fragmenty rysunku obowiązującego planu miejscowego określa położenie przestrzenne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.

$$\begin{array}{r} 41 \dots E \\ \hline * 12,5 * \end{array}$$

41.

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU
MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
M	tereny zabudowy mieszkaniowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
U	tereny zabudowy usługowej
RZ	tereny rolnicze - łąki i pastwiska
RNu	tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
W	tereny wód w rzekach
EE	tereny infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa

SEARCHED INDEXED
SERIALIZED FILED
APR 29 1967
FBI - ST. LOUIS

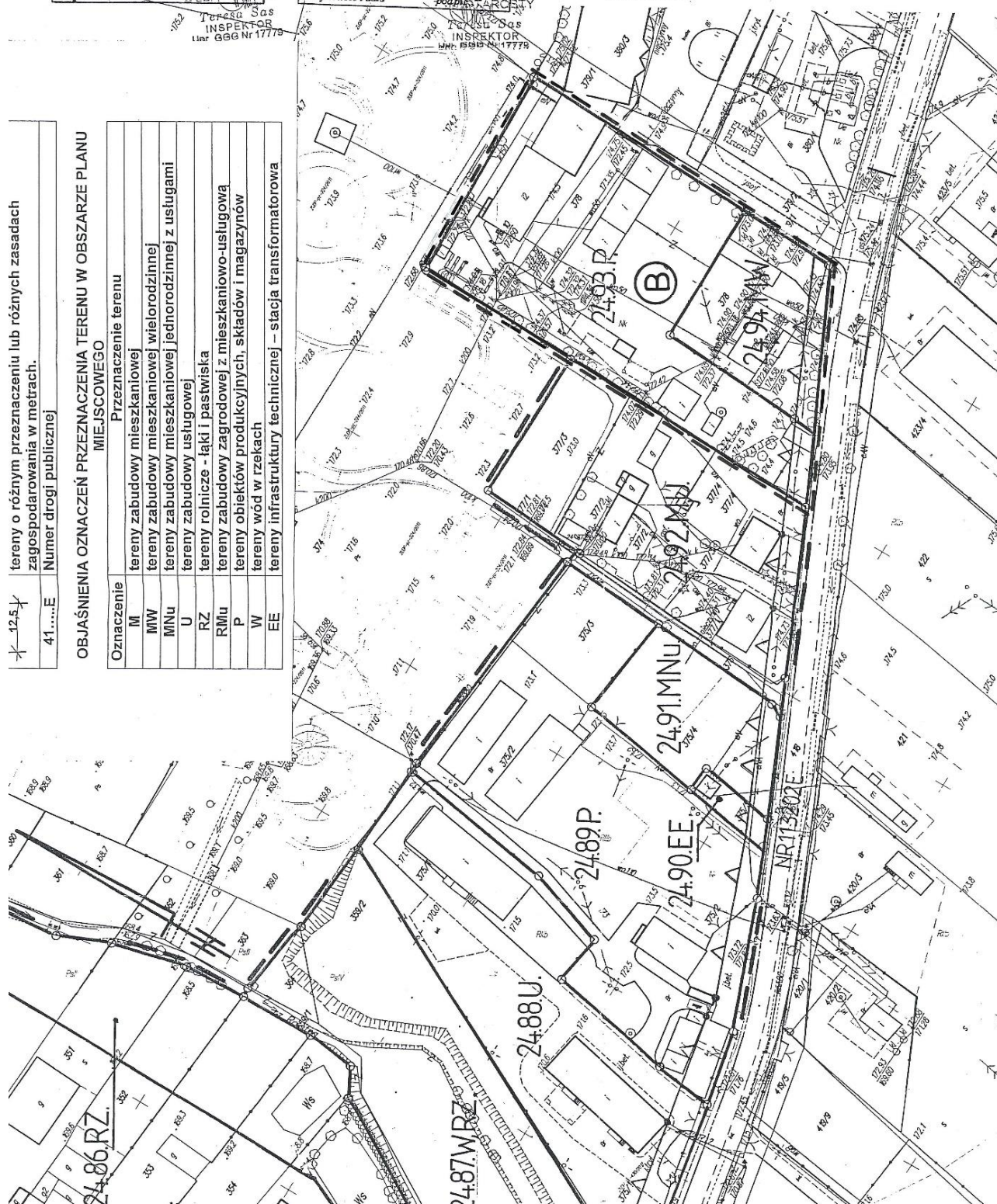
1752 Teresa Sas
INSPEKTOR
Ukr. 666 Nr 17779

Klasa: K2. 29.01.2017

.....
Przebieg i data

29.01.2017
podpis TARCZY
TARCZY
INSPEKTOR

Podpis: Teresa Sas ROSTY
Teresa Sas
INSPEKTOR
1987. 000 Nr 17776





3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Poniższe zestawienie charakteryzuje skutki dla środowiska wynikające z realizacji obowiązujących planów miejscowych:

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza	Obszar „A” w całości przeznaczony jest pod tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej. Istnieje na nim zakład produkcyjny - przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców. Nie należy się spodziewać dalszej zabudowy obszaru „A” z uwagi na występujące na nim grunty orne klasy IIIB, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W związku z tym nie wystąpi przyrost emitorów spalin z obiektów grzewczych. Obszar „B” w przeważającej części jest przeznaczony pod tereny rolne z zakazem zabudowy i w tej części nie należy przewidywać wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza. W północnej części obszaru „B” istnieją budynki szkolnictwa przedszkolnego i szkolnictwa podstawowego, budynek mieszkalny wielorodzinny oraz mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy w zabudowie zagrodowej. W południowo-zachodniej części obszaru istnieją budynki produkcyjne i usługowe ze stacją paliw oraz budynek mieszkalny wielorodzinny. W tych terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi przyrost emitorów spali z obiektów grzewczych, związanych z nową zabudową. Z uwagi na znaczne zainwestowanie terenów oraz ustalenie planem preferencji dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej, nie należy przewidywać znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza.
z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi	Obszar „A” wyposażony jest w systemy infrastruktury technicznej w tym kanalizację sanitarną ze zbiornikami na nieczystości ciekłe oraz zakładową sieć kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem na wody opadowe, w związku z tym nie wystąpi problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego na tym obszarze. W obszarze „B”, w terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo – usługową o symbolu 24.10.MRj może wystąpić zwiększenie emisji ścieków do ziemi. Obowiązujący na tym terenie plan miejscowy ustala dla odprowadzenia i oczyszczania ścieków: - sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalniami ścieków w obrębach zapewniających dostateczny spływ ścieków niezbędny do utrzymania technologii oczyszczania, - oczyszczalnie przydomowe z utylizacją osadów w ramach gospodarstwa rolnego lub na najbliższej oczyszczalni ścieków. Przy zachowaniu w. w. przepisów nie wystąpi problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego. Z uwagi na usytuowanie oczyszczalni ścieków bezpośrednio przy granicy z obszarem „B” istnieje możliwość odprowadzania ścieków z terenów przeznaczonych pod zabudowę do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Pozostałe tereny zabudowane i zurbanizowane posiadają przyłącza do kanalizacji sanitarnej, w związku z tym nie wystąpi problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego na tym obszarze.
z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. Obszary są terenami płaskimi bez utrudnień w użytkowaniu. Skutki nie wystąpią.
z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć.
z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów na których może powstać ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
z wytwarzaniem odpadów	W terenach przeznaczonych pod zabudowę może wystąpić zwiększenie wytwarzania odpadów wymagających selektywnego gromadzenia. Obowiązujące plany miejscowe ustalają: a) usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, b) utylizacja odpadów: - sieci zbiorników (kontenerów) odpadów zlokalizowanych w ilości co najmniej jednego w każdym obszarze określonym niniejszym planem z wywozem do najbliższego zakładu utylizacji w Gminie Rawa Mazowiecka, - indywidualnych pojemników na odpady zlokalizowane w poszczególnych gospodarstwach przydomowych oraz terenach produkcyjno-usługowych służących do gromadzenia oraz dowozu do zbiorników w sieci lub bezpośrednio do zakładu utylizacji; W związku z tym nie należy przewidywać znacznego przyrostu wytwarzania odpadów.
z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi	Obszar „A” wyposażony jest w systemy infrastruktury technicznej w tym kanalizację sanitarną ze zbiornikami na nieczystości ciekłe oraz zakładową sieć kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem na wody opadowe, w związku z tym nie wystąpi problem zanieczyszczania gleby lub ziemi na tym obszarze. W obszarze „B”, w terenie użytkowanym rolniczo (24.12.R) może wystąpić zanieczyszczenie gleby lub ziemi poprzez: oleje samochodowe i paliwa z maszyn i ciągników wykorzystywanych w produkcji rolniczej podczas jednostkowych awarii sprzętu rolniczego, nadmierne nawożenie gleby nawozami sztucznymi dla uzyskania wyższych plonów czy nadmierne nawożenie gleby nawozami organicznymi. Dla uniknięcia tego typu zanieczyszczeń niezbędne jest stosowanie odpowiednich zasad i wskaźników obowiązujących w produkcji rolniczej. W obszarze „B”, w terenach przeznaczonych pod zabudowę może wystąpić zanieczyszczenie gleby lub ziemi poprzez ścieki komunalne oraz odpady. Dla uniknięcia tego typu zanieczyszczeń obowiązujące plany miejscowe ustalają: - zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, - do czasu budowy takiej sieci ścieki mogą być odprowadzane do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na oczyszczalnię ścieków wyposażoną w punkt zlewny lub stację zlewną, - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej, - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej.

