

Warszawa, dnia 26 czerwca 2023 r.

Eko-Konsult Biuro Doradczo-Prawne Sp. z o. o.

ul. Elewatorska 11/1

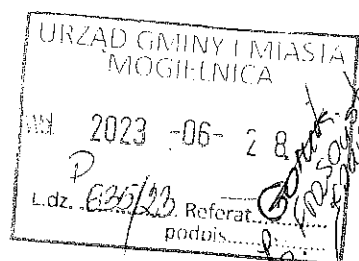
15-260 Białystok

Adres do korespondencji:

ul. Modlińska 129/U6

03-186 Warszawa

Tel. 669 227 337



Burmistrz

Gminy i Miasta Mogielnica

ul. Rynek 1

05-640 Mogielnica

WNIOSEK

o dokonanie zmiany przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Stosownie do podjętej przez Radę Gminy i Miasta Mogielnica uchwały Nr XXIV/135/95 z dnia 8 grudnia 1995 r. dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wężowiec proszę o zmianę przeznaczenia działek w miejscowości Wężowiec nr ewid. 140/2, 141/2, 142/3, 142/4, 143/3, 143/4 obręb Wężowiec o powierzchni łącznej 9,0681 ha.

Aktualne przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego:

- dz. 140/2 – część działki zajmuje obszar oznaczony jako 34.11RL - tereny lasów, pozostała część to obszar oznaczony 34.17R – tereny rolne;
- dz. 141/2 – w całości teren oznaczony 34.17R – tereny rolne;
- dz. 142/3 – w całości teren oznaczony 34.17R – tereny rolne;
- dz. 142/4 – w części jako 34.9 – teren gminnego składowiska odpadów oraz w części jako 34.17R – tereny rolne;
- dz. 143/3 – część działki zajmuje obszar oznaczony jako 34.10RL - tereny lasów, pozostała część to obszar oznaczony 34.17R – tereny rolne;
- dz. 143/4 – w całości teren oznaczony 34.9 – teren gminnego składowiska odpadów.

Proponowany charakter zabudowy i funkcji terenu dla wszystkich wskazanych działek to: **działalność związana z przetwarzaniem odpadów, produkcją i odzyskiem energii.**

