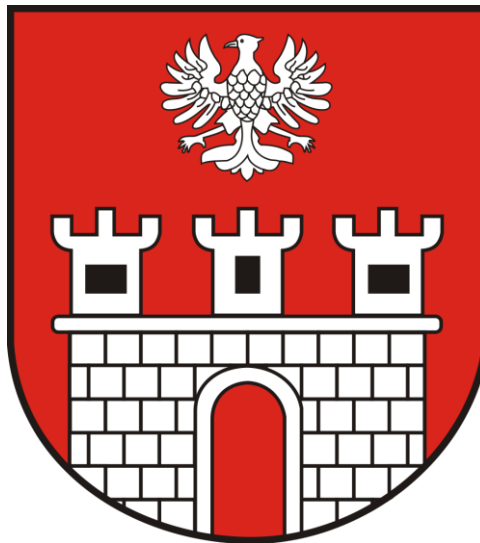


Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LIII/296/2023  
Rady Gminy Ciepiałów  
z dnia 30 marca 2023 r.

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW**

*KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*



*TEKST UJEDNOLICONY*

Ujednolicone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego, składa się z:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z 1999 r. uchwalonego Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów,
  - Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z 2014 r. uchwalonej Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów,
  - Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z 2016 r. uchwalonej Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – tekst oznaczony kolorem czerwonym,
  - Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z 2023 r. uchwalonej Uchwałą Nr LIII/296/2023 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – tekst oznaczony kolorem niebieskim.
- 
- Część tekstowa: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część II. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. **Tekst ujednolicony**”,
  - Część tekstowa: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
  - Część graficzna: Rys. 2a, 2b, 2c, 2d „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - skala 1:10 000 – rysunek ujednolicony.

# GMINA CIEPIELÓW

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### CZĘŚĆ II

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### TEKST UJEDNOLICONY

Załącznik nr 2 do uchwały Nr VIII/56/99 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 25.05.1999 r.  
w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiew

Załącznik nr 2 do uchwały XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 27 maja 2016 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Ciepiew

Załącznik nr 2 do uchwały LIII/296/2023 Rady Gminy Ciepiew z dnia 30 marca 2023 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Ciepiew

Wrzesień 1998 r. - marzec 1999 r., 2015-2016 r., 2020-2023 r.

# ELABORAT

## **„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy CIEPIELÓW”**

składa się z następujących integralnych części:

### **I. Uwarunkowania.**

#### **A. Część opisowa:**

- Diagnoza stanu
- Uwarunkowania rozwoju

#### **B. Część graficzna:**

- Rysunek Nr 1 „Uwarunkowania” w skali 1:10 000

### **II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

#### **A. Część opisowa:**

- Kierunki zagospodarowania przestrzennego

#### **B. Część graficzna:**

- Rysunek Nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10 000
- Rysunek Nr 2 - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego - uzbrojenie gminy” w skali 1:10 000

### **III. Dokumenty formalno-prawne.**

## ELABORAT

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW

opracował na zlecenie Zarządu Gminy w Ciepeliowie w okresie od września 1998 r. do marca 1999 r. zespół autorski w składzie:

**mgr inż. arch. Elżbieta Maj**  
główny projektant, koordynacja

**mgr inż. arch. Katarzyna Bazylewicz-Maj**  
zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne

**mgr inż. Alicja Szeliga** komunikacja,  
transport

**mgr inż. Jerzy Ninard** gospodarka wodno-  
ściekowa, zaopatrzenie w ciepło i gaz

**mgr inż. Helena Morawska**  
elektroenergetyka, łączność

**mgr inż. Dorota Maj**  
zagadnienia przyrodnicze, ochrona środowiska,  
rolnictwo i gospodarka żywnościowa

**Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów z 2016 r. oraz 2023 r. opracowana została przez:**

**KONCEPT**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53

e-mail: [biuro@konceptpracownia.pl](mailto:biuro@konceptpracownia.pl)

[www.konceptpracownia.pl](http://www.konceptpracownia.pl)

**mgr Michał Chlebowski** – nr zaświadczenia Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów  
Z-561/KW/402/2014

**mgr Maciej Groszak**

**SPIS TREŚCI:**

str.

I.	Podstawowe szanse i problemy rozwoju gminy Ciepiałów wynikające z uwarunkowań	7
1.	W zakresie polityki przestrzennej Państwa na obszarze Województwa	7
2.	W zakresie zasobów środowiska	7
3.	W zakresie struktury społeczno-demograficznej	8
4.	W zakresie struktury gospodarczej	8
5.	W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	9
5.1.	Komunikacja	9
5.2.	Gospodarka wodno-ściekowa, zaopatrzenie w ciepło i gaz	9
5.3.	Elektroenergetyka	10
5.4.	Utylizacja odpadów	10
6.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	10
7.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady	10
8.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	10
9.	Obszary zdegradowane	11
10.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	11
11.	Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	11
12.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	11
13.	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne	11
14.	Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	11
15.	Obszary, na których zlokalizowane będą obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	11
II.	Podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego	11
1.	Strategiczne cele rozwoju gminy	11
2.	Podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy	12
2.1.	Proponowana lista celów zagospodarowania przestrzennego	12
2.2.	Cele wynikające z uwarunkowań środowiska przyrodniczego i zachowania ładu ekologicznego	12
2.3.	Cele rozwoju rolnictwa	13
2.4.	Cele w zakresie spełnienia należnych potrzeb współczesnego człowieka oraz wyrównania standardów cywilizacyjnych	13
2.5.	Cele w zakresie zachowania równowagi funkcji i harmonijności rozwoju oraz zachowania ładu przestrzennego i społecznego	15
2.6.	Cele w zakresie zachowania wieczystości kluczowych warunków środowiskowych i kulturowych	16
2.7.	Cele w zakresie tworzenie szczególnie sprzyjających warunków dla wzrostu przedsiębiorczości i samoorganizacji społeczeństwa	16
III.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wynikające z uwarunkowań	17
1.	Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i zadania wynikające z uwarunkowań	17
2.	Infrastruktura techniczna	21
3.	Ochrona środowiska	28
4.	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	30
IV.	Polityka kształtowania przestrzennego zagospodarowania gminy	31

3.	Zasady użytkowania obszarów zabudowanych oraz wskazanych do zabudowania	35
3.1.	Zabudowa małomiasteczkowa Ciepłowa	35
3.2.	Zabudowa wiejska	36
3.3.	Zasady modernizacji, wymiany i uzupełniania zabudowy na obszarach w obrębie tarasów zalewowych rzek i terenach podtapianych	39
3.4.	Szczególne zasady zagospodarowania	40
4.	Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych nie do zabudowania	41
4.1.	Obszary systemu przyrodniczego	41
4.2.	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	43
4.3.	Tereny występowania złóż surowców	44
4.4.	Korytarze infrastruktury technicznej	45
5.	Obszary i obiekty objęte oraz wskazane do objęcia ochroną prawną	46
5.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną prawną	46
5.2.	Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną	47
V.	Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wskazane do objęcia sporządzeniem takich planów	47
1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	47
2.	Obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	48

## **SCHEMATY GRAFICZNE**

- Gmina Ciepiałów. Komunikacja - układ docelowy  
Skala 1:50 000
  
- Woj. Radomskie. System przyrodniczy - główne elementy Skala  
1:500 000
  
- Gmina Ciepiałów. System przyrodniczy.  
Skala 1:50 000
  
- Gmina Ciepiałów. Obszary glebowo-rolnicze  
Skala 1:50 000

# I. PODSTAWOWE SZANSE I PROBLEMY ROZWOJU GMINY CIEPIELÓW WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

## **1. W ZAKRESIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA NA OBSZARZE WOJEWÓDZTWA**

### *Podstawowe szanse:*

Obszar w otoczeniu drogi krajowej nr 79 Warszawa - Kozienice - Zwoleń - Ciepiałów - Lipsko - Tarnobrzeg jest potencjalnym pasmem rozwoju o znaczeniu regionalnym. Szanse rozwoju gminy stwarzają ponadto: dość dobre warunki rolnictwa (gleby, agroklimat, struktura gospodarstw rolnych i ukształtowane kierunki produkcji) oraz społecznie akceptowany stan infrastruktury administracyjno-usługowej gminy.

### *Podstawowe problemy:*

Brak kompleksowego programu modernizacji drogi nr 79 do odpowiednich dla jej rangi i obciążenia parametrów technicznych, w tym realizacji obejścia miejscowości Ciepiałów.

Niski standard wyposażenia technicznego gminy w zakresie pozostałych dróg, gospodarki wodno-ściekowej i odpadami.

## **2. W ZAKRESIE STANU I ZASOBÓW ŚRODOWISKA**

### *Podstawowe szanse:*

Podstawowe szanse opierają się o w miarę niezakłócone walory środowiska naturalnego gminy o podstawowej funkcji rolniczej, w tym dość korzystne warunki glebowo-rolnicze, skład gatunkowy lasów, różnorodność i ciągłość systemu przyrodniczego. Istnieją także możliwości eksploatacji dobrej jakości wód podziemnych na cele bytowo-gospodarcze a nawet zdrowotne (występowanie wód mineralnych) oraz surowców mineralnych (w przewadze kruszywa i opok).

### *Podstawowe problemy:*

Podstawowe problemy wynikają z:

- z kolizji między potrzebami gospodarczymi i cywilizacyjnymi a wartościami środowiska przyrodniczego,
- z niedoinwestowania gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozlokowanie złóż surowców mineralnych jest kolizyjne w aspekcie wartości systemu przyrodniczego - w szczególności dotyczy to złóż występujących w dolinie rzeki Hżanki i na terenach leśnych. Na tym obszarze już obecnie występują procesy

erozji (osuwisk i spęływania gruntów w obrębie krawędzi doliny) i stepowienia (ubożenia i zmiany składu gatunkowego roślinności).

Rezultatem braku zadowalających rozwiązań systemowych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami w gminie jest znaczne zanieczyszczenie wód powierzchniowych, np. Iłżanki - III klasa czystości (planowana I klasa), gruntu (występowanie metali ciężkich) a także zagrożenie ekologiczne w otoczeniu prymitywnego mogiłnika z 1973 r. w Wielgim. Do zanieczyszczenia gruntu przyczynia się także przebieg przez teren gminy drogi nr 79 o znacznym natężeniu ruchu; droga ta dodatkowo stwarza zagrożenie bezpieczeństwa i powoduje nadmierny hałas w obrębie terenu zwartej zabudowy w miejscowości Ciepiałów.

### **3. W ZAKRESIE STRUKTURY SPOŁECZNO DEMOGRAFICZNEJ**

#### ***Podstawowe szanse:***

Zadowalający stan wyposażenia gminy w podstawowe obiekty infrastruktury społecznej. Bliskość dwu miast powiatowych z instytucjami obsługi wyższego szczebla.

#### ***Podstawowe problemy:***

Niekorzystne procesy demograficzne - deformacji struktury wieku (powyżej 22 % ludności w wieku poprodukcyjnym, niski poniżej 50 % udział ludności w wieku produkcyjnym, defeminizacja- ok. 98 kobiet na 100 mężczyzn).

Wysoki stopień bezrobocia - powyżej 19 % i zubożenie ludności - ok. 20 % korzystających z pomocy społecznej.

Niski poziom życia ludności, określony wskaźnikiem zagregowanym 0,27 (wg 14 wybranych wskaźników).

### **4. W ZAKRESIE STRUKTURY GOSPODARCZEJ**

#### ***Podstawowe szanse:***

Dość dobra struktura agrarna i ukształtowane kierunki produkcji rolnej: chów bydła i trzody chlewnej, uprawa zbóż i ziemniaków; kierunki uzupełniające - sady, buraki cukrowe, truskawki, tytoń.

Ukształtowane zasady obsługi rolnictwa (miejscowa placówka weterynaryjna, skupu mleka, tytoniu, dwa przedsiębiorstwa produkcyjno-handlowe obsługi rolnictwa i ludności, rozwinięte przetwórstwo rolno-spożywcze w mieście powiatowym).

#### ***Podstawowe problemy:***

Obszar stagnacji gospodarczej, charakteryzujący się małą przedsiębiorczością ludności, wynikającą przede wszystkim z niekorzystnej sytuacji demograficznej a także małą zasobnością mieszkańców.

## **5. W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **5.1. Komunikacja**

#### *Podstawowe szanse:*

- Położenie gminy na ciągu komunikacyjnym układu krajowego - drodze nr 79 Warszawa - Góra Kalwaria - Kozienice - Zwoleń - Cielmów - Lipsko - Sandomierz - Tarnobrzeg;
- Dostępność komunikacyjna gminy;
- Dostatecznie rozwinięta sieć dróg wewnętrznych w gminie.

#### *Podstawowe problemy (ograniczenia):*

- Niedostosowanie układu komunikacyjnego gminy Cielmów do pełnionej funkcji:
  - niski standard drogi krajowej nr 79, małe parametry dróg powiatowych,
  - niedoinwestowanie w zakresie stanu technicznego sieci dróg gminnych,
  - brak trasy obwodowej Cielmowa i niski standard sieci ulicznej;
- Brak systemu komunikacji rowerowej.

### **5.2. Gospodarka wodno-ściekowa, zaopatrzenie w energię cieplną i gaz:**

#### *Podstawowe szanse:*

- Prognozy hydrogeologiczne wskazują na brak barier w zakresie zaopatrzenia w wodę.
- Układ funkcjonujących cieków ułatwia proces odprowadzania oczyszczonych ścieków po wybudowaniu układów kanalizacji sanitarnej.

#### *Podstawowe problemy:*

- Duże niedoinwestowanie we wszystkich dziedzinach infrastruktury technicznej, połączone z niepełnym rozpoznaniem (udokumentowaniem) ujęć wody dla północnych i wschodnich rejonów gminy.
- Niesprzyjająca rzeźba terenu do realizowania układów zorganizowanego odprowadzenia ścieków.
- Słabo skoncentrowana zabudowa i położenie względem siebie jednostek osadniczych, nie ułatwiający wykonania brakującej infrastruktury.

### 5.3. Elektroenergetyka

#### *Podstawowe szanse:*

- Dobrze rozwinięty układ sieci średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (NN), dający możliwość pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną wszystkim zainteresowanym odbiorcom, w tym rozwijającym się podmiotom gospodarczym.

#### *Podstawowe problemy (ograniczenia):*

- Minimalny udział w energetyce cieplnej niewęglowych źródeł ciepła (brak gazu, minimalne wykorzystanie energii elektrycznej do ogrzewania mieszkań);
- Brak gazu przewodowego.

### 5.4. Utylizacja odpadów

#### *Podstawowe szanse:*

- Możliwość modernizacji istniejącego wysypiska odpadów (wg wymagań Unii Europejskiej - recycling) i poprawy organizacji zbiórki odpadów.
- Zlecona utylizacja mogilnika.