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu,	W miarę postępującej zabudowy, występuje możliwość przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na terenach sąsiadujących z drogami powiatowymi i gminną. W terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich Zgodnie z ustaleniami miejscowych planów: - teren oznaczony symbolem U podlega ochronie przed hałasem wg norm jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, - teren oznaczony symbolem RM należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, - teren oznaczony symbolem MW należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, - tereny RP i P nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych.
z zabudową gruntów rolnych,	Wystąpią skutki w związku z dopuszczeniem do realizacji zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową o symbolu MRj oraz zabudowy zagrodowej o symbolu RM. W celu uniknięcia niekontrolowanej intensywności zabudowy obowiązujący plan miejscowy ustala: - minimalną wielkość działki budowlanej dla terenu o symbolu MRj, - dla pozostałych terenów zakaz podziału na działki budowlane, określając iż teren stanowi jedną działkę budowlaną, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej, - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej.

Wnioski:

Na obszarze planu obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące plany miejscowe wprowadziły szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska.

W przypadku braku realizacji projektu planu miejscowego, środowisko nie pozostanie na obecnym poziomie funkcjonowania. Będzie poddawane działaniu procesów zarówno naturalnych jak i antropogenicznych.

Zachowany zostanie istniejący stan zagospodarowania i użytkowania na terenach rolnych.

Na obszarze „A”, który w całości przeznaczony jest pod tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej: może wystąpić zwiększenie wytwarzania odpadów wymagających selektywnego gromadzenia.

Na obszarze „B”, na części przeznaczonej pod tereny rolne z zakazem zabudowy może wystąpić zanieczyszczenie gleby lub ziemi poprzez: oleje samochodowe i paliwa z maszyn i ciągników wykorzystywanych w produkcji rolniczej podczas jednostkowych awarii sprzętu rolniczego, nadmierne nawożenie gleby nawozami sztucznymi dla uzyskania wyższych plonów czy nadmierne nawożenie gleby nawozami organicznymi.

Na pozostałej części obszaru „B”, w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- wystąpi przyrost emitorów spali z obiektów grzewczych, związanych z nową zabudową,
- może wystąpić zwiększenie wytwarzania odpadów wymagających selektywnego gromadzenia,
- nie wystąpi problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego na tym obszarze z uwagi na istniejącą kanalizację sanitarną w obszarze,
- możliwe jest wystąpienie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na terenach sąsiadujących z drogami powiatowymi i gminną
- Wystąpią skutki w związku z zabudową gruntów rolnych.

4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "sporządzenia nowego planu miejscowego" oparta jest na analizie proponowanych ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego, określającego przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego w swej treści ustala między innymi warunki i zasady:

- zasady zabudowy,
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- wielkość działki budowlanej.

Projekt planu zakłada uchylenie obowiązujących ustaleń planów miejscowych dotyczących przeznaczenia, szczególnych zasad i warunków zagospodarowania omawianych obszarów i wprowadzenie w to miejsce nowego przepisu prawa miejscowego ujednoliconego dla wyodrębnionych dwóch fragmentów obrębu Sadkowice.

Na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2 wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania.

W § 4 ust. 4 plan miejscowy określa definicje przeznaczenia dla wyodrębnionych terenów:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem **MN-RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej,
 - lub budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynek i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały);
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **MN-MW** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych,z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonym symbolem **MW**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **teren usług**, oznaczonym symbolem **U**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i magazynowych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) **teren produkcji**, oznaczony symbolem **P** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji przemysłowej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej), produkcji energii oraz składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami o funkcjach: administracyjnych, ochrony, technicznych,

- gospodarczych, garaży a także powierzchnią biologicznie czynną, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami infrastruktury technicznej i ekranami akustycznymi;
- 6) **teren gruntów ornych oraz upraw**, oznaczony symbolem **RNR** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, stawami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;
- 7) **teren zabudowy zagrodowej** oznaczony symbolem **RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynek i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej.

W § 5 plan miejscowy wprowadza:

- (...)
- 8) w obszarach planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 9) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych;
- (...)

Dla poszczególnych terenów określono przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu istotne dla ochrony środowiska o treści:

dla terenu o symbolu 1MN-MW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 6 m;
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 70%,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

(...)

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,

(...)

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

(...)

- działki budowlane o wielkości minimum 300 m² i szerokości frontów działki od strony dojazdu minimum 6 m,

(...).

dla terenu o symbolu 1MW:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 6 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 70%,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 25%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

(...)

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

(...)

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

dla terenu o symbolu 1MN-RZM:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, przy czym obiekty usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej, w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych a także w formie samodzielnych budynków usługowych, z zastrzeżeniem że powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
 - 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 10 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 10 m,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 2,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 60%,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,
- (...)
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- (...)
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 25° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”;
- k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

dla terenu o symbolu 1U:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren elektrowni słonecznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług rzemieślniczych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - w budynkach usługowych dopuszcza się zachowanie lub realizację lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej do 20%,
 - realizacja obiektów handlowych lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - wysokość budynków do 12 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 10 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,0,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 20%,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

(...)

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

(...)

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

dla terenu o symbolu 1P:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu oraz elektrowni słonecznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - realizacja budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - budynki o wysokości do 25 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 35 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1⁰ do 45⁰,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 80%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 5%,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW,

(...)

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejących oraz realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii średniego napięcia, zakładowych stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

(...)

j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

dla terenu o symbolu 2P:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, obsługi produktów naftowych, obsługi komunikacji, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - realizacja budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - wysokość budynków do 15 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 15 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 80%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,,
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 5%,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,

- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

(...)

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii średniego napięcia, zakładowych stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

(...)

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

(...)

- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,

(...)

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

dla terenu o symbolu 1RNR:

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- d) istniejące sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej do zachowania,
- e) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 3 m,
- f) dostępność komunikacyjną zapewniają dojazdy poprzez pozostałe części nieruchomości,
- g) w przypadku wystąpienia kolizji realizowanej infrastruktury technicznej lub lokalnego ujęcia wód podziemnych z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych w otoczeniu terenu inwestycji.

dla terenu o symbolu 1RZM:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków do 15 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 15 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 1⁰ do 45⁰,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,

- zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granicy działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,
- (...)
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- (...)
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- (...)
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

dla terenu o symbolu 2RZM:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 15 m,

- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 15 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°;
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
 - zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,
- (...)
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- istniejące sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- (...)
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- (...)
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

dla terenu o symbolu 3RZM:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków do 10 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu, do 10 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
- zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

(...)

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,

(...)

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

Załączone rysunki projektu miejscowego planu określają położenie przestrzenne wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.

Na rysunkach miejscowego planu określono granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania. Poniższe zestawienie zawiera analizę ustaleń projektu planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz do formy użytkowania i zagospodarowania terenów.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym	Istniejący stan zagospodarowania	Przeznaczenie terenu w projekcie planu
24.75.U ²⁾ tereny zabudowy usługowej 24.78.U ³⁾ tereny zabudowy usługowej	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – istniejący budynek wielorodzinny z drogą dojazdową	1MN-MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
24.14.KGg ¹⁾ tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych 24.23.MRj ¹⁾ tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.	1MN-RZM teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
24.94.MW ⁴⁾ tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejący budynek wielorodzinny.	1MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
24.75.U ²⁾ tereny zabudowy usługowej	Teren zabudowy usługowej – istniejąca szkoła podstawowa oraz przedszkole z boiskiem i terenami rekreacyjnymi.	1U teren usług, - przeznaczenie uzupełniające: teren elektrowni słonecznej - przeznaczenie wykluczone: teren usług rzemieślniczych
24.82.RP ⁴⁾ tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej	Teren rolniczej zabudowy produkcyjnej – istniejący zakład produkcyjny - przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców. Grunty orne klasy III.	1P teren produkcji, - przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu oraz elektrowni słonecznej; - przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych
24.93.P ⁴⁾ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 24.13.PU,KS ¹⁾ tereny produkcyjno-usługowe i tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji 24.14.KGg ¹⁾ tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych	Zabudowa produkcyjna i usługowa – istniejące budynki produkcyjne i usługowe oraz stacja paliw.	2P teren produkcji, - przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, stacji obsługi samochodów, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy, - przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych
24.12.R ¹⁾ tereny rolne 24.14.KGg ¹⁾ tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych	Tereny rolne – grunty orne klasy III pod uprawami.	1RNR teren gruntów ornych oraz upraw
24.12.R ¹⁾ tereny rolne	Tereny rolne – grunty orne klasy III pod uprawami.	1RZM teren zabudowy zagrodowej
24.10.MR ¹⁾ tereny zabudowy zagrodowej 24.12.R ¹⁾ tereny rolne 24.14.KGg ¹⁾ tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych 24.24.R ¹⁾ tereny rolne	Zabudowa zagrodowa – istniejący budynek gospodarczy.	2RZM teren zabudowy zagrodowej
24.77.RM ³⁾ tereny zabudowy zagrodowej	Zabudowa zagrodowa – istniejący budynek mieszkalny.	3RZM teren zabudowy zagrodowej

¹⁾ Uchwała Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.).

²⁾ Uchwała Nr XX/135/08 Rady Gminy Sadkowice z dnia 30 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice fragmentu wsi Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 292 poz. 2537 z dnia 11 września 2008 r.).