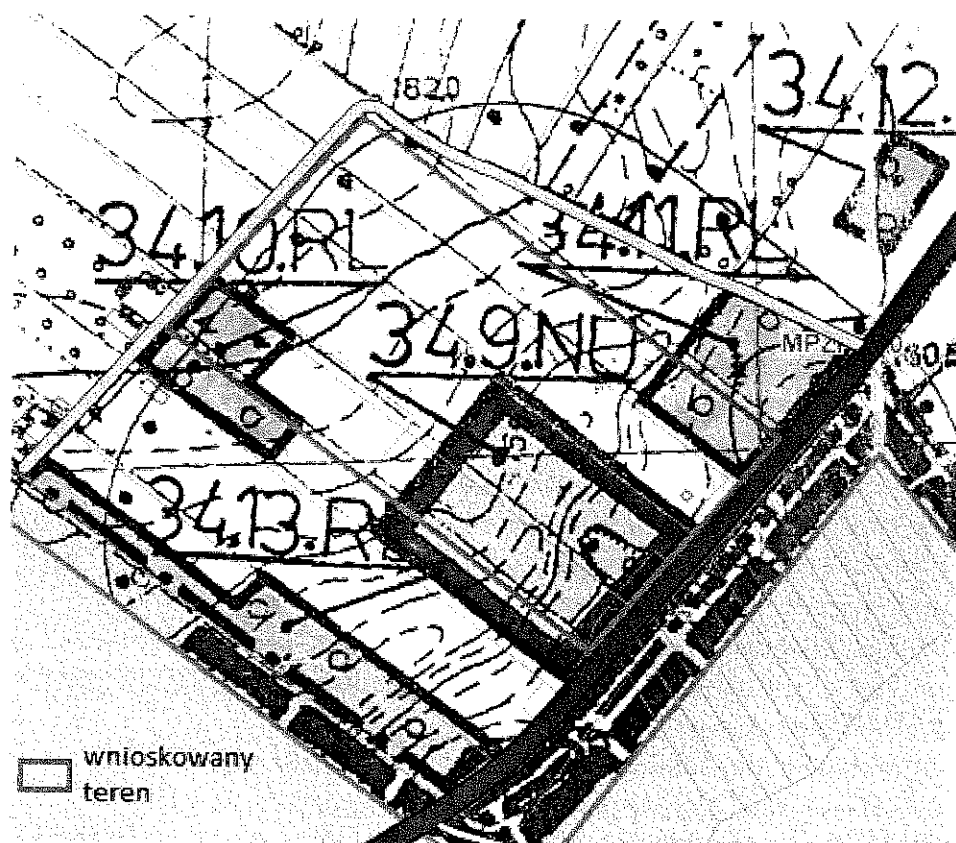
Uzasadnienie

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/135/95 Rady Gminy i Miasta Mogielnicy z dnia 8 grudnia 1995 r. składowisko odpadów innych niż niebezpieczne powinno znajdować się na działkach o nr

ewid. 142/4, 143/4 i 144/2 w miejscowości Wężowiec gmina Mogielnica. W rzeczywistości składowisko znajduje się na działkach o nr ewid. 141/2, 142/4 i 143/4, które w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) widnieją jako obszar Ba. Części działek nr 141/2, 142/4 wpisane są w EGiB jako grunty rolne, a cała działka 143/4 jako obszar przemysłowy. Niestety według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cała działka 141/2 jest gruntem rolnym (mimo że znajduje się na niej składowisko odpadów), a części działek 142/4 i 143/4 są gruntami rolnymi.

W związku z powyższym konieczna jest zmiana miejscowego planu, chociażby w celu dostosowania go do rzeczywistej sytuacji w terenie. Ponadto ww. plan zagospodarowania przestrzennego zawiera postanowienia:

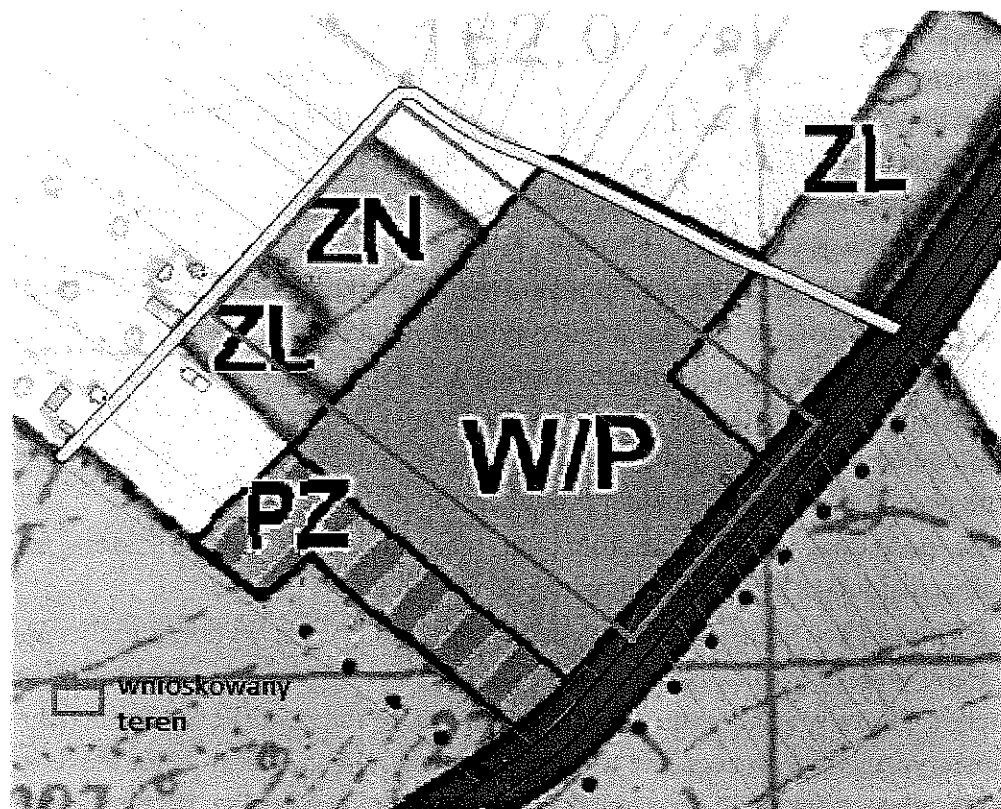
- nieprzystające do faktycznego zagospodarowania czy przeznaczenia obszaru objętego planem,
- niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.