#### *Podstawowe problemy :*

- Niedobór środków w budżecie Gminy na różnorakie pilne inwestycje w zakresie podniesienia standardu infrastruktury technicznej, z implikacjami w zakresie niekorzystnego oddziaływania na stan środowiska.
- Brak przyzwyczajenia społeczności lokalnej w zakresie zachowań proekologicznych (w tym selektywnej zbiórki odpadów).

## **6. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

## **7. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

## **8. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## **9. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obszary zdegradowane.

## **10. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

## **11. GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO I JEGO STREFY OCHRONNEJ, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

Na obszarach objętych zmianą studium nr 3 nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **12. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

## **13. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne.

## **14. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU**

Na obszarze zmiany studium, w granicach działki nr ewid. 4 w obrębie Podgórze wyznaczono teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu. Dla ww. projektowanych urządzeń z zakresu fotowoltaiki wyznaczono strefę ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w granicach terenu przeznaczonego pod ww. inwestycje.

## **15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **II. PODSTAWOWE CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. STRATEGICZNE CELE ROZWOJU GMINY**

Strategicznym celem polityki przestrzennej jest realizacja w naturze określonych wartości materialnych i duchowych, odpowiadających potrzebom i oczekiwaniom społecznym, z uwzględnieniem zasad ekorozwoju.

Stworzenie godziwych warunków życia zbiorowości gminnej wymaga, aby dobro ogółu było stawiane przed dobrem jednostki. Ta zasada wyrażać się będzie w odpowiedniej polityce przestrzennej, nakierowanej na ochronę podstawowych wartości środowiska naturalnego oraz zachowania niezbędnych rezerw na cele publiczne.

## **2. PODSTAWOWE CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY**

### **2.1. Proponowana lista celów zagospodarowania przestrzennego:**

- Zachowanie ładu ekologicznego;
- Spełnienie należnych potrzeb współczesnego człowieka;
- Tworzenie szczególnie sprzyjających warunków dla wyrównania standardów cywilizacyjnych, w tym poprzez koncentrację zainwestowania;
- Tworzenie szczególnie sprzyjających warunków rozwoju rolnictwa - podstawowej funkcji gminy;
- Zachowanie wieczystości kluczowych warunków środowiskowych i kulturowych;
- Zachowanie ładu przestrzennego i społecznego;
- Tworzenie szczególnie sprzyjających warunków dla wzrostu przedsiębiorczości i samoorganizacji społeczeństwa.

### **2.2. Cele wynikające z uwarunkowań środowiska przyrodniczego i zachowania ładu ekologicznego:**

- **Prowadzenie polityki zrównoważonego rozwoju - ekorozwoju**, polegającej na restrukturyzacji stosunków gospodarczych, społecznych i technicznych w celu **zachowania środowiska przyrodniczego** dla obecnych i przyszłych pokoleń; odnosi się to do poszczególnych komponentów środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu **doliny Hżanki wraz z dopływem Kosówką (korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym) oraz lasów (główny komponent obszaru węzłowego o znaczeniu regionalnym)**. Rozwijanie polityki trwałego i zrównoważonego rozwoju powinno odbywać się tu z uwzględnieniem kryteriów:
  - zachowania biologicznej różnorodności,
  - utrzymania produkcyjnej zasobności zbiorowisk roślinnych,
  - utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych i łąkowych,
  - ochrony zasobów glebowych i wodnych w ekosystemach roślinnych,
  - zachowania i wzmacniania udziału zbiorowisk roślinnych w globalnym bilansie węgla,
  - utrzymanie oraz wzmacnianie długotrwałych i wielostronnych korzyści płynących ze zbiorowisk roślinnych (istnienie prawnych, publicznych i instytucjonalnych rozwiązań wspomagających trwały rozwój gospodarki leśnej i łąkowej);

- **Utrzymanie przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego gminy:**
  - Zachowanie i wzbogacanie terenów o naturalnych walorach dla wypoczynku;
  - Piecza nad obiektami przyrodniczymi objętymi ochroną prawną;
  - Odnajdywanie nowych obszarów i obiektów cennych przyrodniczo z jednoczesnym typowaniem ich do objęcia różnymi formami ochrony prawnej;
  - Powiększanie powierzchni i ilości najcenniejszych elementów biotycznych środowiska (lasów, zadrzewień, zbiorowisk łąkowo-pastwiskowych i szuwarowo-torfowiskowych); zwiększenie lesistości powinno uwzględniać poprawę fizjotaktycznych funkcji lasów;
  - Prowadzenie gospodarki leśnej oraz łąkowo-pastwiskowej na podstawach ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem zgodności biocenozy z biotypem;
- **Powstrzymanie procesu degradacji i zanieczyszczeń środowiska przyrodniczego** (zanieczyszczenie wód powierzchniowych, zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi, kwaśny odczyn gleb, występowanie zjawisk erozji, osuwisk i spelzwywania gruntów) ze szczególnym uwzględnieniem **zahamowania** zaznaczającego się **procesu stepowienia doliny Ilżanki**;
- Minimalizacja degradującego wpływu działalności gospodarczej na środowisko przyrodnicze; integrowanie gospodarki leśnej z ochroną lasów przed negatywnym wpływem działalności gospodarczej.

### **2.3. Celę rozwoju rolnictwa:**

- Tworzenie stref wysokotowarowej produkcji rolnej;
- Tworzenie warunków dla wzmocnienia aktywności obszarów wiodących w rozwoju różnorodnych form działalności gospodarczej o charakterze usługowo- produkcyjnym oraz w otoczeniu rolnictwa.

### **2.4. Cele w zakresie spełnienia należnych potrzeb współczesnego człowieka oraz wyrównania standardów cywilizacyjnych:**

#### ***Struktura funkcjonalno-przestrzenna:***

Spełnienie należnych potrzeb współczesnego człowieka wymaga zapewnienia godziwych warunków egzystencji tak w sferze materialnej jak i pozamaterialnej. Społecznie akceptowane warunki egzystencji zapewniają zharmonizowane struktury przestrzenne, o prawidłowych relacjach między podstawowymi funkcjami oraz dobrej dostępności komunikacyjnej.

Ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Ciepiałów jest - generalnie - prawidłowa (*w miarę centralnie zlokalizowana miejscowość gminna, z uzupełniającym ośrodkiem obsługi w obszarze bardziej odległym od miejscowości gminnej; rozwinięta sieć połączeń komunikacyjnych*), jednak na obszarze gminy występuje nadmierna liczba jednostek osiedleńczych, z tego wiele o małej liczbie ludności. Istniejące niedogodności wynikają w przeważającej części z niedoinwestowania.

Celem kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej pod kątem spełnienia potrzeb współczesnego człowieka oraz wyrównywania standardów cywilizacyjnych jest stworzenie warunków do:

- Utrzymania pozytywnych cech obszarów o różnych funkcjach;
- Korygowania i wzbogacania struktur o cechach negatywnych lub zdeformowanych;

Głównym elementem strukturalnym pozostanie obszar miejscowości Ciepiałów, uzupełniającym wieś Wielgie. Wyznaczone w dotychczas obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy tereny budowlane są wystarczające dla bieżących i przyszłych potrzeb ludności, tak w zakresie rezerw na realizację programu (często niemożliwego do sprecyzowania), jak i poprawy warunków mieszkaniowych (do 20 - 25 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca).

Strukturami wymagającymi korekty są:

- Wyznaczone tereny rozwojowe w obrębie tarasów zalewowych rzek i cieków;
- Wyznaczone ponad potrzeby rozwoju demograficznego (obszar depresji demograficznej) wiejskie tereny osiedleńcze w miejscowościach o niewielkiej lub malejącej liczbie ludności.

#### ***Komunikacja:***

Głównym celem rozwoju jest:

- Zwiększenie dostępności komunikacyjnej gminy i wykorzystanie jej funkcji tranzytowej;
- Kształtowanie potencjalnego pasma rozwoju o znaczeniu regionalnym w oparciu o drogę krajową nr 79 Warszawa - Koziernice - Zwolen - Ciepiałów - Lipsko - Sandomierz - Tarnobrzeg;
- Podniesienie standardu obsługi poszczególnych obszarów funkcjonalnych w zakresie komunikacji.

#### ***Systemy inżynierskie:***

Głównymi celami są:

- Poprawa warunków życia ludności i ochrona środowiska poprzez realizację zbiorowego zaopatrzenia w wodę o odpowiedniej jakości, odprowadzenia i

oczyszczenia ścieków, modernizację źródeł ciepła służących do celów grzewczych i przygotowania posiłków (między innymi przez stosowanie paliwa gazowego).

- Stworzenie warunków dla zaopatrzenia gminy w gaz przewodowy;
- Poprawa pewności zasilania, likwidacja ograniczeń w wydawaniu warunków technicznych oraz utrzymanie właściwego stanu technicznego sieci elektrycznej;
- Zwiększenie dostępności do informacji poprzez dalszy rozwój telekomunikacji.

#### ***Utylizacja odpadów:***

Głównymi celami są:

- Likwidacja zagrożeń zdrowia organizmów żywych i skażenia środowiska z tytułu istnienia prymitywnego mogilnika;
- Poprawa stanu środowiska w wyniku podniesienia standardu wysypiska odpadów.

#### **2.5. Cele w zakresie zachowania równowagi funkcji i harmonijności rozwoju oraz zachowania ładu przestrzennego i społecznego**

Celami spełniającymi założenia zachowania równowagi funkcji i harmonijności rozwoju oraz zachowania ładu przestrzennego i społecznego będą:

- Zachowanie równowagi funkcjonalnej w zakresie relacji: mieszkanie - praca, nauka, obsługa - wypoczynek z uwzględnieniem rezerw przestrzeni interesu publicznego;
- Kreatywne kształtowanie zrównoważonej, proekologicznej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zapewniającej harmonijny rozwój gminy (wypełnianie rezerw w istniejącej tkance osiedleńczej miejscowości gminnej Ciepiałów i wsi Wielgie oraz innych dużych wsi), sukcesywne doposażanie rozwojowych jednostek osiedleńczych w infrastrukturę techniczną;
- Poprawa warunków życia i bezpieczeństwa mieszkańców miejscowości Ciepiałów poprzez wyeliminowanie tranzytowego ruchu samochodowego z terenu zwartego zainwestowania;
- Poprawa dostępności komunikacyjnej peryferyjnych obszarów wiejskich w celu zwiększenia dostępności dóbr i informacji, świadczonych przez miejscowość gminną i sąsiadujące miasta.
- Racjonalne określenie możliwości rozwoju funkcji obsługi turystyki i rekreacji w oparciu o zagrody opuszczone (na skutek depresji demograficznej) i realizację infrastruktury obsługi tej funkcji (z rezygnacją z zajmowania terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych w tarasach zalewowych rzek).

## **2.6. Cele w zakresie zachowania wieczystości kluczowych warunków środowiskowych i kulturowych**

Najważniejsze cele w zakresie zachowania wieczystości kluczowych warunków środowiskowych i kulturowych będą nakierowane na:

- Zachowanie dobrej kondycji a także rewitalizacja, rewaloryzacja i modernizacja środowiska kulturowego i obszarów przenikania się założeń urbanistycznych z założeniami parkowymi i krajobrazem otwartym;
- Przywrócenie cech stylowych architektury regionalnej, w szczególności na obszarach przenikania się funkcji małomiasteczkowych i wiejskich oraz krajobrazu kulturowego (Ciepielów, Wielgie, Bąkowa, Łaziska a także Antoniów, Dąbrowa, Gardzienice);
- Przywrócenie cech historycznych układu małomiasteczkowego rynku w Ciepielowie;
- Wydobycie interesujących warunków ekspozycji obiektów kulturowych i krajobrazu otwartego (udostępnienie rozwinięć i punktów widokowych na sylwetę Ciepielowa od strony Iłżanki);
- Uwzględnienie kreatywnych funkcji elaboratów planistycznych i opracowań urbanistycznych (projektów zagospodarowania terenów) w kształtowaniu przestrzeni publicznych.

## **2.7. Cele w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla wzrostu przedsiębiorczości i samoorganizacji społeczeństwa**

Cele w zakresie tworzenia szczególnych warunków dla wzrostu przedsiębiorczości i samoorganizacji społeczeństwa będą nakierowane na:

- Wykorzystanie położenia miejscowości gminnej i gminy Ciepielów w obrębie potencjalnego pasma rozwoju o znaczeniu regionalnym, kształtującego się w oparciu o drogę krajową nr 79, dla rozwoju funkcji pozarolniczych;
- Wykorzystanie sprzyjających warunków glebowo-rolniczych i agroklimatycznych oraz kompleksów łąkowo-pastwiskowych w dolinach Iłżanki i Kosówki dla aktywizacji gospodarczej w zakresie funkcji rolniczej.
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych gminy (w szczególności w otoczeniu dolin Iłżanki i Kosówki oraz terenów leśnych) oraz dobrej dostępności komunikacyjnej jak też procesów demograficznych (opuszczane zagrody o walorach budownictwa regionalnego) dla wzmocnienia funkcji rekreacyjno- turystycznych.
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych gminy dla rozwoju agroturystyki - jako uzupełniającej funkcji i elementu wzrostu zamożności mieszkańców wsi.

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

#### **1. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ I ZADANIA WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ**

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Ciepiałów wykształcona generalnie jako układ zrównoważony, lecz o w dużym stopniu rozproszonej zabudowie wiejskiej, składa się z trzech podstawowych jednostek:

- miejscowości Ciepiałów o małomiasteczkowym historycznym układzie urbanistycznym, gminnego ośrodka obsługi;
- wschodniej, znacznie rozleglejszej części gminy, ciężącej promieniście do Ciepiałowa, położonej w przewadze na równinie wyniesionej nad dolinę rzeki Iłżanki;
- zachodniej części gminy położonej w przewadze w zlewni Kosówki (dopływu Iłżanki), ciężącej do uzupełniającego ośrodka obsługi gminy - dużej wsi Wielgie o historycznych tradycjach,.

W strukturze gminy wyodrębniają się wcięte w równinną wysoczyznę, doliny rzek Iłżanki i jej dopływu - Kosówki oraz dość liczne niewielkie połacie leśne, z których dwa w południowej części gminy są kompleksami o większej powierzchni.

Cały obszar gminy jest użytkowany rolniczo bez większego zróżnicowania warunków w tym zakresie.

Elementem współtowarzyszącym strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest dobrze rozwinięty układ komunikacyjny, w którym wyodrębnia się droga krajowa nr 79 Warszawa - Kozienice - Zwoleń - Ciepiałów - Lipsko - Sandomierz - Tarnobrzeg o kierunku północ - południe i drogi powiatowe nr 34 555 Kazanów - Wielgie z przedłużeniem nr 44 559 do wsi Wólka Dąbrowska i nr 34 559 w kierunku Bąkowej i dalej do Antoniowa i Iłży; które stanowią podstawową sieć połączeń wewnątrzgminnych.