- 3) Uchwała Nr XIII/78/2012 Rady Gminy Sadkowiec z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec, fragmenty obszarów wsi Sadkowiec i Kaleń (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 3 kwietnia 2012 r. poz. 1119).
- 4) Uchwała Nr XXXIV/204/2014 Rady Gminy Sadkowiec z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec, obszar wsi Rudka oraz fragmenty obszarów wsi Lubania, Nowy Kłopotczyn, Paprotnia, Sadkowiec i Skarbkowa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 10 kwietnia 2014 r. poz. 1706).

Powyższe zestawienie wskazuje, że większość terenów zachowuje przeznaczenie zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz ze stanem użytkowania terenu.

W stosunku do stanu zagospodarowania następuje:

- przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3818 ha gruntów rolnych klasy III w obszarze „A” (w terenie produkcji 1P),
- zachowanie gruntów ornych klasy III w użytkowaniu rolniczym z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej w obszarze „B”,
- przeznaczenie zgodne ze stanem użytkowania (istniejący budynek wielorodzinny z drogą dojazdową) działek ewid. nr 381/3 i 383/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- likwidacja projektowanej drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 24.14.KGg i przeznaczenie jej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (1MN-RZM), teren zabudowy zagrodowej (2RZM), teren gruntów ornych oraz upraw (1RNR) oraz teren produkcji (2P).

Powierzchnię klaso-użytków w poszczególnych terenach przedstawia poniższa tabela.

Teren	Powierzchnia terenu (ha)	Powierzchnia użytków								
		RIIIa	RIIIb	Br-RIIIa	Lzr-RIIIa	Lzr-RIIIb	Bi	Ba	B	Bz
1MN-MW	0,1219	0	0	0	0	0	0	0	0,1219	0
1MN-RZM	0,1706	0	0	0	0,1706	0	0	0	0	0
1MW	0,1630	0	0	0	0	0	0	0	0,1630	0
1U	2,1904	0	0	0	0	0	0,6347	0	0	1,5557
1P	3,6424	0	0,3818	0	0	0	0	3,2606	0	0
2P	1,4006	0	0	0	0	0	1,4006	0	0	0
1RNR	2,9989	0	2,9989	0	0	0	0	0	0	0
1RZM	2,1663	0	2,1663	0	0	0	0	0	0	0
2RZM	2,2406	0,5939	1,2295	0,0892	0,1986	0,1294	0	0	0	0
3RZM	0,2009	0,1371	0	0	0	0	0	0	0,0638	0
suma	15,2956	0,7310	6,7765	0,0892	0,3692	0,1294	2,0353	3,2606	0,3487	1,5557

RIIIa, RIIIb - grunty orne,

Br-RIIIa - grunty rolne zabudowane,

Lzr-RIIIa, Lzr-RIIIb - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych

B - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe,

Ba - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe,

Bi - grunty zabudowane i zurbanizowane - inne tereny zabudowane,

Bz - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacyjno -wypoczynkowe.

Udział poszczególnych klas przeznaczenia terenu przedstawia poniższe zestawienie.

Obszar	Oznaczenie	Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia [ha]	Udział w obszarze w %
A	1P	teren produkcji	3,6424	100
B	MN-MW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,1219	1
B	MN-RZM	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej	0,1706	1,5
B	MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,1630	1,4
B	U	teren usług	2,1904	18,8
B	2P	teren produkcji	1,4006	12
B	RNR	teren gruntów ornych oraz upraw	2,9989	25,7
B	RZM	teren zabudowy zagrodowej	4,6078	39,6
Suma obszaru B			11,6532	100

4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.

Struktura przestrzenna środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego będzie charakteryzować się:

- zwiększeniem powierzchni terenu produkcji w obszarze „A” do 100%,
- zwiększeniem powierzchni przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej (udział 39,6 % powierzchni obszaru „B”),
- likwidacją projektowanej drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 24.14.KGg,
- wyznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej o symbolu 1MN-RZM na gruntach rolnych klasy III (Lzr-RIIIa o powierzchni 0,1706 ha), które były przeznaczone na cele nierolnicze obowiązującym planem miejscowym pod tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych o symbolu 24.14.KGg oraz tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową o symbolu 24.23.MRj (Uchwała Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.),
- utrzymaniem zakazu zabudowy na gruntach klasy III w terenie gruntów ornych oraz upraw o symbolu 1RNR,
- zachowaniem istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej na niewielkich dwóch fragmentach (udział 2,4 % powierzchni obszaru „B”),
- pozostawienie na 18,8% powierzchni obszaru „B” funkcji usługowej (istniejąca szkoła podstawowa z przedszkolem i terenami rekreacji) z przeznaczeniem uzupełniającym: teren elektrowni słonecznej oraz przeznaczeniem wykluczonym: teren usług rzemieślniczych,
- zachowaniem istniejącego terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej ze stacją paliw (udział 12 % powierzchni obszaru „B”).

W stosunku do obecnego stanu użytkowania nastąpi zmiana klasy przeznaczenia terenów:

- 100% obszaru „A” z terenu rolniczej zabudowy produkcyjnej na teren produkcji (1P) z terenami usług handlu oraz elektrowni słonecznej;
- likwidacja projektowanej drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 24.14.KGg i przeznaczenie jej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (1MN-RZM), teren zabudowy zagrodowej (2RZM), teren gruntów ornych oraz upraw (1RNR) oraz teren produkcji (2P),
- przeznaczenie gruntów rolnych z zakazem zabudowy pod tereny zabudowy zagrodowej w obszarze „B”,
- warunki zagospodarowania w terenach RNR i RZM zapewnią powiązanie ich z kompleksami rolnymi wsi Sadowice.

4.3. Przewidywane znaczące oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.

Na obszarach objętych planem nie występują: pomniki przyrody, rezerваты, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 czy użytki ekologiczne. Obszary nie są położone w granicach (istniejących lub projektowanych) obszarów korytarzy ekologicznych.

Najbliżej położonymi obszarami objętymi ochroną są położone w odległości powyżej:

- 1,1 km użytki ekologiczne,
- 2,5 km pomniki przyrody w zabytkowej Alei w Bujalach, w zabytkowym parku przydworskim w Paprotni oraz w parku krajobrazowym pałacowym w Kaleniu,
- 4,2 km Rezerwat Trębaczew (utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 15 września 1958 r. (Monitor Polski z 1958 r. Nr 73, poz. 431),
- 7,7 km Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko – Radziejowski z Doliną środkowej Rawki.

Najbliższy obszar NATURA 2000 (Dolina Pilicy PLB140003)) położony jest w odległości min. 11,37 km.

Skutki związane z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza.

W terenach oznaczonych symbolami MN-RZM, MN-MW, MW, RZM, U oraz 2P, planem miejscowym ustalono:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

W terenie oznaczonym symbolem RNR planem miejscowym wprowadzono zakaz realizacji budynków.

W terenach oznaczonych symbolami RZM i MN-RZM planem miejscowym wprowadzono zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych).

W terenie o symbolu U przewidziana jest możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW a w pozostałych terenach: Mn-MRZ, MN-MW, MW, RZM, i 2P możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW.

Dla terenu o symbolu 1P planem miejscowym ustalono:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW,
- obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Na terenach już zainwestowanych (produkcyjnych, usługowych czy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) nie nastąpi przyrost emitorów gazów lub pyłów do powietrza. Przebieg dróg stycznych do obszarów jest neutralny dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (RZM i MN-RZM) wystąpi przyrost emitorów z urządzeń grzewczych. Przy zastosowaniu źródeł niskoemisyjnych będzie on ograniczony. W związku z budową nowych budynków inwentarskich (nie przekraczających łącznie 10 DJP) może wystąpić niewielki przyrost emisji pyłów wynikających z rozładunku paszy, odorów (amoniaku, siarkowodoru), spalin z obiektów grzewczych zarówno produkcji zwierzęcej jak i w budynkach mieszkalnych, emisji zapachowych powstających z odpadów, padłych sztuk zwierząt i obornika. Obecnie w polskim prawie brak jest uregulowań dotyczących standardów zapachowej jakości powietrza.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą projekt planu ustala dostosowanie źródeł ciepła w budynkach do wymogów przepisów odrębnych w tym uchwały antysmogowej Sejmiku Samorządowego Województwa Łódzkiego.

Z uwagi na powyższe nie należy przewidywać znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Skutki związane z wytwarzaniem odpadów.

Dla wszystkich terenów plan miejscowy ustala warunek usuwania odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania.

W terenach przeznaczonych pod zabudowę zarówno produkcyjną, usługową jak i mieszkaniową wielorodzinną, które są terenami już zainwestowanymi nie przewiduje się wzrostu powstawania odpadów komunalnych.

Na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (RZM i MN-RZM) nastąpi wzrost powstawania odpadów komunalnych, odpadów stałych oraz padłych sztuk zwierząt. Mogą one powstawać w okresie krótkotrwałym. Będą zbierane w trakcie czynności obsługowych, pakowane i gromadzone w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Skutki związane z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi.

Dla wszystkich terenów plan miejscowy ustala zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu.

W terenach wyposażonych w system kanalizacji deszczowej (U oraz 1P) plan ustala odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych. W pozostałych terenach ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Przez tereny o symbolach 2RZM i 1RNR przebiega wodociąg gminny i sieć kanalizacji sanitarnej. Plan zakłada zachowanie tych sieci. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę P, MN-RZM i RZM ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego.