Rys.1 Wyrys z uchwały Nr XXIV/135/95 Rady Gminy i Miasta Mogielnicy z dnia 3.12.1995r. dot. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wężowiec.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica będącego załącznikiem do Uchwały Nr LVII/253/2018 Rady Miejskiej Gminy i Miasta Mogielnica z dnia 12 kwietnia 2018 r., warunkującym kierunek planistyczny obszarów gminy, teren gminnego składowiska odpadów w miejscowości Wężowiec oznaczony został jako W/P: „Teren gminnego składowiska odpadów w miejscowości Wężowiec z możliwością przekształcenia po jego likwidacji na tereny przemysłowe i produkcyjne.” Teren

ten został oznaczony również na większości gruntów rolnych stanowiących część działek o nr ewid. 141/2 i 142/4 (działka 143/4 w całości oznaczona jako W/P). W obecnie uaktualnianym Studium teren z możliwością przekształcenia go na tereny przemysłowe i produkcyjne rozszerzono o sąsiednie działki.



Rys. 2 Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica

Zmiana przeznaczenia gruntów zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 140/2, 143/3 i 143/4 w m. Wężowiec, gmina Mogielnica, powiat grójecki, na grunty pod działalność związaną z przetwarzaniem odpadów, produkcją i odzyskiem energii jest całkowicie uzasadniona z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zamkniętego i zrekultywowanego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Należy zauważyć, że składowisko odpadów z założenia jest obiektem służącym bezpiecznemu dla zdrowia i życia oraz środowiska zagospodarowaniu odpadów. Podkreślić przy tym należy specyfikę zachodzących w nim procesów rozkładu beztlenowego odpadów, w szczególności zawierających wysokie stężenia substancji organicznych, co jest stwierdzone w badaniach monitoringowych odcieków, bowiem stężenia ogólnego węgla organicznego w 2022 r. wahały się między 111 a 180 mg/l w zależności od kwartału (stężenia OWO dla wód powierzchniowych klasy II nie mogą przekraczać kilkunastu mg/l, zaś jakość wód podziemnych najgorszej, V klasy, jest już stwierdzana przy stężeniu powyżej 20 mg/l). Naturalne dla składowiska odpadów, również zamkniętego i zrekultywowanego, są procesy emisji zanieczyszczeń, w tym do wód podziemnych, co wynika ze składowania odpadów ulegających biodegradacji kierowanych na składowiska, w tym takie jak to w Wężowcu, zwłaszcza przed wejściem w życie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie dopuszczania odpadów do składowania na składowiskach, tj. przed 16 września 2016 r., które nałożyło obowiązki kierowania odpadów na składowisko przy spełnieniu

konkretnych parametrów, w tym ogólnego węgla organicznego w stężeniu nie większym niż 5% suchej masy.

Według badań monitoringowych składowiska, przeprowadzonych w 2022 r., w 2 piezometrach stwierdzono słaby stan wód podziemnych, co wynikało z wysokich stężeń ogólnego węgla organicznego (V klasa wód podziemnych), a to z oczywistych względów wyklucza prowadzenie w sąsiedztwie takiego obiektu jakiejkolwiek działalności rolnej, w tym skierowanej na produkcję żywności czy spasanie zwierząt gospodarskich. Podkreślić należy, że wysoki poziom OWO może powodować zanieczyszczenie mikrobiologiczne i chemiczne wody, co może być szkodliwe dla życia wodnego i być niebezpieczne dla ludzi czy zwierząt, które korzystają z tej wody.

Dodatkowo, ze względu na niezaprojektowanie rowu opaskowego wokół składowiska, odcieki z jego wierzchołki nie są wychwytywane i kierowane do zbiornika na odcieki (odcieki są ujmowane drenażem z wnętrza kwater), a spływają po powierzchni składowiska na tereny przyległe, co dodatkowo obciąża ładunkiem zanieczyszczeń, w tym w głównej mierze substancjami organicznymi, także teren sąsiedniej działki rolnej, czyniąc ją bezużyteczną pod względem ewentualnej produkcji rolnej.