- **Miejscowość Ciepiałów.**

Harmonijny rozwój i przekształcanie się struktury małomiasteczkowej będą polegały przede wszystkim na wypełnianiu zdefiniowanych w obecnie obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy (i adaptowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) terenach rozwojowych, z uzupełnianiem układu drogowo-ulicznego (w tym realizacji obejścia Ciepiałowa w ciągu drogi nr 79) i systemów infrastruktury technicznej (Ciepiałów liczy ok. 790 mieszkańców, a łącznie z Kolonią Ciepiałów i Starym Ciepiałowem - ok. 1250).

Wzbogacanie struktury małomiasteczkowej będzie stymulowane w dwojakiej formie:

- poprzez rewaloryzację i podniesienie standardu otoczenia rynku, a także przywrócenie jego historycznego charakteru (poprzez przekształcenie degradującej układ struktury zieleni);
- poprzez wykreowanie nowych elementów tożsamości miasteczka na jego obszarach rozwojowych, w nawiązaniu do skali i miejscowych tradycji.

W/w elementy struktury Ciepiewa predysponowane są do pełnienia roli przestrzeni publicznych o różnym charakterze i estetyce, stanowiących o *genius loci*<sup>1</sup> Ciepiewa.

• **Wiejskie jednostki osiedleńcze:**

Wśród wiejskich jednostek osiedleńczych wyróżnia się **Wielgie - duża wieś** (ok. 670 mieszkańców) o **historycznych tradycjach**, po Ciepiewie najważniejsza miejscowość gminy. Wieś, pełniąc funkcję uzupełniającego ośrodka obsługi gminy jest jednostką rozwojową, której struktura wymaga również działań, polegających na wydobyciu i podniesieniu walorów przestrzennych historycznych założeń, rewaloryzację i harmonizowanie z nowymi elementami zagospodarowania przestrzeni publicznych. **Rozwojowymi wsiami gminy pozostaną: Łaziska** (549 mieszkańców), **Świesielice** (387 mieszkańców), **Bąkowa** (358 mieszkańców), **Pcin** (304 mieszkańców), **Kalków** (302 mieszkańców).

Do najmniejszych wsi należą: Podolany (50 mieszkańców), Borowiec 160 mieszkańców, Kochanów (68 mieszkańców), Pasiaki (70 mieszkańców), Drezno (86 mieszkańców) a ponadto Antoniów (92 mieszkańców), Bielany (100 mieszkańców), Kawęczyn (107 mieszkańców), Wólka Dąbrowską (107 mieszkańców), Podgórze (109 mieszkańców).

Zbilansowane w obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy tereny budowlane wyznaczone zostały z nadmiarem w stosunku do ujemnego salda demograficznego gminy. W powyższej sytuacji (a także wobec małych możliwości budżetu gminy o średniej niższej kondycji) celowe jest takie etapowanie realizacji uzupełniającego układu drogowego i podstawowych systemów uzbrojenia, aby w pierwszej kolejności uwzględniać wsie rozwojowe.

Wsie, w których występują historyczne i o wysokich walorach założenia urbanistyczne i obiekty architektoniczne (Bąkowa, Łaziska, Antoniów, Dąbrowa, Gardzienice) wymagają działań, polegających na ochronie, wydobyciu i podniesieniu tych walorów (w tym traktowanie form wiejskiej zabudowy zagrodowej jako wzorców dla współczesnych obiektów w regionie).

Celowe byłoby adaptowanie opuszczanych zagród lub przenoszenie wymienianych budynków wiejskich w celu przystosowania dla funkcji letniskowych.

<sup>1</sup> „Duch miejsca” - przestrzeń miejska o szczególnym znaczeniu, wyróżnik przestrzenny i estetyczny, element tożsamości, identyfikator.

Z potrzeb rozwojowych (nakierowanych na poprawę standardu wyposażenia - podniesienie jakości przestrzeni zainwestowanych) wynikają zadania, polegające na uzupełnieniu i modernizacji układu komunikacji. Elementem warunkującym podniesienie standardu struktury osiedleńczej gminy jest realizacja systemów uzbrojenia (przede wszystkim wodociągów i kanalizacji sanitarnej z ujściem do oczyszczalni ścieków). Warunkują one również poprawę stanu środowiska (m. in. czystości rzeki Iłżanki), stanu sanitarnego gminy, a także podniesienie zdrowotności mieszkańców i jakości produkowanej żywności.

• **Tereny otwarte gminy:**

Na obszarze gminy wyodrębniono tereny nie do zabudowania, w tym predysponowane do tworzenia przyrodniczego systemu terenów otwartych biologicznie czynnych oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a także określono zasady zagospodarowania tych terenów. Głównymi elementami systemu przyrodniczego są doliny rzek i cieków i kompleksy leśne. W obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej głównymi elementami są grunty orne i użytki zielone.

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku, celem sporządzenia zmiany studium jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenu oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Ciepiałów.

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenów objętych zmianą studium jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium pod tereny rolnicze. Ponadto projekt zmiany studium przewiduje umożliwienie realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej na terenach zlokalizowanych w gminie Ciepiałów.

Zmianą studium objęte zostały następujące działki oraz ich części w obrębach:

- Bielany – 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181 oraz części działek nr ewid. 631, 632/2,
- Kolonia Ciepiałów – 543,
- Wólka Dąbrowska - 464, 528/2, 537,
- Wielgie - 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341,
- Gardzienice - 194,
- Pasiaki - 48,
- Rekówka - 75/1, 292,
- Pein – 45,
- Marianki – 442,
- Łaziska – 170, 720,
- Świesielice - 1136, 1669 oraz części działki nr ewid. 44/2,
- Ciepiałów - 565, 566, 567, 568, 755,
- Ciepiałów Stary - 456/1, 456/2, 460, 529, 611, 612, 613, 623 oraz część działki nr ewid. 525,
- Bąkowa - 609/1, 666, 668/1,
- Czerwona – 370,
- Kawęczyn – 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279/1, 279/2, 279/3, 279/4, 280, 281, 282, 283, 285, 286, 287/1, 287/2, 287/3, 288, 289, 290, 291 oraz części działek nr ewid. 56, 60, 284.

Na terenie ww. działek postuluje się wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowe określenie dopuszczalnych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto istotne jest, aby nowa zabudowa poprzez swoją formę, kolorystykę i wykorzystane materiały budowlane nawiązywała do zabudowy istniejącej.

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M2),
- tereny leśne (ZL),
- teren zieleni urządzonej (ZP),
- tereny rolnicze bez prawa zabudowy (R1),
- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy (R2).

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XX/111/2020 z dnia 9 maja 2020 r., zmienionej Uchwałą Nr XLIV/246/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 sierpnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLV/252/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 29 września 2022 r., celem sporządzenia zmiany studium nr 3 jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenu oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Ciepiałów.

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenów objętych zmianą studium nr 3 jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usługową, a także wydobywanie kruszywa na terenach dotychczas niezagospodarowanych.

Zmianą studium objęte zostały następujące działki oraz ich części w obrębach:

- Ciepiałów – 1191/3, 1191/4,
- Czarnolas – 381/1, 398, 451/1 oraz części działek nr ewid. 382, 406, 409, 410,
- Marianki – 478,
- Gardzienice – 167,
- Rekówka – 137/1, 137/2, 139/2, 148/1, 148/3, 313,
- Ciepiałów Kolonia – 405,
- Bielany – 85/2,
- Kawęczyn – 110, 111, 114, 123, 125, 275, 336, 446, 448/2, 456/1, 464 oraz część działki nr ewid. 372,
- Świesielice – 256/2, 259/1, 299/2, 315, 1135, 1885, 1875, 2001, 2185/1, 2185/2 (przed zmianą numeracji nr ewid. 1973, 1974, 1975) oraz część działki nr ewid. 1417,
- Czerwona – 159/1, 159/2, 160/1, 733,
- Łaziska – 1284/1,
- Drezno – 73,
- Bąkowa – 627,
- Wielgie – 196, 311, 320,
- Podgórze – 4
- Pcin – 80/2, 1117/2,
- Ciepiałów Stary – 126/2, 138/2, 146/2, 147/2, 148/2, 163, 174, 179, 181, 187, 188, 189, 237, 238, 423/2, 568, 638 oraz część działki nr ewid. 151.

Na terenie ww. działek ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakazuje się szczegółowe określenie dopuszczalnych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na etapie, a także wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto istotne jest, aby nowa zabudowa poprzez swoją formę, kolorystykę i wykorzystane materiały budowlane nawiązywała do zabudowy istniejącej.

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1),
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M2),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF),
- tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego (PG),
- tereny leśne (ZL),
- tereny zalesień (ZA),
- tereny rolnicze (R),
- tereny komunikacyjne (KD).

## 1. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### • Kierunki rozwoju i zadania w zakresie komunikacji.

Rozwiązania kierunkowe w zakresie komunikacji obejmują przede wszystkim modernizację istniejącego układu. Na terenie gminy Ciepielów planowanym elementem sieci drogowej jest trasa obwodowa Ciepelowa. Wewnętrzny układ komunikacyjny gminy nie wymaga wytyczania nowych połączeń drogowych. Działania inwestycyjne powinny się koncentrować na dostosowaniu istniejących połączeń do pełnionej funkcji i potrzeb społecznych tj. modernizacji w celu uzyskania odpowiednich parametrów, utwardzania nawierzchni gruntowych, utrzymanie w dobrym stanie technicznym nawierzchni utwardzonych.

Celowe jest również dokonanie klasyfikacji planowanych dróg obsługujących obszary przeznaczone do zainwestowania (zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, tereny rekreacji i turystyki itp.). Należy również podjąć działania w kierunku przygotowania materiałów do weryfikacji kategoryzacji dróg w dostosowaniu do nowego podziału administracyjnego kraju i projektowanych zmian ustawowych a także rozważyć możliwość zaistnienia komunikacji rowerowej w gminie (oznakowanie ciągów po istniejącym układzie drogowym, wydzielenie samodzielnych ciągów rowerowych tam, gdzie jest to możliwe).

Realizacja zakładanych rozwiązań kierunkowych wymaga wykonania następujących zadań:

### *Zadania planowane o charakterze ponadlokalnym:*

- Modernizacja drogi krajowej nr 79 Warszawa - Góra kalwaria - Kozienice - Zwoleń - Ciepiałów - Lipsko - Sandomierz - Tarnobrzeg w celu przystosowania do pełnionej funkcji, ujednolicenia parametrów technicznych na całej długości i zmiana jej przebiegu w Ciepelowie ( budowa trasy obwodowej). Z uwagi na znaczny ruch samochodów ciężarowych należy ograniczyć na tej trasie ruch pieszych i rowerzystów;

- Modernizacja dróg powiatowych na terenie gminy, a w szczególności:
  - utwardzenie odcinka drogi nr 34 443 i nr 34 560;
  - poprawę stanu technicznego nawierzchni dróg nr 34 575 i 34 576
  - sukcesywne zwiększanie parametrów technicznych jezdni z uwagi na zwiększający się ruch samochodowy, jak również kursujące autobusy PKS-u.

***Zadania planowane o charakterze lokalnym:***

- Sukcesywne utwardzanie dróg gminnych.






W pierwszej kolejności zachodzi potrzeba utwardzenia nawierzchni dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i połączenia ich z podstawowym układem komunikacyjnym gminy (tj. drogą krajową i z drogami powiatowymi).

Są to m. in. odcinki dróg:

- nr 34 23008 Ranachów B i nr 34 23023 do drogi powiatowej nr 34 556;
- nr 34 23018 przez wieś Ciepiałów Kolonia - Stary Ciepiałów do drogi powiatowej nr 34 575 i przez wieś Dąbrowa do drogi powiatowej nr 34 560;
- nr 34 23048 przez wieś Ciepiałów Kolonia do drogi krajowej nr 79;
- nr 34 23035 przez wieś Dąbrowa do drogi krajowej nr 79;
- nr 34 230019 przez wieś Celiny Dolne do drogi powiatowej nr 34 576;
- nr 34 23020 przez wieś Stare Gardzienice - Kolonia Gardzienice - do drogi powiatowej nr 34 560;
- nr 34 23021 przez wieś Borowiec do drogi powiatowej nr 34 557;
- nr 34 23024 przez wieś Obórki do drogi powiatowej nr 34 559;
- nr 34 23028 Łaziska Stara Wieś i Łaziska Zarośla,
- nr 34 23034 i 34 23032 przez wieś Marianki i Nowy Dwór od drogi powiatowej nr 34 555 do drogi nr 34 557;
- nr 34 23029 przez wieś Podobórki.

# **gm.CIEPIELÓW**

## **KOMUNIKACJA - UKŁAD DOCELOWY**

-  Granica gminy
-  Droga krajowa
-  Droga krajowa - planowana
-  Drogi powiatowe
-  Drogi gminne
-  Ciągi rowerowe - planowane

# gm.CIEPIELÓW

## KOMUNIKACJA - UKŁAD DOCELOWY



- W następnej kolejności należy utwardzać dalsze odcinki w/w dróg gminnych oraz pozostałe drogi gminne w zależności od potrzeb (w miarę inwestowania terenów, przez które przebiegają).
- Modernizacja dróg i ulic w Ciepelowie oraz realizacja odcinków planowanych na terenach nowoinwestowanych i budowa ciągów pieszych;
- Realizacja ciągów komunikacji rowerowej.

Zamierzone inwestycje drogowo-uliczne powinny być realizowane w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy.

Projekt załącznika do Ustawy o drogach publicznych określa odległość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej od poszczególnych kategorii dróg (mierzoną od krawędzi jezdni) następująco

#### **1. Droga krajowa o znaczeniu regionalnym:**

- 40 m (zabudowa wielokondygnacyjna),
- 30 m (zabudowa jednokondygnacyjna).

#### **2. Drogi powiatowe:**

- 40 m (zabudowa wielokondygnacyjna);
- 30 m (zabudowa jednokondygnacyjna).

#### **3. Drogi gminne:**

- 20 m (zabudowa wielokondygnacyjna);
- 15 m (zabudowa jednokondygnacyjna).

Zakładane parametry techniczne układu komunikacyjnego:

- droga krajowa - rezerwa terenu ok. 22 m (jezdni 1 x 7 m);
- drogi powiatowe - rezerwa terenu ok. 18 m (jezdni 1x6 m);
- drogi gminne - rezerwa terenu ok. 14 m (jezdni 1 x 5 m);
- planowane ulice lokalne i dojazdowe w Ciepelowie - rezerwa terenu min. 10 m w liniach rozgraniczenia.

Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego w ciągu drogi krajowej nr 79 zaprojektowana została obwodnica Ciepelowa. Droga ta przewidziana jest do realizacji w klasie G. W związku z faktem, iż działka nr ewid. 755 w obrębie Ciepelów objęta zmianą studium zlokalizowana jest w granicach pasa drogowego, ustala nakaz uwzględnienia ww. przebiegu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla wyznaczonych w przepisach odrębnych obiektów budowlanych nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiające dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku. Istotne jest również aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do umożliwienia gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych.

Ponadto, w przypadku przeznaczenia terenu pod rozwój istniejącej bazy utrzymania dróg, niezbędne jest zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, w tym m.in. miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na obszarach objętych zmianą studium nr 3 dla wyznaczonych w przepisach odrębnych obiektów budowlanych nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiające dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku. Istotne jest również aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do umożliwienia gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych.

Ponadto dla terenów usługowych, wyznaczonym w zmianie studium nr 3, niezbędne jest zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, w tym m.in. miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dla terenów komunikacyjnych (KD) wyznaczonych w zmianie studium nr 3 przyjęto następujące ustalenia – dopuszcza się lokalizację dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

## Kierunki rozwoju i zadania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

### **Zaopatrzenie w wodę:**

#### Istniejące systemy zaopatrzenia w wodę:

- Ujęcie wody w głębszej w Ciepiewie o wydajności 608 m<sup>3</sup>/d, zaopatrujące w wodę miejscowości: Ciepiew, Stare Gardzienice, Kolonia Gardzienice o dobowej produkcji 79,54 m<sup>3</sup>/d;
- Ujęcia przydomowe, głównie w postaci studni kopanych;
- Studnia głębinowa (niezagospodarowana) w miejscowości Kunegundów o wydajności 1 440 m<sup>3</sup>/d.

#### **Zadania planowane:**

- Opracowanie i realizacja stref ochrony ujęcia wody w Ciepiewie i studni w Kunegundowie oraz dla nowych prognozowanych ujęć;
- **Rozbudowa sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia w Ciepiewie** celem zaopatrzenia w wodę miejscowości: **Kalków** (108 m<sup>3</sup>/d ~ 2 530 mb wodociągu), **Chotyże** (126 m<sup>3</sup>/d ~ 2 950 mb wodociągu), **Dąbrowa** (60 m<sup>3</sup>/d ~ 1 300 mb wodociągu), **Wólka Dąbrowska** (30 m<sup>3</sup>/d ~ 1 440 m<sup>3</sup>/d ~ 2 400 mb wodociągu);
- **Budowa ujęcia wody w Kunegundowie (1 440 m<sup>3</sup>/d)** w oparciu o istniejącą studnię oraz budowa przewodów wodociągowych celem zaopatrzenia w wodę miejscowości: **Kunegundów** (27 m<sup>3</sup>/d ~ 2 150 mb wodociągu), **Podgórze** (42 m<sup>3</sup>/d ~ 2 300 mb wodociągu), **Antoniów** (31 m<sup>3</sup>/d ~ 3 400 mb wodociągu), **Czerwona** (48 m<sup>3</sup>/d ~ 1 100 mb wodociągu), **Bielany** (44 m<sup>3</sup>/d ~ 1 900 mb wodociągu), **Bąkowa** (130 m<sup>3</sup>/d ~ 4 500 mb wodociągu), **Pasieki** (24 m<sup>3</sup>/d ~ 2 100 mb wodociągu), **Kochanów** (40 m<sup>3</sup>/d ~ 3 650 mb wodociągu), **Marianki** (75 m<sup>3</sup>/d ~ 3 700 mb wodociągu), **Wielgie** (192 m<sup>3</sup>/d ~ 9 400 mb wodociągu), **Borowiec** (24 m<sup>3</sup>/d ~ 1 600 mb wodociągu), **Łaziska** (176 m<sup>3</sup>/d ~ 6 700 mb wodociągu), **Podolany** (24 m<sup>3</sup>/d ~ 3 050 mb wodociągu);
- **Budowa prognozowanego ujęcia wody (1 700 m<sup>3</sup>/d) w Świesielicach** oraz budowa sieci wodociągowej celem zaopatrzenia w wodę miejscowości: **Świesielice** (115 m<sup>3</sup>/d ~ 9 700 mb wodociągu), **Anusin** (40 m<sup>3</sup>/d ~ 4 600 mb wodociągu + pompownia podnosząca ciśnienie doprowadzonej wody), **Drezno** (60 m<sup>3</sup>/d ~ 1 200 mb wodociągu), **Kawęczyn** (37 m<sup>3</sup>/d ~ 3 600 mb wodociągu), **Stary Ciepiew** (80 m<sup>3</sup>/d ~ 5 700 mb wodociągu + pompownia wody), **Rekówka** (48 m<sup>3</sup>/d ~ 4 000 mb wodociągu), **Ciepiew Kolonia** (60 m<sup>3</sup>/d ~ 7 250 mb wodociągu), **Pcin** (115 m<sup>3</sup>/d ~ 2 500 mb wodociągu), **Ranachów B** (62 m<sup>3</sup>/d ~ 3 300 mb wodociągu).
- Budowa wodociągów przyzagrodowych w gospodarstwach oddalonych od wodociągowanych jednostek osadniczych, z zastosowaniem uzdatniania wody.

### **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:**

#### Istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Ciepiewie o przepustowości 150 m<sup>3</sup>/d
- Sieć kanalizacji sanitarnej w Ciepiewie o długości 1 109 mb, obsługująca ok. 50% gospodarstw domowych.  
Ok. 60 m<sup>3</sup>/d ścieków spływa do oczyszczalni funkcjonującym systemem kanalizacyjnym ponadto ok. 8,5 m<sup>3</sup>/d dowożone jest transportem asenizacyjnym.

### **Zadania planowane:**

- **Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Ciepeliów** (4 200 mb + 2 przepompownie) oraz rozbudowa oczyszczalni ścieków do wydajności 300 m<sup>3</sup>/d i systemów kanalizacyjnych, celem przyjęcia ścieków z przyległych miejscowości: **Dąbrowa, Kalków, Chotyże, Kolonia Gardzienice, Stare Gardzienice.**  
Zakres inwestycyjny dla przesyłu ścieków dla poszczególnych miejscowości przedstawiać się będzie następująco: **Dąbrowa** - 36 m<sup>3</sup>/d, kanalizacja 1 300 mb + 2 przepompownie + 900 mb rurociągów tłocznych; **Kalków** - 53 m<sup>3</sup>/d, kanalizacja 5 200 mb + 4 przepompownie + 900 mb rurociągów tłocznych; **Chotyże** - 34 m<sup>3</sup>/d ~ 2 100 mb kanalizacji + 4 przepompownie + 1 100 mb rurociągów tłocznych; **Stare Gardzienice** - 26 m<sup>3</sup>/d ~ 1 300 mb kanalizacji + 2 przepompownie + 1 150 mb rurociągów tłocznych; **Kolonia Gardzienice** - 24 m<sup>3</sup>/d ~ 1 800 mb kanalizacji;
- **Budowa oczyszczalni ścieków w Anusinie** (60 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Anusin** - 20 m<sup>3</sup>/d, 2 100 mb kanalizacji + 3 przepompownie; **Drezno** - 15 m<sup>3</sup>/d, 800 mb kanalizacji + 2 przepompownie + 40 mb rurociągu tłoczego; **Wólka Dąbrowska** - 18 m<sup>3</sup>/d, 1 400 mb kanalizacji + 1 przepompownia + 1 200 mb rurociągów tłocznych;
- **Budowa oczyszczalni ścieków w Świesielicach** (80 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Świesielice** - 65 m<sup>3</sup>/d, 4 600 mb kanalizacji + 11 przepompowni + 3 200 mb rurociągów tłocznych; **Kawęczyn** - 15 m<sup>3</sup>/d, 1 200 mb kanalizacji + 3 przepompownie + 1 400 mb rurociągów tłocznych;
- **Budowa oczyszczalni ścieków w Starym Ciepeliowie** (85 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Stary Ciepeliów** - 45 m<sup>3</sup>/d, 5 300 mb kanalizacji 7 przepompowni + 3 000 mb rurociągów tłocznych; **Kolonia Ciepeliów** - 30 m<sup>3</sup>/d, 3 500 mb kanalizacji + 7 przepompowni + 1 600 mb rurociągów tłocznych; **Kawęczyn** - 10 m<sup>3</sup>/d, 1 100 mb kanalizacji + 1 przepompownia + 800 mb rurociągu tłoczego;
- **Budowa oczyszczalni ścieków w Pciniu** (80 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Pcin** - 50 m<sup>3</sup>/d, 5 100 mb kanalizacji + 8 przepompowni + 2 500 mb rurociągów tłocznych; **Ranachów B** - 30 m<sup>3</sup>/d, 1 800 mb kanalizacji + 2 przepompownie;
- **Budowa oczyszczalni ścieków w Bąkowej** (115 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Kunegundów** - 27 m<sup>3</sup>/d, 1 900 mb kanalizacji + 3 przepompownie + 350 mb rurociągów tłocznych; **Bąkowa** - 75 m<sup>3</sup>/d, 4 100 mb kanalizacji + 7 przepompowni + 2 300 mb rurociągów tłocznych; **Pasieki** - 13 m<sup>3</sup>/d, 1 100 mb kanalizacji + 1 przepompownia + 500 mb rurociągów tłocznych;
- **Budowa oczyszczalni ścieków w Podgórzu** (80 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Podgórze** - 18 m<sup>3</sup>/d, 1 350 mb kanalizacji + 2 przepompownie + 800 mb rurociągów tłocznych; **Antoniów** - 16 m<sup>3</sup>/d, 1 300 mb kanalizacji + 1 przepompownia + 300 mb rurociągu tłoczego; **Czerwona** - 26 m<sup>3</sup>/d, 650 mb kanalizacji + 1 przepompownia + 950 mb rurociągów tłocznych; **Bielany** - 20 m<sup>3</sup>/d, 980 mb kanalizacji + 1 przepompownia + 500 mb rurociągów tłocznych;
- **Budowa oczyszczalni ścieków we wsi Wielgie** (240 m<sup>3</sup>/d) wraz z systemem kanalizacji: **Wielgie** - 108 m<sup>3</sup>/d, 1 030 mb kanalizacji + 8 przepompowni + 4 080 mb rurociągów tłocznych; **Łaziska** - 90 m<sup>3</sup>/d, 4 500 mb kanalizacji + 10 przepompowni + 2 450 mb rurociągów tłocznych; **Marianki** - 42 m<sup>3</sup>/d, 2 400 mb kanalizacji + 5 przepompowni + 820 mb rurociągów tłocznych<sup>2</sup>;

Budowa przydomowych systemów oczyszczania ścieków w jednostkach osadniczych i gospodarstwach oddalonych od zasięgu proponowanych systemów kanalizacji sanitarnej.

<sup>2</sup> Strategie realizacji systemów kanalizacji sanitarnej określa część I „Diagnoza stanu. Uwarunkowania rozwoju” str. 62-63.

W zakresie kierunków rozwoju systemów wodno–kanalizacyjnych dla terenów objętych zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej lub w tymczasowe zaopatrzenie z własnych ujęć,
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
- nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Gospodarka energetyczna**

### **Gospodarka cieplna:**

#### **Istniejące systemy grzewcze:**

Na terenie gminy funkcjonuje 11 źródeł ciepła o mocy przekraczającej możliwości domowych kotłowni, zasilających obiekty użyteczności publicznej na terenie gminy - o łącznej mocy 1,62 kW. Wymienione źródła ciepła nie mają znaczenia w gospodarce cieplnej gminy, gdyż dominują indywidualne kotłownie przydomowe lub też piece węglowe.

Zmiana w gospodarce cieplnej może nastąpić dopiero po powstaniu na terenie gminy sieci gazowej.

### **Zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy, wysokometanowy, zaazotowany:**

#### ***Zadania planowane:***

- Opracowanie koncepcji gazyfikacji gminy w oparciu o wytyczne krajowego dystrybutora gazu oraz projektowany w „Koncepcji gazyfikacji województwa radomskiego” gazociąg wysokoprężny o 150 mm, będący odgałęzieniem od gazociągu wysokoprężnego o 200 mm Iłża - Solec n/Wisłą;
- Opracowanie projektów budowlanych na poszczególne odcinki rozdzielczej, średnioprężnej sieci gazowej przy współdziałaniu dystrybutora gazu oraz realizacja sieci (budowa sieci wysokoprężnej i stacji redukcyjnej staraniem i na koszt dystrybutora po zgłoszeniu przez gminę zapotrzebowania - odbiorców gazu).

Na terenach objętych zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 ustala się:

- Zabezpieczenie tras pod gazyfikację w drogach publicznych i wewnętrznych;
- Podział terenu na działki powinien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku;
- Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- Przebieg ogrodzenia min. 0,5 m od gazociągu;
- Lokalizację szafek gazowych dla budownictwa jednorodzinne i zagrodowe w linii ogrodzeń.

### **Elektroenergetyka:**

#### **Istniejący system elektroenergetyczny:**

- Linia 110 kV (wysokiego napięcia) relacji Zwoleń - Lipsko;
- Linie napowietrzne 15 kV (średniego napięcia), stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz linie NN (niskiego napięcia).

### **Zadania planowane:**

- Bieżąca konserwacja linii 110 kV;
- Bieżąca konserwacja sieci średniego i niskiego napięcia;
- Sukcesywna wymiana stacji transformatorowych 15/04 kV typu ŻH;
- Modernizacja sieci niskiego napięcia w miejscowościach, w których występują ograniczenia w wydawaniu warunków technicznych;
- Wymiana linii SN w wieku ponad 30 lat;
- Oświetlenie przestrzeni publicznych i dróg znajdujących się na obszarze gminy (zadania własne gminy wg Prawa energetycznego).

Na terenach objętych zmianą studium do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii.

Na obszarach objętych zmianą studium nr 3 do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych.

### **Telekomunikacja:**

#### Istniejący podstawowy system łączności:

- Automatyczna centrala telefoniczna z doprowadzonymi kablami światłowodowymi relacji: Zwoleń - Ciepiałów i Ciepiałów - Lipsko;
- Rozdzielcza sieć telefoniczna i abonencka z ilością 329 abonentów na koniec 1997 r.

### **Zadania planowane:**

- Rozbudowa sieci rozdzielczej i abonenckiej.