W terenach przeznaczonych pod zabudowę może wystąpić problem zanieczyszczania wód I poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Obszar „B” jest wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków znajdującą się poza obszarem ale w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W terenach MN-MW, MW i U wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (RZM i MN-RZM), nastąpi wzrost powstawania ścieków bytowych, odpadów komunalnych, ścieków przemysłowych z mycia budynków inwentarskich, wód opadowych i roztopowych oraz obornika. W wyniku spływu powierzchniowego narażona na szkodliwe oddziaływanie ścieków produkcyjnych może być gleba oraz wody podziemne (w konsekwencji zanieczyszczenia gleby i powierzchni ziemi poprzez wypłukiwanie i migrację zanieczyszczeń do wód podziemnych). Istnieje niewielki stopień zagrożenia pierwszego poziomu wodonośnego zanieczyszczeniami, które mogą przeniknąć poprzez dno budynków inwentarskich lub bezpośrednio do wód gruntowych ze strefy załadunku obornika lub strefy rozładunku pasz oraz z nieszczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe. Istotne przeniknięcie substancji biogenych rozpuszczonych w wodach może mieć miejsce jedynie przy długotrwałym przetrzymywaniu usuniętego obornika na powierzchni terenu, poza obszarem utwardzonym.

Projekt planu wprowadził warunek odprowadzania ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego. Powyższe uniemożliwi powstawanie odcieków z odpadów i zapobiegnie ich potencjalnemu oddziaływaniu na wody i powierzchnię ziemi.

Skutki związane ze zniszczeniem lub zanieczyszczeniem gleby lub ziemi.

W obszarze opracowania nie przewiduje się trwałego naruszenia naturalnej powierzchni ziemi poza okresem budowy i posadowienia obiektów budowlanych. Skutki związane są z koniecznością dewastacji wierzchniej warstwy gleby w obrysie projektowanych obiektów, a z drugiej strony z wytwarzaniem na terenie zabudowy zagrodowej (produkcji rolniczej zwierzęcej) padłych sztuk zwierząt oraz odpadów, w tym znacznych ilości obornika. Dewastacja wierzchniej próchnicznej warstwy gleby w obrysie projektowanych budynków i terenów utwardzonych, należącej do III klasy bonitacyjnej, w obszarach 1P, RZM i MN-RZM, stanowi istotną szkodę dla środowiska i powoduje nieodwracalną utratę zasobów środowiska. Nie przewiduje się trwałego magazynowania odpadów na powierzchni ziemi.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (RZM i MN-RZM) będą powstawały odpady okresowo magazynowane. Projekt planu wprowadził warunek odprowadzania ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego. Powyższe uniemożliwi powstawanie odcieków z odpadów i zapobiegnie ich potencjalnemu oddziaływaniu na powierzchnię ziemi zarówno w granicach obszaru jak i poza nim. Stosowanie zgodnie z zasadami nawozów na gruntach rolnych nie zagrazi zdrowiu ludzi i zwierząt oraz środowisku, w tym zwłaszcza wodom powierzchniowym i gleby.

Skutki związane z niekorzystnym przekształceniem ukształtowania terenu.

Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów, na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. W obszarach nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Na obszarach skutki nie wystąpią.

Skutki związane z emitowaniem pól elektromagnetycznych.

Planem miejscowym nie wyznaczono terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć, instalacji radiokomunikacyjnych radiowych, telewizyjnych i telefonii komórkowej.

Zarówno obszar „A” jak i „B” wyposażone są kablowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia w związku z tym nie jest wymagane ustalenie granic pasa ochronnego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – linie takie nie występują.

Skutki związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.

Planem miejscowym nie wyznaczono terenów, na których może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii. W związku z dopuszczeniem planem miejscowym realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko w terenie o symbolu 1P teren, wprowadzono dla tego terenu przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.

Obiekty produkcji rolniczej zwierzęcej o obsadzie 10 DJP, nie należą do kategorii zakładów o zwiększonym ryzyku ani do zakładów o dużym ryzyku, ponieważ nie spełnia kryteriów klasyfikacji określonych w *rozporządzeniu w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*.

Skutki związane z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu.

W obszarach planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych.

W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (RZM i MN-RZM) nastąpi wzrost emitorów hałasu, będą to:

- czynności obsługowe wewnątrz obiektów inwentarskich funkcjonujących w ruchu ciągłym (całodobowo),
- praca systemów wentylacji mechanicznej obiektów inwentarskich,
- ruch pojazdów w obrębie przedsięwzięcia zabudowy produkcji rolniczej zwierzęcej i zabudowy zagrodowej.

Eksploatacja obiektów inwentarskich i zabudowy zagrodowej nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w obrębie najbliższych terenów chronionych akustycznie, zarówno w porze dziennej jak i nocnej.

Z terenów produkcyjnych w tym stacji paliw wystąpi emisja hałasu związana z ruchem samochodowym. Największe natężenie ruchu pojazdów rzeczywistych na dobę wywołują obiekty produkcyjne, magazynowe i usługowe.

Plan miejscowy wprowadza ochronę przed hałasem dla terenów o symbolach:

- MN-MW oraz MW - należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- MN-RZM - należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- U - należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- oraz RZM - należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Teren o symbolu P nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych.

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, planem miejscowym ustalono obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

Na obszarach nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu.

Skutki związane z zabudową gruntów rolnych.

Projekt planu miejscowego zakłada przeznaczenie terenów pod zabudowę. W obszarze opracowania trwale naruszona zostanie naturalna powierzchnia ziemi w wyniku budowy i posadowienia obiektów budowlanych. Skutki związane są z koniecznością dewastacji wierzchniej warstwy gleby w obrysie projektowanych obiektów. Dewastacja wierzchniej próchnicznej warstwy gleby w obrysie projektowanych budynków i terenów utwardzonych, należącej do III klasy bonitacyjnej, stanowi istotną szkodę dla środowiska i powoduje nieodwracalną utratę zasobów środowiska.

Analizując rozkład klaso-użytków w poszczególnych terenach należy stwierdzić, że:

- grunty rolne klasy III w terenie o symbolu 1P (teren produkcji w obszarze „A”) o powierzchni 0,3818 ha wymagają przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- część gruntów rolnych klasy III (Lzr-RIIIa o powierzchni 0,1706 ha), położona w terenie o symbolu 1MN-RZM (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej w obszarze „A”), przeznaczona na cele nierolnicze pod tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych o symbolu 24.14.KGg oraz tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową o symbolu 24.23.MRj, ustaleniami planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.), nie wymaga przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- pozostałe grunty rolne w obszarze „B” przeznaczone zostaną pod tereny o symbolach RZM - teren zabudowy zagrodowej oraz RNR - teren gruntów ornych oraz upraw i pozostaną w użytkowaniu rolniczym.

Nie wystąpi problem przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – grunty takie nie występują.

W obszarze „B” większość gruntów jest zmeliorowana dlatego plan miejscowy ustala, że w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu przyniesie ze sobą określony typ zagospodarowania i związane z nim przekształcenia.