Biorąc pod uwagę produkcję rolną na wnioskowanym terenie należy zauważyć, że grunty rolne znajdujące się działkach należą do IV i V klasy:

- grunty klasy IV - Są to gleby o zdecydowanie mniejszym wyborze roślin uprawnych niż gleby wyższych klas. Plony na ogół średnie, nawet gdy gleby znajdują się w dobrej kulturze. Plony w znacznym stopniu zależne są również od ilości i rozkładu opadów atmosferycznych, a szczególnie w okresie wegetacyjnym. Gleby w tej klasie są albo za ciężkie albo za lekkie. Gleby ciężkie tej klasy są zasobne w składniki pokarmowe i charakteryzuje je duża żyzność potencjalna, lecz bez ulepszeń są przeważnie wadliwe, mało przepuszczalne i mało przewiewne, zimne i mało czynne, ciężkie do uprawy, niejednokrotnie szkieletowe. W okresie upałów zyschają się mocno tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się, co wymaga umiejętnego uchwycenia pory upraw.
- grunty klasy V - Gleby te są mało żyzne i urodzajne oraz zawodne. Należą tu gleby zbyt lekkie, za suche, przydatne do uprawy żyta, łubinu, a w latach obfitujących w opady atmosferyczne - ziemniaków i seradeli. Do klasy tej zalicza się również gleby płytkie kamieniste, najczęściej ubogie w materię organiczną, oraz gleby zbyt mokre, nie zmeliorowane lub nie nadające się do melioracji.

W związku z powyższym grunty znajdujące się na wnioskowanych działkach nie mają szczególnych walorów rolnych, a zmiana ich przeznaczenia nie wpłynie istotnie na walory przyrodnicze i produkcję rolną gminy Mogielnica.

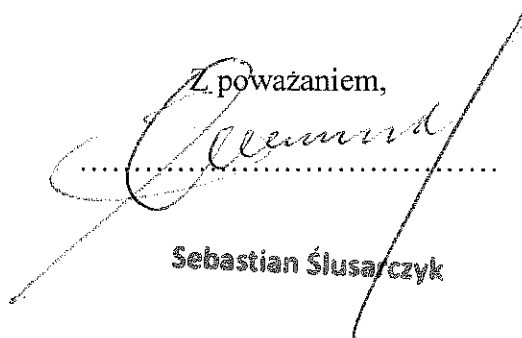
Niewielkie powierzchnie leśne na działkach nr 140/2 i 143/3 rozdzielone od siebie nie stanowią istotnej wartości ani w produkcji leśnej, ani nie stanowią siedlisk ptactwa ani innych zwierząt leśnych.

Zmiana przeznaczenia terenu wnioskowanych działek na gospodarkę odpadami, produkcję energii i odzysk energii jest korzystna ze względów społecznych, strategicznych i ochrony środowiska. Rozszerzenie strefy o działki sąsiednie zapobiegnie uprawie roślin na gruntach, które mogłyby być skażone ewentualnymi odciekami ze składowiska i pozwoli

racjonalnie wykorzystać teren. Przetwarzanie odpadów (m.in. kompostowanie odpadów zielonych, biodegradowalnych i osadów ściekowych), którego celem jest recykling odpadów organicznych, a produkowany kompost zapewni użyźnienie okolicznych pól. Produkcja energii z paneli fotowoltaicznych to prosty, cichy sposób na produkcję odnawialnej energii, która nie powoduje zanieczyszczeń – to obecnie najbardziej efektywny sposób, by zmniejszyć emisję CO₂, który ma wpływ na globalne ocieplenie.

Biorąc powyższe pod uwagę, w pełni zasadna jest zmiana przeznaczenia działek o nr ewid. 140/2, 141/2, 142/3, 142/4, 143/3, 143/4 obręb Wężowiec i przeznaczenie ich na cele działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, produkcją i odzyskiem energii, co w pełni wpisuje się w politykę zrównoważonego rozwoju i ma uzasadnienie ekonomiczne i ekologiczne. W związku z powyższym wnioskuję jak we wstępie.

Z poważaniem,



Sebastian Ślusarczyk

 **EKO-KONSULT**
BIURO DORADTCZO-PRAWNE SP. Z O.O.
ul. Elewatorska 11/1, 15-620 Białystok
Nip 542-327-90-12
tel. 669 227 337 / 506 292 211
ekokonsult@ekokonsult.com.pl

Załącznik:

1. Uchwała Nr XXIV/135/95 Rady Gminy i Miasta Mogielnicy z dnia 3.12.1995r. dot. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wężowiec

Rozdzielnik:

- ① Adresat
2. a/a