### **Utylizacja odpadów:**

#### Istniejące zainwestowania w zakresie utylizacji odpadów:

- ~~Gminne wysypisko odpadów o niskim standardzie, zlokalizowane na obszarze sołectwa Ciepiałów;~~
- ~~Mogilnik ziemny na obszarze sołectwa Wielgie.~~

### **Zadania planowane:**

- Modernizacja wysypiska odpadów, zapewniająca utylizację odcieków w sposób umożliwiający osiągnięcie założonej I klasy czystości wód rzeki Iłżanki;
- Wprowadzenie recyklingu<sup>3</sup> odpadów w celu minimalizacji obszaru i objętości wysypiska (przedłużenia żywotności);
- Wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów (warunkującej wprowadzenie recyklingu);
- Prowadzenie monitoringu<sup>4</sup>
- Likwidacja (utylizacja) mogilnika.

<sup>3</sup> Wg standardów obowiązujących w Unii Europejskiej.

<sup>4</sup> Powtarzające się obserwacje, ocena i prognoza zmian zachodzących w środowisku w obszarze i w sąsiedztwie obiektu, interpretacja wyników badań oraz podejmowanie działań decyzyjnych zmierzających do likwidacji lub ograniczenia ujemnego wpływu czynników zakłócających stan środowiska.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno nastąpić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów na obszarach objętych zmianą studium nr 3 powinno nastąpić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

## **2. OCHRONA ŚRODOWISKA**

### **System przyrodniczy:**

#### ***Zadania planowane:***

- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią z uwzględnieniem zasady zachowania systemu przyrodniczego w jego naturalnych granicach fizjograficznych;
- Działalność prowadzącą w kierunku uzyskania przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego, drogą przekształceń i wiązania „wyspowo” występujących elementów przyrodniczych w jednolity układ;
- Podjęcie działań zmierzających do zabezpieczenia i ochrony systemu przyrodniczego gminy, - ze szczególnym uwzględnieniem jego najcenniejszych elementów, stanowiących rozwinięcie krajowej sieci „Econet” (obszar węzłowy o znaczeniu regionalnym o południowej części gminy z lasami, terenami źródłiskowymi rzek Kosówki i Stróżki, wydymami i zagłębieniami bezodpływowymi oraz z korytarzami ekologicznymi rzek: Hżanki i jej dopływu Kosówki w części północnej i zachodniej.);
- Podejmowanie działań prowadzących do likwidacji bądź ograniczenia zagrożeń i degradacji oraz odtwarzania zniszczonych elementów systemu przyrodniczego:
  - przywrócenie „równowagi ekologicznej” doliny Hżanki (poprawa czystości wód rzeki, podniesienie retencji wód w dolinie celem przeciwdziałania stepowieniu krajobrazu - odbudowa siedlisk wilgotnych i bagiennych),
  - przeciwdziałanie procesom degradacji torfowisk i związanych z nimi cennych zbiorowisk roślinnych,
  - powodowanie poprawy stanu czystości wód powierzchniowych, poprawa warunków, - retencyjnych przez wprowadzanie dolesień i zadrzewień,
  - przeciwdziałanie stwierdzonym procesom erozji,
  - rekultywacja wyrobisk i innych gleb zdegradowanych,
  - uporządkowanie gospodarki odpadami poprzez utrzymywanie zorganizowanego systemu usuwania i utylizacji odpadów, likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci,
  - działanie zmierzające do nie pogarszania czystości atmosfery (wykorzystanie gazu ziemnego do celów grzewczych, oczyszczanie spalin itp.),
  - propagowanie i stosowanie biologicznych metod ochrony sadów;

- Rozszerzanie świadomości ekologicznej społeczeństwa z uaktywnieniem promocji walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych regionu, zwłaszcza u osób zaangażowanych w działalność gospodarczą i młodzieży.

### **Obszary i obiekty cenne przyrodniczo podlegające ochronie prawnej:**

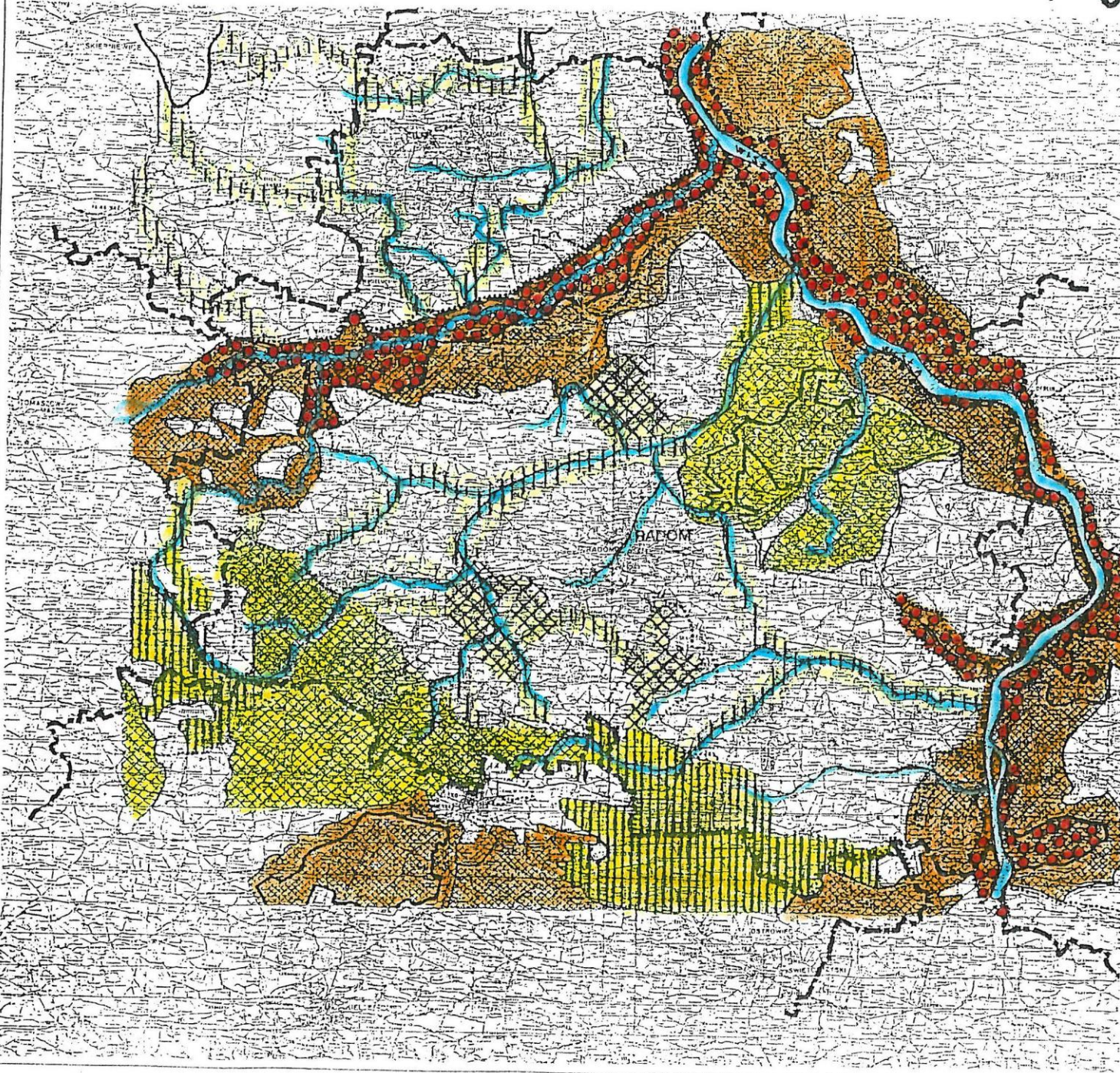
#### ***Zadania planowane:***














- Ciągła ochrona komponentów systemu obszarów i obiektów prawnie chronionych:
  - **użytki ekologiczne** - 2 obiekty (halizny) usytuowane na terenie leśnym - Nadleśnictwo Zwoleń, obręby: Zwoleń poddz. 207 c i Lipsko poddz. 69 b,
  - **pomniki przyrody ożywionej** - 5 obiektów, w tym 3 dęby szypułkowe w wieku 200 - 250 lat zlokalizowane na terenie leśnym, 1 dąb szypułkowy w wieku 600 lat w parku wiejskim we wsi Wielgie oraz lipa drobnolistna w wieku 100 lat w zabytkowym parku wiejskim we wsi Bąkowa,
  - **parki wiejskie** - 5 obiektów, w tym 2 zabytkowe (wpis do rejestru zabytków) w Bąkowej i Łaziskach i nie objęte rejestrem - w Wielgiem, Ciepeliowie Starym i Gardzienicach Starych,
  - **powierzchnie leśne**, w tym lasy szczególnie chronione tzw. ochronne o charakterze wodochronnym;
- Przeprowadzenie prac inwentaryzacyjnych i badań w celu rozpoznania walorów przyrodniczych gminy, z wytypowaniem obszarów i obiektów najcenniejszych, kwalifikujących się do objęcia różnymi formami ochrony prawnej;
- Podjęcie działań zmierzających do likwidacji zagrożeń oraz ograniczenia degradacji komponentów systemu obszarów i obiektów prawnie chronionych.

# Województwo radomskie

SKALA 1:500 000

## SYSTEM PRZYRODNICZY GŁÓWNE ELEMENTY



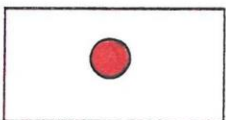
-  RZĘKI
-  BIOCENTRA I STREFY BUFOROWE
-  OBSZARY WIELKIE O ZNACZENIU MIĘDZYNARODOWYM
-  OBSZARY WIELKIE O ZNACZENIU KRAJOWYM
-  KORYTARZE EKOLOGICZNE
-  OBSZARY WIELKIE O ZNACZENIU REGIONALNYM
-  KORYTARZE EKOLOGICZNE
-  OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE
-  PARKI KRAJOBRAZOWE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
-  STYLINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH
-  OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  OBSZAR WODNO-BŁOTNY DOLINY WISŁY (ZIELIMITOWANY)
-  GRANICE WOJEWÓDZTW

WYKORZYSTANO KONCEPCJE KRAJOWEJ SIĘCI EKOLOGICZNEJ  
"EKOLOGIE - POLSKA" - PRACA ZBIORCZA POD REDAKCJĄ  
DR ANNY LIRC, FUNDACJA IUCH POLAND, WARSZAWA 1995R

## LEGENDA:



- UŻYTKI EKOLOGICZNE



- POMNIKI PRZYRODY



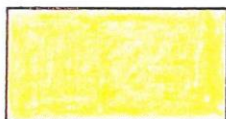
- LASY WODOCHRONNE



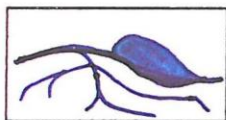
- LEŚNY KOMPLEKS PROMOCYJNY (LKP)



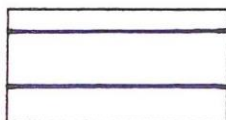
- POZOSTAŁE ZBIOROWISKA LEŚNE



- ZBIOROWISKA ŁĄKOWO-PASTWISKOWE  
I SZUWAROWO-TORFOWISKOWE



- RZEKI I ZBIORNIKI WODNE



- OBSZAR WYSOKIEJ OCHRONY (OWO)  
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 405  
„NIECKA RADOMSKA”