Poniższe tabele przedstawiają potencjalne oddziaływanie na elementy środowiska.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarach
Różnorodność biologiczna	Omawiane obszary planu posiadają antropogeniczne środowisko. Struktura przyrodnicza jest jednorodna i obejmuje grunty rolne oraz grunty zabudowane i zurbanizowane. Agrocenoza jest niskiej jakości, brak komponentów wskazujących na różnorodność biologiczną. Ogólnie różnorodność biologiczna na w/w obszarach jest bardzo niska, nie występują gatunki chronione, skład gatunkowy fauny i flory jest bardzo ubogi. Nie występują pomniki przyrody. Projekt planu miejscowego ustala na terenach zabudowy, minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Ustala również wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej, chroniąc obszar opracowania przed niekontrolowaną zabudową oraz degradacją środowiska. Nie należy się spodziewać zwiększenia różnorodności biologicznej tak w stosunku do obecnego stanu użytkowania jak i w stosunku do projektowanego sposobu zagospodarowania ustaleniami planu miejscowego.
Zwierzęta i rośliny	Fauna i flora na obszarach objętych projektem planu miejscowego jest charakterystyczna dla obszarów rolniczych i zabudowy zagrodowej antropogenicznie zmienionych, z punktu widzenia jakości rzeczywistej szaty roślinnej (różnorodności biologicznej, obecności gatunków chronionych) oraz różnorodności gatunkowej fauny, nie przedstawia żadnych walorów. Występujące tam rośliny oraz zwierzęta są przedstawicielami typowych gatunków obszarów rolnych oraz towarzyszących siedliskom. W obszarze nie występują pomniki przyrody. Obszar położony jest poza formami ochrony przyrody. Biorąc pod uwagę lokalizację obszarów oraz ich skalę nie przewiduje się aby przedsięwzięcie wpłynęło istotnie negatywnie na migrację ptaków i zwierząt lądowych. Niwelowanie negatywnych skutków oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko przyrodnicze terenów przeznaczonych pod zabudowę, może być uzyskane, poprzez przestrzeganie ustalonych w tekście planu miejscowego wskaźników powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnych.
Powierzchnia terenu	Naturalne ukształtowanie omawianych terenów nie stwarza ograniczeń w ich zagospodarowaniu. Ustalona projektem planu forma zagospodarowania terenów generalnie nie będzie miała znaczącego wpływu na zmianę rzeźby terenu. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania nowej zabudowy skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały, bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia.
Zasoby naturalne	W obszarze miejscowego planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Wykorzystanie zasobów środowiska nie wystąpi.
Klimat	Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu miejscowego nie wpłynie na zmianę warunków klimatycznych w obszarze. Wskazują na to następujące przesłanki: - w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, - emisje z urządzeń grzewczych będą niewielkie z uwagi na zapisane preferencje dla niskoemisyjnych źródeł ciepła, - dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, - emisje wód zanieczyszczonych odbywać się będą do lokalnych urządzeń oraz do komunalnych sieci po ich wybudowaniu.
Krajobraz	W wyniku realizacji projektu planu wykształci się krajobraz rolniczy i zurbanizowany. Dominować będą ekosystemy silnie przekształcone przez człowieka. W obszarze nie wystąpią dominanty krajobrazowe. Ustalenia planu wprowadzają ład przestrzenny poprzez ustalenie: - nieprzekraczalnej linii zabudowy, - dopuszczalnej wysokości budynków, - nachylenia połaci dachowych budynków, - wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, - wskaźników wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, - wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarach
Powietrze	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwe jest wystąpienie skutków dla środowiska związanych z emisją zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, głównie z terenu zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcyjnej, których źródłem będzie chów lub hodowla zwierząt, urządzenia grzewcze, ruch pojazdów (również z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jednorodzinnej i usługowej). W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą projekt planu ustala dla wszystkich terenów dostosowanie źródeł ciepła w budynkach do wymogów przepisów odrębnych w tym uchwały antysmogowej Sejmiku Samorządowego Województwa Łódzkiego. Wykonanie warunku jest realne z uwagi na możliwości wykorzystania OZE. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza projekt planu ustala: a) dla wszystkich terenów: - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem terenu 1P), - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich; b) w terenach oznaczonych symbolami MN-RZM i RZM zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych); c) w terenie o symbolu U przewidziana jest możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW; d) w terenach: MN-RZM, MN-MW, MW, RZM i 2P możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW; e) w terenie o symbolu 1P planem miejscowym ustalono: - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, - możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW. - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko (z wykluczeniem przeznaczenia pod tereny zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych); Z uwagi na powyższe nie należy przewidywać znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarach
Woda	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę w związku z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych, wystąpi zwiększenie wytwarzania ścieków bytowych z budynków mieszkalnych i produkcyjnych czy usługowych, oraz wód odpadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych. Na obszarach projektu planu miejscowego ustala: - zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, - w terenach RZM, RNR oraz 1P dopuszcza się zachowanie istniejących oraz realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych, - w terenach MN-MW, MW i U wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej w obszarze „B”, - w obszarach P, RZM i MN-RZM odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji. Przy zachowaniu ww. przepisów, projekt planu miejscowego nie będzie ingerować w system hydrograficzny, uchroni poziomy wodonośne przed zanieczyszczeniami oraz zostaną osiągnięte podstawowe cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.
Obszary objęte ochroną prawną	Obszary objęte planem położone są poza obszarami indywidualnej formy ochrony przyrody. W obszarach nie występują pomniki przyrody, parki czy użytki ekologiczne. Obszary nie są położone w granicach (istniejących lub projektowanych) obszarów korytarzy ekologicznych. Z uwagi na przyszłe zagospodarowanie oraz uzbrojenie terenu nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary objęte ochroną prawną, które są położone w znacznej odległości.
Inne formy ochrony przyrody	Na obszarach nie występują inne formy ochrony przyrody. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na inne formy ochrony przyrody położone w znacznej odległości od obszaru planu.
Zagrożenia środowiska	Analizując zagrożenia wynikające ze zmian klimatu (burze i opady ulewne, susza, fale upałów, miejska wyspa ciepła, fale zimna, podnoszenie poziomu rzek, stagnacja powietrza) należy stwierdzić, że obszary opracowania jest bardzo mało lub nie wrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych. Wskazują na to położenie poza obszarami zagrożenia powodziowego oraz na terenach nie wykazujących tendencji osuwiskowych. Teren wskazany pod zabudowę posiada znaczną odporność na: - zmiany klimatu lokalnego, - klęski żywiołowej (tereny budowlane położone poza granicami zagrożenia powodziowego), - katastrof o znacznym zasięgu.
Zabytki	Na obszarze nie występują dobra kultury objęte ochroną konserwatorską. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na pozostałe zabytki w otoczeniu obszaru planu, położone w znacznym oddaleniu.
Dobra materialne	Przy zachowaniu zasad i procedur tworzenia i akceptacji ustaleń projektu planu miejscowego, projekt planu nie powinien mieć negatywnego wpływu na dobra materialne. Realizacja ustaleń miejscowego planu, nie spowoduje konieczności realizacji infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarach
Gleba	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania nowej zabudowy skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia. Dewastacja wierzchniej próchnicznej warstwy gleby w obrysie projektowanych budynków i terenów utwardzonych, należącej do III klasy bonitacyjnej, stanowi istotną szkodę dla środowiska i powoduje nieodwracalną utratę zasobów środowiska. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi zwiększenie emisji zanieczyszczeń poprzez wytwarzanie odpadów komunalnych i ścieków, wytwarzanie na terenie produkcji rolniczej zwierzęcej padłych sztuk zwierząt oraz odpadów. Istnieje zagrożenie zanieczyszczenia gleby odpadami i ściekami. Aby ustrzec się zagrożenia, projekt planu miejscowego ustala warunki funkcjonowania zagospodarowania w tym zakresie a w szczególności: - zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem, - odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
Środowisko zamieszkania (ludność)	Całościowe oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi, to nakładające się na siebie skutki pogorszenia poszczególnych komponentów środowiska w szczególności: jakości powietrza atmosferycznego, które będzie oddziaływać na ludzi drogą oddechową, jakości klimatu akustycznego, który będzie wpływał w pierwszej kolejności na samopoczucie człowieka, ale również i na jego zdrowie fizyczne, stopień zanieczyszczenia wód pobieranych do spożycia, stopień zanieczyszczenia gleb, które będzie mogło wpływać na jakość produktów żywnościowych na nich wytworzonych. Na obszarze planu przeznaczonym pod zabudowę nie przewiduje się wystąpienia negatywnych skutków dla zdrowia i życia ludzi związanych z emitowaniem pól elektromagnetycznych (nie przewiduje się emitorów pól elektromagnetycznych) oraz z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii (nie wyznacza się terenów zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych). Projekt planu przewiduje ochronę środowiska zamieszkania ludzi poprzez ustalenie: - nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg, - zakazu realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych), - zakazu realizacji turbin wiatrowych, - możliwości realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych o określonej mocy zainstalowanej dla poszczególnych terenów, - odległości wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej na minimum 4 m, - dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów, - obowiązku zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarach
Środowisko zamieszkania (ludność) c.d.	- zasady równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym, - w obszarze „B” zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Stosowanie się do ustaleń planu oraz przepisów prawa powszechnego zapewni funkcjonowanie nowego zagospodarowania bez skutków ubocznych dla mieszkańców.

Wnioski.

W obszarach objętych planem miejscowym na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwe jest wystąpienie skutków dla środowiska związanych:

- z emisją zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, głównie z terenów zabudowy zagrodowej i produkcyjnej,
- z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych w terenach przeznaczonych pod nową zabudowę zagrodową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (RZM i MN-RZM),
- ze zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały bądź częściowo odwracalny,
- ze wzrostem powstawania ścieków bytowych, odpadów komunalnych i ścieków przemysłowych,
- ze wzrostem emitorów hałasu w terenach przeznaczonych pod nową zabudowę zagrodową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN-RZM i RZM) oraz terenów produkcyjnych (P).

Obowiązujący plan miejscowy wprowadził szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska. Skutkiem realizacji ustaleń planu należy się spodziewać następujących zmian w środowisku obszaru:

- obszary będą w dalszym ciągu podlegać przekształceniom wywołanym działalnością człowieka,
- nie przewiduje się wprowadzenia na obszarach szczególnych funkcji przyrodniczych,
- obszary będą podlegać zabudowie i urbanizacji zgodnie z przyjętymi ustaleniami,
- krajobraz będzie podlegał zmianie poprzez zabudowę, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu nie wpłynie na:

- zwiększenie różnorodności biologicznej,
- zmianę warunków klimatycznych w obszarze,
- zmianę rzeźby terenu,
- wykorzystanie zasobów środowiska (w obszarze miejscowego planu nie występują udokumentowane złoża kopalin),
- migrację ptaków i zwierząt lądowych,
- zabytki,
- obszary form ochrony przyrody.

Obszary opracowania są bardzo mało lub niewrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych z uwagi na położenie poza obszarami zagrożenia powodziowego oraz na terenach nie wykazujących tendencji osuwiskowych.

4.4. Przewidywany stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu przyniesie ze sobą określony typ zagospodarowania i związane z nim przekształcenia. Przyjęte ustalenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej, nie stanowią znaczącego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska, a wszelkie presje związane z ryzykiem powstania uciążliwości ze strony hałasu, czy ryzykiem zanieczyszczenia wód będą miały charakter krótkotrwały, lokalny o niewielkim zasięgu i niskiej intensywności, nie powodując szkód w środowisku. Zasięg oddziaływania będzie ograniczony do granic wyznaczonej funkcji (działki). W obszarze „A” wyznacza się teren o symbolu 1P (teren produkcji), na którym możliwa jest realizacja przedsięwzięć zaliczonych do mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Na pozostałych terenach obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

Ustaleniami planu wprowadzono ograniczenia mające na celu ochronę środowiska na terenach sąsiednich. Należy do nich między innymi warunek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Nie występują również zagrożenia z zewnątrz na obszary opracowania.