OBSZARY O WYSOKICH WALORACH PRZYROD-  
NICZYCH PREDYSPONOWANE DO TWORZENIA  
SYSTEMU PRZYRODNICZEGO



- OBSZARY WĘZŁOWE O ZNACZENIU REGIONALNYM



- KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU REGIO-  
NALNYM



- POZOSTAŁE ELEMENTY SYSTEMU O ZNACZENIU  
LOKALNYM



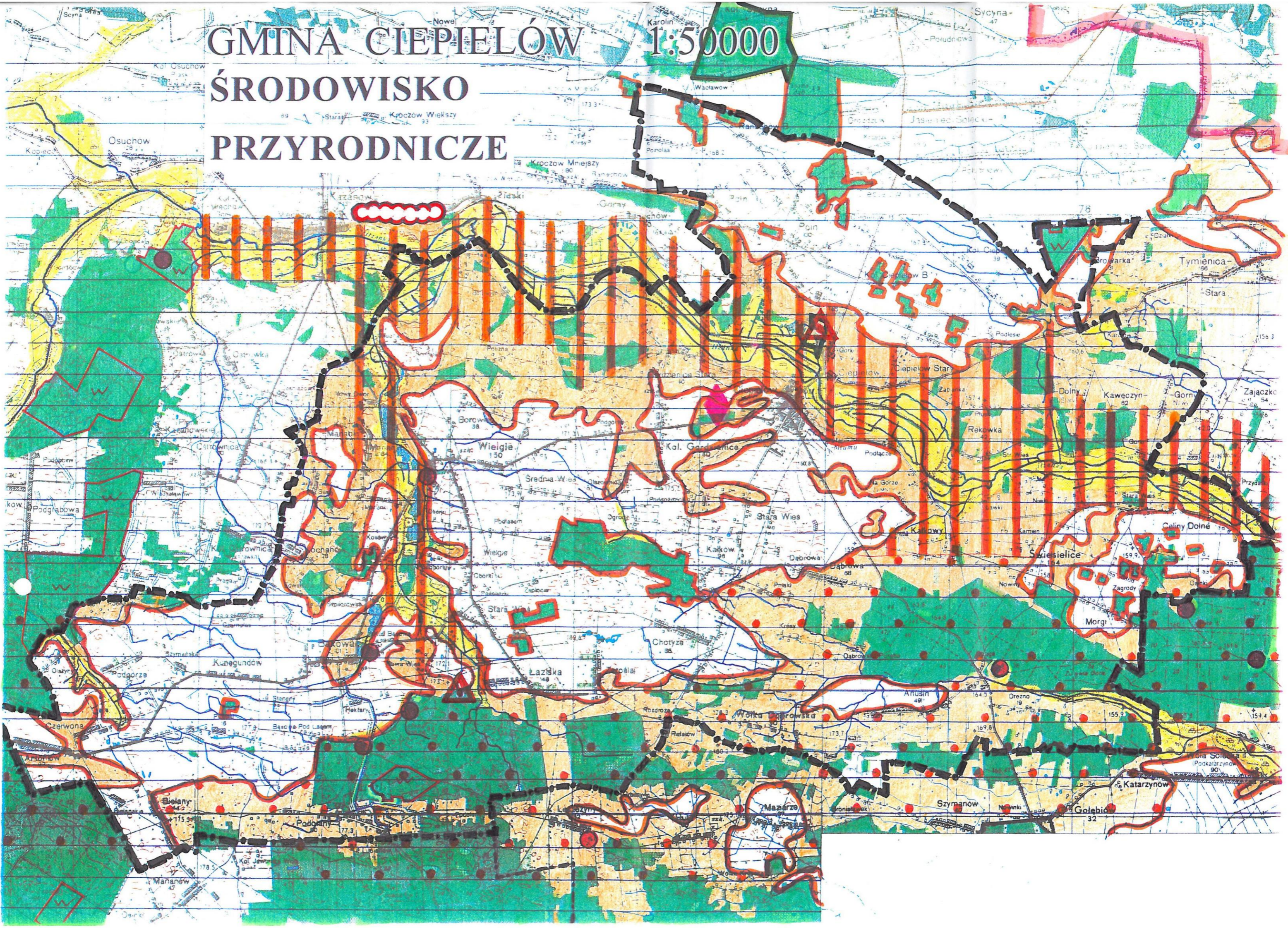
- SKŁADOWISKO ODPADÓW

# GMINA CIEPIELÓW

1:50000

## ŚRODOWISKO

## PRZYRODNICZE



## LEGENDA:



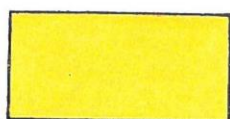
- KOMPLEKS PSZENNY WADLIWY



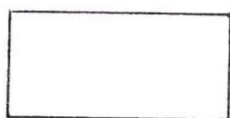
- KOMPLEKS PSZENNO-ŻYTNI



- KOMPLEKS ŻYTNI DOBRY



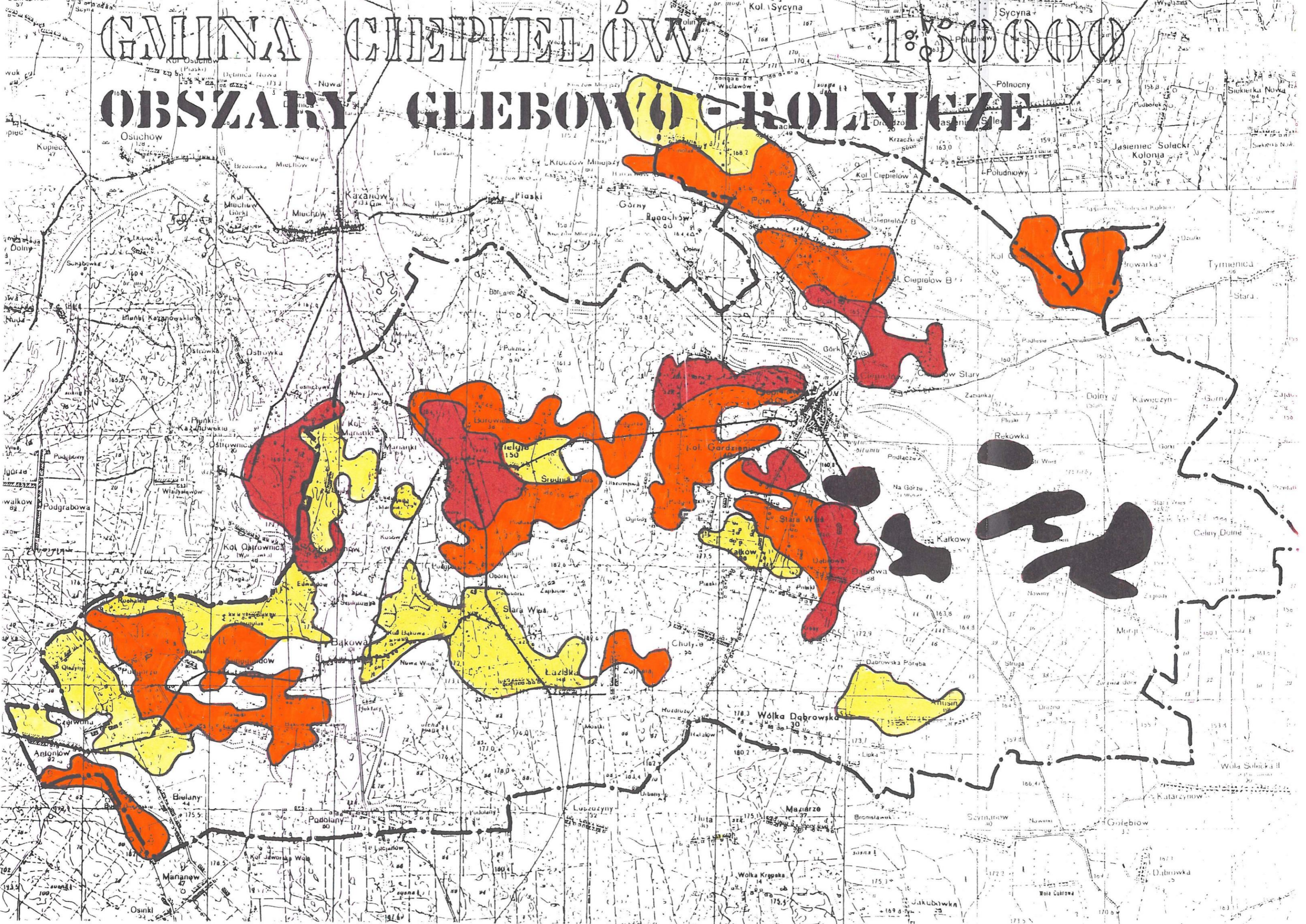
- KOMPLEKS ZBOŻOWO-PASTEWNY MOCNY



- KOMPLEKS ŻYTNI I PASTEWNY SŁABY

# GMINA CIEPIEŁÓW

## OBSZARY GLEBOWO-ROLNICZE



**Pozostałe obszary cenne przyrodniczo (lasy, zadrzewienia, zbiorowiska roślinności łąkowo pastwiskowej i szuwarowe torfowiskowej)**

- Realizacja polityki trwałego i zrównoważonego rozwoju komponentów środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem lasów oraz rejonu dolin Iłżanki z dopływem Kosówką;
- Prowadzenie maksymalnej ochrony lasów zgodnie z Ustawą o lasach z 1991 r. - ze szczególnym uwzględnieniem lasów szczególnie chronionych tzw. ochronnych oraz Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Puszczy Kozienickiej”;
- Realizacja gminnego programu zalesień i zadrzewień z uwzględnieniem „Krajowego programu zwiększenia lesistości” opracowanego przez Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w 1995 r. (wg gminnego programu zalesień - objęcie zalesieniem 522 ha gruntów w okresie do 2020 r.);
- Podjęcie działań zmierzających do utrzymania i wzbogacania istniejących zadrzewień - jako substytutu lasu pełniącego różnorodne funkcje środowiskowe; wprowadzanie nowych zadrzewień - zwłaszcza w odniesieniu do ekosystemów rolniczych charakteryzujących się bardzo niską stabilnością środowiskową (obszary wyjątkowo podatne na utratę równowagi przyrodniczej);
- Piecza nad istniejącymi zbiorowiskami łąkowo-pastwiskowymi i szuwarowo-torfowiskowymi, które z uwagi na ich walory biocenotyczne powinny być maksymalnie zachowywane, jak również w miarę możliwości wzbogacane i powiększane;
- Doprowadzenie do takich przekształceń przestrzennych i funkcjonalnych w obrębie terenu gminy, by powodowały ograniczenie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego oraz poprawę warunków sanitarno-zdrowotnych (stosowanie form architektonicznych, struktury zabudowy i sposobu zagospodarowania umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków, ograniczanie lokalizacji inwestycji uciążliwych i szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, preferowanie ekstensywnej (rozluźnionej) zabudowy ze znacznym udziałem roślinności w zagospodarowaniu.

### **3. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

***Zadania planowane:***

- Prowadzenie wysokotowarowej produkcji rolnej (środkowa część gminy) oraz rolnictwa średniointensywnego (pozostały obszar gminy) w obrębie terenów o wiodących funkcjach rolniczych w oparciu o:
  - ukształtowane kierunki produkcji rolnej - uprawa zbóż i ziemniaków, chów bydła i trzody chlewnej,
  - uzupełniające kierunki produkcji rolnej - uprawy sadownicze (sady wiśniowe), uprawa buraków cukrowych, truskawek, tytoniu;
- Ochrona użytków rolnych szczególnie przydatnych do produkcji rolnej.

### Ochrona prawna (ustawowa) rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje:

- grunty rolne stanowiące użytki rolne o najwyższej przydatności rolniczej - **gleb klasy I - III** (zmiana przeznaczenia użytków rolnych klasy I - III ~~o zwanym obszarze przekraczającym 0,5 ha~~ wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ~~Gospodarki Żywnościowej~~ w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
- ~~grunty rolne stanowiące zwarte kompleksy gleb klasy IV (zmiana przeznaczenie użytków rolnych klasy IV o zwanym obszarze przekraczającym 0 ha wymaga uzyskania zgody Wojewody w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);~~
- ~~grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego - gleby torfowe i murszowe (zmiana przeznaczenia gleb pochodzenia organicznego - torfowych i murszowych klasy IV i V wymaga uzyskania zgody Wojewody w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego);~~
- Utrzymanie w użytkowaniu rolniczym trwałych użytków zielonych ze względu na gleby organiczne i cenny element w sieci ekologicznej gminy;
- Zalesianie gruntów nieprzydatnych i o niskiej przydatności dla produkcji rolnej (marginalnych).

## IV. POLITYKA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA GMINY

### **1. PODSTAWOWE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Osiągnięcie określonych celów zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga prowadzenia kompleksowej polityki przestrzennej, obejmującej wszystkie dziedziny gospodarowania i wszystkie systemy, składające się na te dziedziny

(rozumując w kategoriach przestrzennych, a nie poszczególnych zadań inwestycyjnych). Polityka ta nakierowana będzie przede wszystkim na ochronę podstawowych wartości środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych oraz zachowania niezbędnych rezerw na cele publiczne poprzez:

- Kształtowanie proekologicznej struktury funkcjonalno-przestrzennej, umożliwiającej utrzymanie lub osiągnięcie odpowiednich warunków środowiskowych dla prawidłowego funkcjonowania sieci osiedleńczej - wymaga określenia działań inwestycyjnych i organizacyjnych, zmierzających do zmniejszenia lub likwidacji ewentualnych uciążliwości, szkodliwości lub zagrożeń.
- Realizację zasady ekorozwoju, polegającej na wykorzystaniu walorów i zasobów przyrody w sposób nie naruszający procesów ekologicznych, jak również zapewniający trwałość i odtwarzalność warunków środowiskowych (zachowanie lub odtwarzanie naturalnej struktury przyrody, oszczędne wykorzystywanie jej zasobów biotycznych i abiotycznych, objęcie ochroną obszarów cennych ekologicznie oraz przywrócenie równowagi ekologicznej na obszarach zdegradowanych bądź o zachwianej równowadze ekologicznej).

- Przywrócenie wartości substancji zabytkowej i o uznanych walorach historycznych i regionalnych, harmonijne jej uzupełnianie, wydobywanie i utrwalenie wartościowych cech małomiasteczkowego układu urbanistycznego i innych historycznych założeń przestrzennych (w tym parkowych), stopniowa likwidacja i przekształcanie elementów dysharmonizujących te układy i założenia oraz kształtowanie ładu przestrzennego i wartości estetycznych (szczególnie w obrębie przestrzeni interesu publicznego) - wymaga podjęcia działań organizacyjnych (np. przeprowadzenia konkursów urbanistyczno-architektonicznych) i inwestycyjnych, zmierzających do osiągnięcia założonych efektów.
- Wspieranie (dofinansowywanie) kompleksowej realizacji infrastruktury i programu ochrony środowiska w zakresie: gospodarki wodno-ściekowej, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, gospodarki odpadami, warunków aerosanitarnych, ochrony cennych ekosystemów (leśnych i łąkowych).
- Wyrównywanie dysproporcji i rozwój wymaga stymulowania działań w kierunku zasilania budżetu gminy, określenia priorytetów inwestycyjnych dla podniesienia standardu obsługi ludności, racjonalnego wykorzystywania środków inwestycyjnych przeznaczonych na rozwój i poprawę funkcjonowania systemów. Efektywność wykorzystania tych środków jest funkcją stopnia skupienia zabudowy - należy zapobiegać dalszemu rozpraszaniu zabudowy na obszarze gminy (w szczególności w kontekście obserwowanej od kilku lat depresji demograficznej).

#### **Priorytety inwestycyjne:**

##### **Priorytety ponadlokalne:**

Budowa obejścia miejscowości Ciepeliów w ciągu drogi krajowej nr 79 (z założeniem nie nakładania się ruchu tranzytowego i lokalnego).

- Na obszarze objętym zmianą studium występuje teren na którym przewidywana jest realizacja ponadlokalnego celu publicznego zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dnia 07.06.2004 roku tj. realizacja obwodnicy Ciepeliowa w ciągu drogi krajowej nr 79 w klasie drogi głównej;
- Na obszarach objętych zmianą studium nr 3 nie występują tereny na których rozmieszczone będą inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

##### **Priorytety lokalne:**

- Uporządkowanie układu komunikacji, uzupełnienie i modernizacja dróg powiatowych na obszarze gminy z dostosowaniem do potrzeb ruchowych;
- Poprawa stanu nawierzchni, budowa i utwardzenie dróg gminnych;
- Sukcesywna rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia wsi w wodę;
- Sukcesywna równoczesna budowa systemu odbioru i oczyszczania ścieków na obszarze gminy- jako elementu warunkującego poprawę stanu środowiska;

- Realizacja elementów systemu elektroenergetycznego gwarantujących poprawę standardów i pewność zasilania;
  - Przygotowanie terenów pod skoncentrowane budownictwo mieszkaniowo-usługowe i obiekty użyteczności publicznej oraz miejsc pracy na obszarze gminy, w szczególności w miejscowości gminnej;
- Realizacja podstawowych obiektów infrastruktury społecznej;
- Na obszarze objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg publicznych, chodników, parkingów).

## **2. PODSTAWOWE ZASADY UŻYTKOWANIA, ZAGOSPODAROWANIA ORAZ ZABUDOWY TERENÓW**

Przyjmuje się następujące podstawowe zasady użytkowania, zagospodarowania terenów gminy Ciepiałów:

- **Proekologiczne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy poprzez ochronę terenów otwartych biologicznie czynnych, a w szczególności w obrębie systemu przyrodniczego, polegające na:**
  - Wyodrębnieniu terenów do zabudowania i do niezabudowania;
  - Zakazie realizacji nowych kubatur na wolnych od zainwestowania terenach tarasów zalewowych Iłżanki, Kosówki i innych cieków oraz terenach podtapianych ; w obrębie suchych dolin, obniżen bezodpływowych, obszarów leśnych, użytków ekologicznych i skupisk zieleni urządzonej i nieurządzonej;
  - Zakazie lokalizowania w obrębie systemu przyrodniczego i obszarów prawnie chronionych z tytułu wartości przyrodniczych - obiektów i urządzeń szkodliwych i uciążliwych oraz składowania odpadów;
  - Nie podejmowaniu eksploatacji surowców (ponad obecne zobowiązania prawne) na obszarach leśnych, obszarach prawnie chronionych i w obrębie tarasów zalewowych dolin rzecznych (zbiorowiska szuwarowo-torfowiskowe, łąkowo- pastwiskowe, gleby organiczne o wysokich walorach środowiskowych);
  - Adaptacji fragmentów dolin rzek i wartościowych skupisk zieleni wysokiej, przyległych do terenów małomiasteczkowego zainwestowania miejscowości Ciepiałów - na zieleni wypoczynkową ogólnodostępną;
  - Nie uszczuplaniu lasów; realizacji programu zwiększenia lesistości (o ok. 522 ha do 2020 r.) - wg będącego w opracowaniu elaboratu „Granica rolno-leśna”;
  - Utrzymywaniu terenów uwilgoconych i bagiennych oraz torfowiskowo- szuwarowych oraz zaniechanie realizacji melioracji wyłącznie odwadniających (na rzecz odwadniająco-nawadniających).

■ **Poprawę staną środowiska i powstrzymanie procesów jego degradacji poprzez:**

- Zakaz lokalizacji w gminie Ciepiałów, rozciągającej się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 „Niecka Radomska” (obszar wysokiej ochrony OWO) - przemysłu i obiektów wodochłonnych, szkodliwych i uciążliwych;
- Racjonalizację zużycia wody na cele pozabytowe w drodze stosowania obiegów zamkniętych w procesach technologicznych;
- Podjęcie działań w kierunku likwidacji lub ograniczenia emisji szkodliwych gazów, spalin i pyłów do atmosfery (np. poprzez modernizację kotłowni lub zmianę nośników ciepła, budowę obejścia drogowego Ciepiałowa), zrzutu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i do gruntu, natężenia hałasu itp.;
- Prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w tym pod kątem ochrony rzeki Iłzanki;
- Nie dopuszczenie do zabudowania terenów predysponowanych do wyznaczenia stref ochrony ujęć wody;
- Egzekwowanie zasady równoczesnego uzbrajania terenów w wodociąg i kanalizację sanitarną z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
- Zakaz lokalizowania w obrębie obszarów o funkcjach mieszkaniowych oraz obszarów interesu publicznego (terenów i obiektów usługowych powszechnego użytkowania) w tym zieleni urządzonej i sportu - obiektów o funkcjach kolizyjnych, a w szczególności - szkodliwych i uciążliwych;
- Zakaz lokalizowania w obrębie stref szkodliwego oddziaływania obiektów (w tym wzdłuż dróg systemu podstawowego - np. nr 79) obiektów o funkcjach mieszkaniowych, rekreacyjnych, sportowych, usługowych związanych z ochroną zdrowia, oświatą dystrybucją, przetwórstwem i przechowywaniem artykułów spożywczych (z wyjątkiem wyznaczonych miejsc obsługi podróży), farmaceutycznych i pasz, ogródków działkowych itp.
- **Teren objęty zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 i w związku z tym wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową.**

**Kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze gminy poprzez:**

- Ochronę wartości kulturowych;
- Przekształcanie obszarów zdegradowanych przestrzennie (rewitalizacja, rewaloryzacja, modernizacja, odtworzenie, rekultywacja obiektów i obszarów);
- Przekształcanie i estetyzacja obszarów i obiektów dysharmonizujących przestrzennie;

- Harmonijne kształtowanie nowych form przestrzennych i architektury w nawiązaniu do naturalnych predyspozycji obszarów (ekorozwój) i skali otoczenia, z uwzględnieniem lokalnych cech tożsamości i miejscowych tradycji budownictwa regionalnego (zachowane obiekty o wysokich walorach estetycznych - jako wzorce proporcji i detalu);

■ **Kształtowanie ładu społecznego poprzez:**

- Zachowanie równowagi funkcji (w relacji: mieszkanie - praca, nauka, usługi - wypoczynek) w warunkach akceptowanej dostępności komunikacyjnej;
- Zapewnienie społecznie akceptowanego nasycenia obszaru zainwestowania gminy podstawowymi systemami i obiektami obsługi.

### **3. ZASADY UŻYTKOWANIA OBSZARÓW ZABUDOWANYCH ORAZ WSKAZANYCH DO ZABUDOWANIA**

#### **3.1. Zabudowa małomiasteczkowa Ciepłowa:**

**Określa się następujące zasady rozwoju miejscowości Ciepłowa:**

- Stopniowe wypełnianie obecnej - określonej prawidłowo w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowa - struktury małomiasteczkowej (rezerw terenów niezabudowanych w istniejącej tkance osiedlowej);
- Przyjęcie elastycznej formuły realizacji funkcji osiedlowych - bez szczegółowego precyzowania przeznaczenia terenów (działek) - pod warunkiem stosowania zasady niekolizyjności lokalizowania obiektów i urządzeń w stosunku do sąsiedztwa (ewentualne zasięgi niekorzystnego oddziaływania nie mogą wykraczać poza własny teren usytuowania obiektu powodującego to oddziaływanie);

**Określa się następujące zasady użytkowania obszarów i kształtowania zabudowy małomiasteczkowej:**

- a) Adaptacja istniejącej zabudowy o dominujących funkcjach mieszkaniowo- usługowych z wyodrębnieniem obszaru o charakterze zwartym w rejonie Rynku i rozluźnionym na obszarach peryferyjnych;
- b) Realizacja nowej zabudowy w otoczeniu staromiejskiego zespołu zabudowy z dbałością o harmonijne powiązanie przestrzeni o historycznych tradycjach z tkanką kształtowaną współcześnie i otaczającym krajobrazem otwartym;
- c) Zalecane gabaryty zabudowy - 2 kondygnacje, maksymalnie 3 kondygnacje (dla zabudowy małych domów kilkurodzinnych, obiektów usługowych i produkcyjno- usługowych);
- d) W związku z położeniem na obszarze wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 - pokrycie ograniczające infiltrację opadów atmosferycznych nie może przekraczać 20 % powierzchni zainwestowania terenu lub działki

(nawierzchnie utwardzone, powierzchnia zabudowy itp.). Zakłada się maksymalną adaptację istniejących zadrzewień i skupisk zieleni wysokiej, w szczególności starodrzewów;

- e) Adaptacja i realizacja zabudowy o funkcjach przemysłowo-składowych, makroslużowych i innych o wielkogabarytowym charakterze komercyjnym z zaleceniem kształtowania co najmniej 20% powierzchni terenów działek z pokryciem ekopozytywnym (nawierzchnie naturalne, trawiaste, zieleń półurządzona itp.);
- f) Określa się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów miejscowości Ciepiałów:
  - dopuszcza się modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy za analogicznych zasadach, jak w pkt 3.2 (ustalenia dla całej gminy Ciepiałów);
  - **nie dopuszcza się** lokalizacji trwałych obiektów i funkcji kolidujących lub chronionych na terenach rezerwowanych pod układ komunikacyjny i w korytarzach infrastruktury technicznej oraz strefach ochronnych i strefach szkodliwego oddziaływania obiektów (ujęcia wody, cmentarze, itp.)
  - zasady użytkowania i zagospodarowania terenów i obiektów ~~położonych w obszarach zainteresowania konserwatorskiego~~ podlegających ochronie konserwatorskiej określają odrębne ustalenia w pkt 3.4.

### **3.2. Zabudowa wiejska:**

**Określa się następujące zasady użytkowania i zabudowy wiejskich obszarów osiedleńczych:**

- a) Główną funkcją obszaru gminy Ciepiałów jest intensywne i średniointensywne rolnictwo z zabudową wiejską (w przewadze zagrodową) odpowiadającą w/w funkcji. Zabudowa wiejska charakteryzuje się drobnogabarytową i rozluźnioną formą, zharmonizowaną z otaczającym krajobrazem. W enklawach zabudowy zagrodowej dopuszcza się adaptacje i realizację zabudowy jednorodzinnej i usługowej na zasadach określonych dla zabudowy zagrodowej;
- b) We wsiach o typie ulicówek wyznacza się jako strefę lokalizacji zabudowy mieszkaniowej frontowy pas siedliska (działki), bezpośrednio przylegający do drogi wiejskiej, z zaleceniem wyrównania przyulicznej (a także tylnej „stodolnej”) linii zabudowy.
- c) Realizacja nowych kubatur w enklawach istniejącej zabudowy - w nawiązaniu do istniejącego we wsi zwyczaju: w układzie kalenicowym w zespołach i ciągach z przewagą tego typu zabudowy, w układzie szczytowym - w zespołach i ciągach o tym typie zabudowy;
- d) Realizacja zabudowy wiejskiej (także letniskowej zarówno w enklawach zabudowy wiejskiej i małomiasteczkowej jak i wyodrębnionych zespołach) jako drobnokubaturowej, niskogabarytowej (1 do 2 kondygnacji) z wykorzystaniem

- charakterystycznych cech architektury regionalnej („przysadziste” proporcje bryły, dach dwuspadowy o nachyleniu 30 - 45<sup>0</sup> bez uskoku w linii kalenicy, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku, elementy detalu z użyciem drewna, kamienia naturalnego itp.);
- e) Na terenie całej gminy dopuszcza się przejmowanie opuszczonych zagrod na cele letniskowe oraz realizację zabudowy letniskowej oraz obiektów obsługi rekreacji i turystyki w enklawach zabudowy wiejskiej a także w wyodrębnionych zespołach, z preferencją terenów w otoczeniu doliny Iłzanki (z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt 3.3, 4.1, 4.3 i 4.4a także gruntów klas chronionych);
  - f) W realizacji i modernizacji wiejskiej zabudowy o funkcjach usługowych (przede wszystkim o charakterze publicznym) należy uwzględnić warunki i cechy otoczenia (skalę otaczającej zabudowy, walory krajobrazowe itp.);
  - g) Na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych zaleca się realizację budynków bez podpiwniczenia;
  - h) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów i obiektów ~~zainteresowania konserwatorskiego~~ **podlegających ochronie konserwatorskiej** określają odrębne ustalenia w pkt. 3.4.

### **Uwaga:**

Określone w pkt 3.2. zasady kształtowania zabudowy obowiązują także na obszarze miejscowości Ciepiałów, w tym dla zabudowy zagrodowej i letniskowej w wyodrębnionych zespołach i ciągach - ograniczenia gabarytowe do max. 2 kondygnacji.

W zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, wyznaczone w zmianie Studium oraz zmianie studium nr 3 tereny oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych (w tym m.in. terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennej niż określona w zmianie Studium oraz zmianie studium nr 3.

W zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, na obszarze objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3, ustala się w odległości 3,0 m w każdą stronę od granicy rowu lub cieków wodnych:

- zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- nakaz realizacji zieleni niskiej;
- nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód.

Na obszarach objętych zmianą studium występują grunty zdrenowane oraz graniczące z urządzeniami melioracyjnymi. W związku z powyższym w przypadku dopuszczenia realizacji zabudowy na terenach zdrenowanych postuluje się konieczność wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obszarów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1) – dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym i zagrodowym, w tym budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej z uwagi na rolniczy charakter gminy Ciepiałów. Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować w taki sposób, aby unikać konfliktów przestrzennych. Nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych ustala się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej zaleca się następujące parametry nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość nowych budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 30%.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się również realizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w szczególności wzdłuż głównych dróg.

- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M2) – dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkaniowo-usługowych oraz lokalizację zabudowy usługowej, w tym wolnostojących budynków i budowli usługowych. Zabudowę o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować w taki sposób, aby unikać konfliktów przestrzennych. Nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych ustala się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie.

Dla ww. terenów zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość nowych budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 30%.

Dla obszarów wyznaczonych w zmianie studium nr 3 przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1) – dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym i zagrodowym, w tym budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej z uwagi na rolniczy charakter gminy Ciepielów. Ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość nowych budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się również realizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w szczególności wzdłuż głównych dróg.

- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M2) – dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkaniowo-usługowych oraz lokalizację zabudowy usługowej, w tym wolnostojących budynków i budowli usługowych. Ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1500 m<sup>2</sup>,

- maksymalna wysokość nowych budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
- tereny zabudowy usługowej (U) – dopuszcza się realizację wolnostojących budynków i budowli usługowych. Ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy:
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę usługową: 1000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość nowych budynków: 12 m,
  - maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 3,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
- teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF) – dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne, a także budynków i budowli stacji transformatorowych oraz magazynów energii. Ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy:
  - maksymalna wysokość nowych budynków: 6 m,
  - maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
  - maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych wraz z panelami fotowoltaicznymi nad poziomem terenu: 4 m,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 1,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%.

W przypadku nie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ustala się dopuszczenie zachowania istniejącego przeznaczenia gruntu.

### **3.3. Zasady modernizacji, wymiany i uzupełniania zabudowy na obszarach w obrębie tarasów zalewowych rzek i terenach podtapianych:**

**Określa się następujące zasady modernizacji, wymiany i uzupełniania zabudowy na obszarach w obrębie tarasów zalewowych rzek i terenach podtapianych:**

- a) Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, nadbudowę i wymianę istniejącej zabudowy zrealizowanej w oparciu o prawomocne decyzje odpowiednich władz budowlanych;
- b) Dopuszcza się uzupełnianie zabudowy w istniejących zabudowanych siedliskach o obiekty niezbędne do ich funkcjonowania;
- c) Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy oraz lokalizacji biwaków na obszarach w obrębie tarasów zalewowych rzek i terenach podtapianych;
- d) W adaptowanej i realizowanej zabudowie, wym. pod lit. a) i b) zaleca się **nie** sytuować pomieszczeń sypialnych w poziomie przyziemia;
- e) **W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, cztery obszary położone w obrębach Ciepiałów, Ciepiałów Stary i Rekówka zlokalizowane są w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%). W związku z powyższym na obowiązuje ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym przede wszystkim zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:**

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

W zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, część terenów objętych zmianą studium nr 3 położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

W związku z powyższym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie w sposób nie naruszający przepisów odrębnych. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, lokalizowania nowych cmentarzy.

Ponadto przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji na działkach sąsiadujących z rzeką Hżanką ustala się nakaz przestrzegania przepisów odrębnych.