4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.

Zapisy ustaleń projektu planu miejscowego przygotowane zostały w sposób umożliwiający w maksymalnym stopniu ograniczenie oddziaływania przyszłych aktywności na stan środowiska przyrodniczego i zdrowie mieszkańców.

Celem otrzymania metodologicznej przejrzystości prognozy oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko dokonano klasyfikacji terenów o określonym w planie przeznaczeniu pod kątem potencjalnych zagrożeń stanu środowiska, mogących wystąpić w wyniku realizacji ustaleń nowego planu.

Przy ocenie wpływu realizacji ustaleń planu na elementy środowiska posłużono się kryteriami dotyczącymi:

- charakteru zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne),
- okresu trwania oddziaływania (stałe, okresowe, epizodyczne, przejściowe),
- zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),
- trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewaloryzacji).

W poniższych tabelach przedstawiono charakter zmian środowiska jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	krajobraz zurbanizowany, tereny przekształcone zabudowane i zurbanizowane/ budynki mieszkalne wielorodzinne	wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania.	niepożądane	okresowe	lokalny	odwracalne	- przestrzeganie standardów akustycznych, - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyrzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, - zakaz realizacji turbin wiatrowych, - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - pozostawienie na terenach powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach, - zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
		powstawanie ścieków bytowych	niekorzystne	stały	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		powstawanie odpadów komunalnych	niekorzystne	stały	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		tworzenie i zakładanie zieleni przydomowej	korzystne	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		otwarcie możliwości inwestycyjnych, zwiększenie zasobu mieszkaniowego	korzystne dla gminy i miejscowości	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny	nieodwracalne	

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
U - teren usług - przeznaczenie uzupełniające: teren elektrowni słonecznej, - przeznaczenie wykluczone: teren usług rzemieślniczych	krajobraz zurbanizowany, oraz tereny rekreacyjne, tereny zabudowane i zurbanizowane/ budynki usług szkolnictwa i przedszkolnych	Przekształcenia terenu.	niekorzystne	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	- przestrzeganie standardów akustycznych, - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyrzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, - zakaz realizacji turbin wiatrowych, - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - pozostawienie na terenie powierzchni biologicznie czynnej o zakładanym wskaźniku, - zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
		Wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądane	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		Powstawanie ścieków bytowych	niekorzystne	Stały	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		Powstawanie odpadów komunalnych	niekorzystne	Stały	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		Powstanie krajobrazu zurbanizowanego	niekorzystne	Przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Pozostawienie większości obecnych nasadzeń drzew oraz tworzenie i zakładanie zieleni rekreacyjnej	korzystne	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	częściowo odwracalne	
		Otwarcie możliwości inwestycyjnych gminy	korzystne dla gminy i miejscowości	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny	nieodwracalne	
		Tworzenie nowych miejsc pracy	korzystne dla gminy i miejscowości	Sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
2P - teren produkcji; - przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, stacji obsługi samochodów, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy; - przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych	krajobraz zurbanizowany, tereny przekształcone, zabudowane i zurbanizowane/ budynki produkcyjne i usługowe oraz stacja paliw	wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądane	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	- przestrzeganie standardów akustycznych, - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, - zakaz realizacji turbin wiatrowych, - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - pozostawienie na terenie powierzchni biologicznie czynnej o zakładanym wskaźniku, - zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
		powstawanie ścieków bytowych	niekorzystne	stały	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		powstawanie odpadów komunalnych	niekorzystne	stały	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		powstawanie ścieków produkcyjnych.	niekorzystne	stały	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		pozostawienie większości obecnych nasadzeń drzew	korzystne	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	częściowo odwracalne	
		tworzenie nowych miejsc pracy	korzystne dla gminy i miejscowości	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
1P - teren produkcji; - przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu oraz elektrowni słonecznej; - przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych	krajobraz zurbanizowany, tereny przekształcone, zabudowane i zurbanizowane/użytki rolne – grunty orne klasy IIIb, obiekt produkcyjny przechowalniczo-logistyczny z sortownią owoców	wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądane	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	- przestrzeganie standardów akustycznych, - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, - dopuszcza się zachowanie istniejących oraz realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych, - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, - zakaz realizacji turbin wiatrowych, - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, - pozostawienie na terenie powierzchni biologicznie czynnej o zakładanym wskaźniku, - zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
		powstawanie ścieków bytowych	niekorzystne	stały	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		powstawanie odpadów komunalnych	niekorzystne	stały	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		powstawanie ścieków produkcyjnych.	niekorzystne	stały	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		wyłączenie gruntów rolnych z produkcji	niekorzystne	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		tworzenie nowych miejsc pracy	korzystne dla gminy i miejscowości	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
MN-RZM - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (obsada zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 DJP) RZM - teren zabudowy zagrodowej (obsada zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 DJP)	grunty zadrzewione i zakrzewione/ brak zabudowy	przekształcenia terenu	niekorzystne	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	- przestrzeganie standardów akustycznych, - przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, - prawidłowa organizacja placu budowy, - stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych, - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego, - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania, - korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, - dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, - zakaz realizacji turbin wiatrowych, - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - pozostawienie na terenie powierzchni biologicznie czynnej o zakładanym wskaźniku, - zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
		wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądane	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		powstawanie ścieków bytowych	niekorzystne	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		powstawanie ścieków produkcyjnych	niekorzystne	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o średniej intensywności	odwracalne	
		powstawanie odpadów komunalnych.	niekorzystne	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	odwracalne	
		powstanie krajobrazu zurbanizowanego	niekorzystne	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
	krajobraz terenów rolniczych/ dwa siedliska zabudowy zagrodowej, sady	pozostawienie większości obecnych nasadzeń drzew oraz tworzenie i zakładanie zieleni przydomowej	korzystne	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	częściowo odwracalne	
		otwarcie możliwości inwestycyjnych, zwiększenie zasobu mieszkaniowego	korzystne dla gminy i miejscowości	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		wyłączenie gruntów rolnych z produkcji	niekorzystne	przejściowe, w późniejszym czasie stabilizacja	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		tworzenie nowych miejsc pracy	korzystne dla gminy i miejscowości	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	

5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Obszary planu miejscowego nie są położone w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszary chronione położone są w znacznej odległości i nie przewiduje się oddziaływania na te obszary.

W rozdziale 4, określono potencjalne zmiany w środowisku, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji nowego planu miejscowego. Z analizy tych informacji wynikają następujące problemy ochrony środowiska związane z zagospodarowaniem obszaru objętych planem:

a) Ochrona wód oraz gleby przed zanieczyszczeniem.

Zachowanie przepisów planu miejscowego, ustalających zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, pozwoli na ochronę gleby oraz poziomy wodonośne przed zanieczyszczeniami.

Proponowane zasady wyposażenia terenów zabudowy w infrastrukturę techniczną winny eliminować swobodne odprowadzanie ścieków do gruntu lub rowów. Wprowadzona zasada jednoczesnej realizacji budynków z urządzeniami zabezpieczającymi wody przed zanieczyszczeniem, praktycznie eliminuje takie zjawisko.

W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania nowej zabudowy skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia. Dewastacja wierzchniej próchnicznej warstwy gleby w obrysie projektowanych budynków i terenów utwardzonych, należącej do III klasy bonitacyjnej, stanowi istotną szkodę dla środowiska i spowoduje nieodwracalną utratę zasobów środowiska.

Wprowadzenie wskaźników: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej pozwoli na ograniczenie zniszczeń aktywnej biologicznie warstwy glebowej.

Ustalenia planu z racji swej funkcji nie mogą przymusić właściciela istniejącej zabudowy do podjęcia działań inwestycyjnych mających na celu wyposażenie budynków w urządzenia zabezpieczające stan czystości wód. Dopiero przepisy szczególne i porządkowe oraz ich egzekwowanie mogą rozwiązać problem pełnego zabezpieczenia poziomu czystości wód i ochrony gleby.

b) Ochrona jakości powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego.

W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza projekt planu ustala stosowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych lokalnych lub zdalnych źródeł ciepła w budynkach z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania.

Planem miejscowym wprowadza się obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Czynnikiem zmniejszającym ilość pyłów w powietrzu może być dopuszczenie realizacji elektrowni słonecznych, opartych na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych.

W celu ograniczenia emisji związków odorotwórczych od budynków inwentarskich, wprowadzono zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych).

Tereny położone w obszarach stycznych do dróg powiatowych, wymagają uwzględnienia w lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę od emisji hałasu. Projekt planu miejscowego ustala minimalną linię zabudowy (nieprzekraczalną) od przylegających dróg. Każdorazowo przy realizacji zagospodarowania wymagane będzie przeprowadzenie analizy usytuowania budynków w celu ograniczenia wpływów komunikacyjnych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych zadrzewień.

6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

Na obszarach planu nie ustanowiono obszarów chronionych szczebla międzynarodowego. Obszary nie są położone w granicach: parków narodowych, parków krajobrazowych, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo – krajobrazowego czy korytarzy ekologicznych. Nie występują na obszarze, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne. Nie przewiduje się bezpośredniego ani pośredniego wpływu ustaleń nowego planu miejscowego na tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody. Podstawowymi celami ochrony środowiska na obszarze opracowania jest:

- zachowanie najwartościowszych elementów przyrody – gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej,
- wykluczenie zabudowy mieszkaniowej w terenach zbliżonych do jezdní dróg o intensywnym ruchu,
- zachowanie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Projekt respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska w nawiązaniu do zasad uzbiorzenia terenu.

Zasada zrównoważonego rozwoju określona ustaleniami projektu planu miejscowego dotyczącymi parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu nie narusza celów ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, wyszczególnionymi poniżej.

Tytuł dokumentu	Cele ochrony środowiska dokumentu	Przepisy planu dotyczące realizacji celów.
Polityka ekologiczna Państwa 2030.	Zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania Ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb. Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej - Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska. Zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazu. Wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej. Gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym.	Przepisy określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów.
Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2020 – 2030: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie	- budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji na obszarach problemowych, - tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych, ukierunkowanych terytorialnie.	Przepisy określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów.

Tytuł dokumentu	Cele ochrony środowiska dokumentu	Przepisy planu dotyczące realizacji celów.
Strategia Gospodarki Wodnej	Zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód	Przepisy określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów.
	Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych.	Przepisy określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów.
	Podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.	Nie dotyczy obszarów istniejącej i projektowanej zabudowy.
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	- obszary wiejskie wskazane do rozbudowy systemów wodociągowych - strefa zalecana do rozwoju energetyki z OZE przy spełnieniu ograniczeń wynikających z ustawy, - ochrona zasobów powierzchniowych oraz poprawa zdolności retencyjnych zlewni: budowa, rozbudowa, modernizacja systemów melioracyjnych w celu polepszenia warunków wodnych dla rozwoju rolnictwa, - wdrażanie uchwały antysmogowej oraz programów ochrony powietrza dla stref, w których notuje się przekroczenia poziomu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, - przeciwdziałanie skutkom suszy i adaptacja do zmiany klimatu.	Przepisy określające: - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów. - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów, - w terenie o symbolu U przewidziana jest możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW; - w terenach: MN-RZM, MN-MW, MW, RZM i 2P możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW; - w terenie o symbolu 1P możliwość realizacji elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW.

Plan miejscowy nie narusza celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu regionalnym, w tym ustaleń ochronnych Rezerwatu Trębaczew (utworzonego Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 15 września 1958 r. (Monitor Polski z 1958 r. Nr 73, poz. 431) położonego w odległości ca 4,2 km od obszarów planu.

Warunki architektoniczne i urbanistyczne zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzają normatywne wskaźniki wysokości budynków, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej.

Należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie planem miejscowym nie naruszy znacząco walorów krajobrazowych.

7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

W projekcie planu miejscowego utrzymano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego, na obszarze opracowania obowiązują przepisy odrębne, regulujące normy związane z zainwestowaniem terenów i zachowaniem właściwych standardów jakości poszczególnych elementów środowiska.

Projekt planu odnosi się w swoich zapisach do komponentów środowiska, ustalając zapisy, które poprzez wdrożenie skutkować będą łagodzeniem i rekompensatą wpływu, mogących tam powstać inwestycji, na środowisko lub będą mieć charakter działań zapobiegawczych. Jednocześnie, plan miejscowy nie rozstrzyga tych problemów zagospodarowania przestrzeni, które normowane są przepisami odrębnymi.

Negatywne oddziaływania na środowisko jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń projektu planu miejscowego zostały omówione w rozdziale 4 prognozy. Podtrzymanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej jest nieodwracalne w sytuacji przeznaczenia terenu pod zabudowę. Istotne jest utrzymanie w ramach działek budowlanych powierzchni terenów biologicznie czynnych. Zapobieganie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych wymaga korelacji procesu zabudowy z realizacją "wyprowadzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu. Dotyczy to wszystkich terenów projektowanej zabudowy.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z przepisami art. 51 ust. 2 pkt 3b 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 został określony obowiązek przedstawienia rozwiązań alternatywnych zawartych w projektowanym dokumencie wraz uzasadnieniem ich wyboru oraz opisu metod dokonanej oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, biorąc pod uwagę:

- cele sporządzonego dokumentu,
- geograficzny zasięg dokumentu,
- cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Sporządzenie nowego planu miejscowego jest realizacją polityki rozwoju przestrzennego gminy Sadkowiec, dotyczącej:

- nieprzeznaczania w obszarze „B” gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze,
- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- rozwoju gospodarczego gminy.

Geograficzny zasięg obszarów jest wyłącznie lokalny i nie wykraczający oddziaływaniem poza granice wskazane w opracowaniu. Obszary położone są w znacznych odległościach od granic obszarów Natura 2000 i nie naruszają integralności tych obszarów.

Prognoza oddziaływania na środowisko była sporządzana równolegle do projektu planu miejscowego. Obecnie przyjęte ustalenia projektu uwzględniają najważniejsze aspekty ochrony środowiska i proponują optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w związku z czym nie przewidziano wariantu alternatywnego. Przyjęte ustalenia są realne, uzasadnione ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne. Inne rozwiązania mogłyby ograniczać możliwości realizacji zamierzeń wnioskowanych przez inwestorów. Znaczące ograniczenie antropopresji w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną nie jest celowe i byłoby niezgodne z przyjętą polityką rozwoju przestrzennego gminy, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W stosunku do ustaleń szczegółowych dotyczących zasad gospodarki wodno-ściekowej czy cieplnej nie jest możliwe sformułowanie konkurencyjnych i bardziej proekologicznych zapisów. Przyjęte rozwiązania regulujące problem oczyszczania ścieków oraz preferencji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych są możliwe ekonomicznie i sprzyjające ochronie środowiska.

W skali lokalnej można wskazać warianty ustaleń wyłącznie w zakresie przeznaczenia terenu w obszarach zawierających tereny rolnicze wysokiej klasy bonitacyjnej, przeznaczone pod tereny rolnicze i zabudowę zagrodową, wariantowo przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi co skutkowałoby przeznaczeniem gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i wyłączeniem ich z produkcji rolnej.

Przyjęcie wariantu podstawowego zawartego w projekcie nowego planu miejscowego było podyktowane poniższymi przesłankami:

- wypełnianie wolnych enklaw w istniejącej zabudowie lub przy istniejących drogach o nawierzchni twardej z sieciami infrastruktury technicznej,
- nieprzeznaczanie w obszarze „B” gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej,
- nieograniczanie praw nabytych ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
- dopuszczenie zabudowy rolniczej w terenach rolnych.

9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.

Monitoring to narzędzie do oceny zmian zachodzących w środowisku na przestrzeni czasu, wynikających z realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego. Problem monitorowania realizacji ustaleń planu miejscowego powstaje z chwilą rozpoczęcia obowiązywania uchwały w sprawie planu, to jest 14 dni po opublikowaniu tej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przepis art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organ sporządzający plan miejscowy do okresowej analizy aktualności planu miejscowego oraz oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena ta dotyczy pełnego zakresu ustaleń planu miejscowego w tym realizacji zasad wynikających z potrzeby ochrony środowiska.

Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że analiza aktualności dokumentów planistycznych winna być wykonywana co najmniej raz na kadencję wójta, burmistrza, prezydenta miasta. Optymalnym przekrojem czasowym dla analiz wydaje się okres roczny, zbieżny ze sporządzaniem innych dokumentów sprawozdawczych samorządu gminy.

Wybierając wskaźniki do analizy skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę dostępność danych, które warto poddać ocenie.

Źródłami informacji do przeprowadzenia analizy mogą być między innymi:

- decyzje administracyjne dotyczące gospodarki przestrzennej,
- informacje inspekcji i służb monitorujących środowisko,
- oceny zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z projektem,
- oceny i aktualizacje form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych,
- oceny warunków i jakości klimatu akustycznego,
- obserwacje bezpośrednie służb gminy.

Z uwagi na charakter dokumentu (przepis prawa) najprostszą metodą analiz realizacji planu miejscowego jest analiza porównawcza stanu elementów składowych krajobrazu w znaczeniu ogólnym w wybranych okresach czasowych.

Wśród dostępnych wskaźników, które będą odpowiadały na pytanie o kierunek zmian i ich tempo proponuje się zgodnie z poniższą tabelą.

L.p.	WSKAŹNIK	POŻĄDANE ZMIANY
1	Powierzchnia biologicznie czynna	spadek/zachowanie
2	Udział terenów zurbanizowanych (zabudowanych)	wzrost/stabilizacja
3	Emisja gazów do atmosfery	wzrost/stabilizacja
4	Udział odnawialnych źródeł energii w produkcji energii	wzrost
5	Ilość ścieków wprowadzanych do odbiornika	wzrost/stabilizacja
6	Jakość powietrza atmosferycznego, klimat akustyczny	poprawa
7	Jakość wód podziemnych	stabilizacja/poprawa
8	Ilość powstających odpadów komunalnych/przemysłowych	wzrost/stabilizacja
9	Emitowanie fal elektromagnetycznych	stabilizacja/spadek

W przypadku stwierdzenia znacznego negatywnego wpływu na środowisko, może zajść konieczność zmiany planu miejscowego, natomiast w przypadku braku istotnych negatywnych oddziaływań, można kontynuować realizację ustaleń przyjętej wersji planu miejscowego.

10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Z uwagi na geograficzne położenie oraz prognozowane oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

11. Streszczenie prognozy sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu planu miejscowego nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Ważne jest, by względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami i interesami (gospodarczymi i społecznymi). Prognoza ma również ułatwić identyfikację możliwych do określenia skutków środowiskowych spowodowanych realizacją postanowień ocenianego dokumentu oraz ocenić, czy przyjęte rozwiązania ochronne w dostateczny sposób zabezpieczają przed powstawaniem konfliktów i zagrożeń w środowisku. Do prognozy włączone zostały informacje, oceny i wnioski opracowania ekofizjograficznego podstawowego, jako charakterystyki istniejącego stanu środowiska i zmian tego stanu.

Opracowanie obejmuje dwa obszary położone w miejscowości Sadkowiec w gminie Sadkowiec: obszar „A” (o powierzchni 3,6424 ha) położony w północnej części wsi przy drodze powiatowej Nr 4122E oraz obszar „B” (o powierzchni 11,6532 ha) położony w środkowej części wsi, pomiędzy drogami gminną Nr 113202E i powiatową Nr 4123E.

Na obszarach objętych opracowaniem obowiązują cztery plany miejscowe. Prognoza zawiera analizę ustaleń projektu nowego planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń dotychczas obowiązujących planów oraz do formy użytkowania i zagospodarowania terenów.

Zestawienie planów obowiązujących z projektem nowego planu wskazuje, że większość terenów zachowuje przeznaczenie zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz ze stanem użytkowania terenu.

W stosunku do stanu zagospodarowania następuje:

W stosunku do stanu zagospodarowania następuje:

- przeznaczenie na cele nierolnicze 0,3818 ha gruntów rolnych klasy III w obszarze „A” (w terenie produkcji 1P),
- zachowanie gruntów ornych klasy III w użytkowaniu rolniczym z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej w obszarze „B”,
- przeznaczenie zgodne ze stanem użytkowania (istniejący budynek wielorodzinny z drogą dojazdową) działek ewid. nr 381/3 i 383/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- likwidacja projektowanej drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 24.14.KGg i przeznaczenie jej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (1MN-RZM), teren zabudowy zagrodowej (2RZM), teren gruntów ornych oraz upraw (1RNR) oraz teren produkcji (2P).

Struktura przestrzenna środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego będzie charakteryzować się:

- zwiększeniem powierzchni terenu produkcji w obszarze „A” do 100%,
- zwiększeniem powierzchni przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej (udział 39,6 % powierzchni obszaru „B”),
- likwidacją projektowanej drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 24.14.KGg,
- wyznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej o symbolu 1MN-RZM na gruntach rolnych klasy III (Lzr-RIIIa o powierzchni 0,1706 ha), które były przeznaczone na cele nierolnicze obowiązującym planem miejscowym pod tereny komunikacji - wewnętrzna droga ogólnodostępna jednostek osadniczych o symbolu 24.14.KGg oraz tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową o symbolu 24.23.MRj (Uchwała Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.),
- utrzymaniem zakazu zabudowy na gruntach klasy III w terenie gruntów ornych oraz upraw o symbolu 1RNR,
- zachowaniem istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej na niewielkich dwóch fragmentach (udział 2,4 % powierzchni obszaru „B”),
- pozostawienie na 18,8% powierzchni obszaru „B” funkcji usługowej (istniejąca szkoła podstawowa z przedszkolem i terenami rekreacji) z przeznaczeniem uzupełniającym: teren elektrowni słonecznej oraz przeznaczeniem wykluczonym: teren usług rzemieślniczych,
- zachowaniem istniejącego terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej ze stacją paliw (udział 12 % powierzchni obszaru „B”).

W stosunku do obecnego stanu użytkowania nastąpi zmiana klasy przeznaczenia terenów:

- 100% obszaru „A” z terenu rolniczej zabudowy produkcyjnej na teren produkcji (1P) z terenami usług handlu oraz elektrowni słonecznej;
- likwidacja projektowanej drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 24.14.KGg i przeznaczenie jej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (1MN-RZM), teren zabudowy zagrodowej (2RZM), teren gruntów ornych oraz upraw (1RNR) oraz teren produkcji (2P),
- przeznaczenie gruntów rolnych z zakazem zabudowy pod tereny zabudowy zagrodowej w obszarze „B”,
- warunki zagospodarowania w terenach RNR i RZM zapewnią powiązanie ich z kompleksami rolnymi wsi Sadkowiec.

Na obszarach objętych planem nie występują: pomniki przyrody, rezerваты, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 czy użytki ekologiczne. Obszary nie są położone w granicach (istniejących lub projektowanych) obszarów korytarzy ekologicznych.

W obszarach objętych planem miejscowym na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwe jest wystąpienie skutków dla środowiska związanych:

- z emisją zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, głównie z terenów zabudowy zagrodowej i produkcyjnej,
- z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych w terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (RZM i MN-RZM),

- ze zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały bądź częściowo odwracalny,
- ze wzrostem powstawania ścieków bytowych, odpadów komunalnych i ścieków przemysłowych,
- ze wzrostem emitorów hałasu w terenach przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową (RZM i MN-RZM) oraz terenach produkcyjnych (P).

Obowiązujący plan miejscowy wprowadził szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska. Skutkiem realizacji ustaleń planu należy się spodziewać następujących zmian w środowisku obszaru:

- obszary będą w dalszym ciągu podlegać przekształceniom wywołanym działalnością człowieka,
- nie przewiduje się wprowadzenia na obszarach szczególnych funkcji przyrodniczych,
- obszary będą podlegać zabudowie i urbanizacji zgodnie z przyjętymi ustaleniami,
- krajobraz będzie podlegał zmianie poprzez zabudowę, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu nie wpłynie na:

- zwiększenie różnorodności biologicznej,
- zmianę warunków klimatycznych w obszarze,
- zmianę rzeźby terenu,
- wykorzystanie zasobów środowiska (w obszarze miejscowego planu nie występują udokumentowane złoża kopalin),
- migrację ptaków i zwierząt lądowych,
- zabytki,
- obszary form ochrony przyrody.

Obszary opracowania są bardzo mało lub niewrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych z uwagi na położenie poza obszarami zagrożenia powodziowego oraz na terenach nie wykazujących tendencji osuwiskowych.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu przyniesie ze sobą określony typ zagospodarowania i związane z nim przekształcenia. Przyjęte ustalenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej, nie stanowią znaczącego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska, a wszelkie presje związane z ryzykiem powstania uciążliwości ze strony hałasu, czy ryzykiem zanieczyszczenia wód będą miały charakter krótkotrwały, lokalny o niewielkim zasięgu i niskiej intensywności, nie powodując szkód w środowisku. Ustaleniami planu wprowadzono ograniczenia mające na celu ochronę środowiska na terenach sąsiednich. Należy do nich między innymi warunek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Nie występują również zagrożenia z zewnątrz na obszary opracowania.

Problemami ochrony środowiska istotnymi z punktu widzenia projektu planu miejscowego będzie ochrona wód oraz gleby przed zanieczyszczeniem oraz ochrona jakości powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego.

Na obszarach planu nie ustanowiono obszarów chronionych szczebla międzynarodowego. Obszary nie są położone w granicach: parków narodowych, parków krajobrazowych, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo – krajobrazowego czy korytarzy ekologicznych. Nie występują na obszarze, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne. Nie przewiduje się bezpośredniego ani pośredniego wpływu ustaleń nowego planu miejscowego na tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody. Projekt respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska w nawiązaniu do zasad uzbrojenia terenu.

Plan miejscowy nie narusza celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu regionalnym, w tym ustaleń ochronnych Rezerwatu Trębaczew (utworzonego Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 15 września 1958 r. (Monitor Polski z 1958 r. Nr 73, poz. 431) położonego w odległości ca 4,2 km od obszarów planu.

W projekcie planu miejscowego utrzymano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego, na obszarze opracowania obowiązują przepisy odrębne, regulujące normy związane z zainwestowaniem terenów i zachowaniem właściwych standardów jakości poszczególnych elementów środowiska.

Prognoza oddziaływania na środowisko była sporządzana równolegle do projektu planu miejscowego. Obecnie przyjęte ustalenia projektu uwzględniają najważniejsze aspekty ochrony środowiska i proponują optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w związku z czym nie przewidziano wariantu alternatywnego. Przyjęte ustalenia są realne, uzasadnione ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne. Przyjęcie wariantu podstawowego zawartego w projekcie nowego planu miejscowego było podyktowane poniższymi przesłankami:

- wypełnianie wolnych enklaw w istniejącej zabudowie lub przy istniejących drogach o nawierzchni twardej z sieciami infrastruktury technicznej,
- nieprzeznaczanie w obszarze „B” gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej,
- nieograniczanie praw nabytych ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
- dopuszczenie zabudowy rolniczej w terenach rolnych.

Z uwagi na geograficzne położenie oraz prognozowane oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

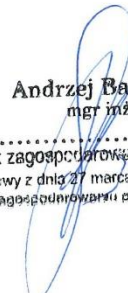
ANDRZEJ BARGIEŁA
99-400 Łowicz, ul. Kaźmierczaka Nr 9
tel. Kom. 601-39-45-43
barg@op.pl

Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymogi art. 74a ust. 2 pkt 2 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Łowicz, dnia 26 listopada 2024 r.


Andrzej Bargieła
mgr inż.
.....
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)