### **Zasady kształtowania zabudowy jak w pkt 3.2.**

Na terenach objętych zmianą Studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

### **3.4. Szczególne zasady zagospodarowania:**

**Określa się następujące zasady adaptacji oraz kształtowania zagospodarowania i zabudowy na obszarach ~~zainteresowania konserwatorskiego~~ podlegających ochronie konserwatorskiej:**

- a) Modernizacja, rewaloryzacja, rewitalizacja, odtworzenie (np. charakteru rynku), wymiana i uzupełnianie zabudowy i zagospodarowania (np. terenów parkowych) na obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej winny być prowadzone w sposób harmonizujący z otoczeniem, z zachowaniem istotnych wartości kulturowych i estetycznych, w oparciu o odpowiednią dokumentację techniczną uzgodnioną przez odpowiednie służby ochrony zabytków;
- b) Ewentualny zamiar rozbiórki obiektu zabytkowego winien być zgłoszony do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który ustali odpowiednie warunki dla dokonania w/w czynności;
- c) O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonanych w trakcie prac budowlanych lub ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, niezwłocznie przerywając te prace;
- d) **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarach objętych zmianą studium nie podejmuje się ustaleń ze względu na niewystępowanie tego typu obiektów na analizowanych obszarach.**

**Określa się następujące zasady udostępniania obiektów i terenów niepełnosprawnym:**

Budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne (ulice, chodniki, przejścia pieszkie, w tym dwupoziomowe) winny być projektowane i realizowane w sposób umożliwiający korzystanie z nich niepełnosprawnym, a istniejące modernizowane pod tym kątem.

### **Określa się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w aspekcie obronnym:**

W celu zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności należy:

- a) Zarezerwować tereny wolne od infrastruktury technicznej pod budownictwo ochronne, wolnostojące, wykonywane doraźnie w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- b) Stworzyć warunki umożliwiające dostawę wody pitnej dla ludności i urządzeń specjalnych w sytuacjach szczególnych;
- c) Nie planować zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej takich jak szkoły, przedszkola, żłobki itp. w prognozowanych szkodliwych strefach zagrożenia od toksycznych środków przemysłowych zlokalizowanych wokół zakładów pracy, w prognozowanych strefach zagrożenia powodziowego, przy drogach udostępnionych dla transportu niebezpiecznych ładunków itp.;
- d) Uwzględnić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu realizację ukryć w podziemiach realizowanych, modernizowanych i remontowanych budynków użyteczności publicznej, zakładów pracy itp. (zgodnie z Zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 2/95 z 21 września 1995 r.).
- e) Uzgadniać dokumentację projektową inwestycji budowlanych (realizowanych, modernizowanych i remontowanych) z odpowiednim Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych pod kątem ww. wymagań;
- f) Realizować przedsięwzięcia związane z przygotowaniem i realizacją zaciemnienia oświetlenia przestrzeni publicznych, mieszkań, zakładów pracy, obiektów użyteczności publicznej itp.;
- g) Realizować działania zmierzające do koordynowania prowadzenia ewakuacji ludności, w tym przygotowanie warunków bytowych i pomocy lekarskiej;
- h) Sprawować nadzór nad przygotowaniem i zapewnieniem funkcjonowania budowli ochronnych i urządzeń specjalnych oraz obiektów i urządzeń na potrzeby zarządzania kryzysowego.

### **3. ZASADY UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW OTWARTYCH NIE DO ZABUDOWANIA**

#### **4.1. Obszary systemu przyrodniczego:**

##### **■ Obszary systemu przyrodniczego są terenami nie do zabudowania.**

Komponenty systemu przyrodniczego (wyszczególnione zostały w rozdziale III pkt 3) to: doliny rzek z przewagą zbiorowisk łąkowo-pastwiskowych i szuwarowo- torfowiskowych oraz suche dolinki, krawędzie wysoczyzn (tereny osuwiskowe), lasy, użytki ekologiczne, obniżenia bezodpływowe w tym uwilgotnione i bagienne, zadrzewienia, a także parki i zieleńce, tereny sportowe, cmentarze, wody płynące i stojące (rzeki, strumienie, stawy, zbiorniki).

##### **■ Określa się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania obszarów systemu przyrodniczego:**

- a) Użytkowanie i zagospodarowywanie naturalnych i seminaturalnych terenów systemu przyrodniczego zgodnie z warunkami ekofizjograficznymi (naturalnymi predyspozycjami);
- b) Dążenie do kształtowania przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego w gminie, w tym zalesienie gruntów marginalnych i rekultywacja wyrobisk.

##### **■ Określa się następujące kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenach objętych zmianą studium oraz zmianą studium nr 3:**

- c) Uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzeniach inwestycyjnych władz gminy, zapisów planów i programów zagospodarowania lasów,
- d) Dążenie do zachowania zwartej charakteru kompleksów leśnych,
- e) Zakaz realizacji zabudowy.

■ **Na terenach systemu przyrodniczego dopuszcza się:**

- f) Adaptację i realizację obiektów związanych z utrzymaniem i ochroną systemu przyrodniczego, w szczególności ekosystemów leśnych (leśniczówki, gajówki itp.);
- g) Adaptację i realizację niezbędnych liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: oczyszczalni ścieków, ujęć wody, obiektów łączności itp. ze zwróceniem uwagi na minimalizację ewentualnych zmian i zakłóceń w środowisku i krajobrazie;
- h) W dolinach rzek i cieków dopuszcza się realizację budowli określonych przepisami Prawa wodnego, w szczególności wałów przeciwpowodziowych, zbiorników retencyjnych i hodowlanych, wodowskazów itp., z dbałością o zachowanie prawidłowych warunków spływu chłodnego i wilgotnego powietrza, mgieł oraz migracji organizmów żywych (w szczególności prowadzenie dróg w poprzek dolin na ażurowych estakadach ) a także nie uszczuplania wartości krajobrazu;
- i) Dopuszcza się wykorzystanie gruntów komunalnych i wspólnotowych oraz skomercjalizowanych w dolinach rzek na realizację ogólnodostępnych obiektów sportowych i wypoczynkowych (plaż, kąpielisk, boisk, itp.), imprez masowych i innych fonu wypoczynku i turystyki - z wyłączeniem możliwości biwakowania i realizacji obiektów kubaturowych w zasięgu tarasów zalewowych; niezależnie od powyższego ustala się minimalną linię zabudowy na 100 m od brzegów rzek i zbiorników wodnych;
- j) Dopuszcza się adaptację, modernizację, nadbudowę, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w obrębie obszarów systemu przyrodniczego - na istniejących, zabudowanych w oparciu o prawomocne decyzje odpowiednich władz budowlanych działkach (siedliskach) o obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych siedlisk, na zasadach określonych w pkt. 3.3. niniejszego rozdziału;
- k) Dopuszcza się realizację pojedynczych obiektów obsługi turystyki i rekreacji kwalifikowanej o wysokim standardzie w obrębie systemu przyrodniczego, z wyjątkiem terenów leśnych, tarasów zalewowych oraz terenów prawnie chronionych (np. użytków ekologicznych, gleb chronionych, określonych w rozdz. III pkt 4 ). Warunkiem dopuszczenia realizacji i użytkowania w/w obiektów jest doprowadzenie zbiorowych systemów wodociągu i kanalizacji sanitarnej lub realizacja własnych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w sposób nie kolidujący z wymaganiami ochrony środowiska; nie dopuszcza się realizacji przewodów kanalizacji sanitarnej bez zakończenia w oczyszczalni ścieków;
- l) W kształtowaniu zabudowy zaleca się przyjąć analogiczne zasady, jak określone w pkt 3.2. niniejszego rozdziału.

■ **Na obszarach systemu przyrodniczego nie dopuszcza się:**

- m) Realizacji nowych obiektów kubaturowych, realizacji zwartych zespołów zabudowy i dekoncentracji zainwestowania poza wyznaczonymi terenami budowlanymi, przewidzianymi do objęcia zorganizowanymi systemami oczyszczania ścieków - poza wyjątkami określonymi wyżej;
- n) Realizacji zagospodarowania degradującego lub obniżającego istotne wartości przyrodnicze i krajobrazowe;
- o) Wprowadzania zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i nasypów w dolinach rzecznych;
- p) Wydrążania i nadsypywania terenów w obrębie systemu przyrodniczego, w szczególności dolin rzek i cieków, oraz melioracji użytków ekologicznych i terenów bagiennych.

Dla terenów leśnych (ZL) wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu z nakazem prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Dla terenu zieleni urządzonej (ZP) wyznaczonego w zmianie studium dopuszcza się realizację:

- a) zieleni ozdobnej,
- b) miejsca pamięci narodowej, obiektów małej architektury, drzew i krzewów, skwerów, alejek, oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenów leśnych (ZL) wyznaczonych w zmianie studium nr 3 przyjęto następujące ustalenia – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu z nakazem prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy.

Dla terenów zalesień (ZA) wyznaczonych w zmianie studium nr 3 dopuszcza się zalesienia, a następnie prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy.

#### **4.2. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

**Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie są terenami do zabudowania, z wyjątkiem lit. o) oraz terenów R2.**

■ **Określa się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- a) Wykorzystanie kompleksów dobrej bonitacji (klas III i IV oraz gruntów pochodzenia organicznego) do produkcji rolnej intensywnej i średnio intensywnej;
- b) Wykorzystanie kompleksów łąkowo-pastwiskowych, głównie w dolinach rzek i cieków dla upraw, stanowiących podstawę gospodarki hodowlanej;
- c) Prowadzenie upraw o charakterze ekologicznym na terenach o słabszej przydatności rolniczej;
- d) Minimalizację nawożenia i działań ochronnych w rolnictwie za pomocą środków chemicznych;
- e) Nie uszczuplanie powierzchni kompleksów łąkowo-pastwiskowych na rzecz gruntów ornych;
- f) Ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i śródłąkowych;
- g) Ograniczenie upraw w pasie przydrożnym drogi nr 79 do upraw pod kątem produkcji nieskażonej żywności (żyto, pszenica, owies, rzepak) - w szczególności z wyłączeniem warzyw do bezpośredniego spożycia; Szczegółowe zasady zagospodarowania w/w pasa winna określić „ocena wpływu inwestycji na środowisko” wykonana w toku przygotowania dokumentacji technicznej na modernizację drogi wraz z trasą obwodową Ciepielowa;
- h) Ewentualne prowadzenie bezściółkowych ferm hodowlanych winno być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniego elaboratu, stwierdzającego taką możliwość i określającego chłonność gruntu;
- i) **W celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została dopuszczona na glebach o niskich klasach bonitacyjnych;**
- j) **Intensyfikację produkcji rolnej na glebach wysokich klas bonitacyjnych,**
- k) **Ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych oraz przeznaczenie pod zabudowę siedliskową wyłącznie niezbędnych części gruntów,**
- l) **Wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej,**

■ **Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie dopuszcza się:**

- m) Realizacji jakichkolwiek obiektów na zboczach, morenach, terenach osuwiskowych i zagrożonych erozją, krawędziach wysoczyzn itp.; Zaleca się zalesianie, zadrzewianie i zakrzewianie takich terenów oraz prowadzenie odpowiednich sposobów uprawy, zapobiegających takim zjawiskom;

■ **Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się:**

- n) Realizację obiektów analogicznych do wymienionych w pkt 4.1. poza gruntami chronionymi prawnie (wg charakterystyki w rozdz. III pkt. 4); zasady zagospodarowania i kształtowania form zabudowy na zasadach wym. w pkt. 3.2. i 3.3.
- o) Realizację pojedynczych ferm towarowych (gospodarstw szklarniowych, sadowniczych, hodowlanych, stadnin itp.) oraz obiektów obsługi rolnictwa, z wyłączeniem terenów w obrębie tarasów zalewowych rzek, terenach podtapianych, osuwiskowych, bagiennych i szuwarowo-torfowiskowych, morenach i wydmach, terenach złóż surowcowych, obszarach prawnie chronionych (np. użytkach ekologicznych) a także w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów rzek i zbiorników wodnych - na gruntach wszelkich klas bonitacyjnych, a ponadto na gruntach klas V i słabszych w uzasadnionych przypadkach także pojedynczych obiektów obsługi ludności i infrastruktury społecznej (np. boisk sportowych, pól biwakowych, cmentarzy, parkingów, moteli, stacji obsługi itp.) niewskazanych do lokalizowania w zwartych ciągach zabudowy wiejskiej. Zasady kształtowania zabudowy i warunki dopuszczenia lokalizacji - jak w pkt. 3.2.i 3.3. oraz 4.1.lit h) niniejszego rozdziału;
- p) Zalesianie i zadrzewianie gruntów marginalnych (o słabej przydatności rolniczej); Wg gminnego programu zalesień do 2020 r. przewiduje się zalesieni 522 ha. Tereny do zalesienia określi elaborat „Granica rolno-leśna) wykonana staraniem Gminy.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny rolnicze bez prawa zabudowy (R1) – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. grunty orne, łąki, pastwiska i zieleń naturalna. Dopuszcza się zalesienia. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy (R2) – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. grunty orne, łąki, pastwiska i zieleń naturalna. Dopuszcza się zalesienia. Dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym i zagrodowym, w tym budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej z uwagi na rolniczy charakter gminy Ciepiałów.

Dla ww. terenów (R2) zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość nowych budynków i budowli: 12 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 60%.

Dla terenów rolniczych (R) wyznaczonych w zmianie studium nr 3 przyjęto następujące ustalenia – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. grunty orne, łąki, pastwiska i zieleń naturalna. Dopuszcza się zalesienia. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy.

#### **4.3. Tereny występowania złóż surowców:**

**Tereny występowania złóż surowców nie są obszarami do zabudowania.**

**Określa się następujące zasady użytkowania terenów występowania złóż surowców:**

- a) Na terenach występowania złóż surowców, w szczególności bilansowych (udokumentowanych) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów trwałych i funkcji kolidujących z ewentualnym podjęciem eksploatacji. Powyższe dotyczy zwłaszcza złoża w Wielgim;
- b) Dopuszcza się eksploatację złóż surowców pospolitych na potrzeby lokalne, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- c) Zaleca się eksploatację powierzchniową udokumentowanych złóż surowców ze zbilansowaniem przemieszczanych mas ziemnych z sukcesywną rekultywacją o kierunku leśnym lub rolniczym;

- d) Zaleca się lokalizowanie obiektów obsługi wydobycia w sposób nie kolidujący z istotnymi wartościami przyrodniczymi otaczających zbiorowisk roślinnych i zagospodarowaniem oraz minimalizację obszaru zainwestowania takimi obiektami, z założeniem ich likwidacji po okresie koncesyjnym i zaprzestaniu eksploatacji złoża;
- e) Zaleca się zaniechania ewentualnej eksploatacji złóż, zlokalizowanych na obszarach systemu przyrodniczego, przede wszystkim w obrębie terenów prawnie chronionych (użytki ekologiczne, grunty pochodzenia organicznego oraz klas III i IV), na obszarach tarasów zalewowych rzek i na obszarach leśnych.

Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego (PG) wyznaczonych w zmianie studium nr 3 przyjęto następujące ustalenia:

- dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych służących obsłudze terenu eksploatacji kruszywa,
- dopuszczenie lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z potrzebami prowadzonej eksploatacji kopaliny,
- dopuszczenie składowania mas ziemnych i skalnych oraz kruszywa na składowiskach wewnątrz obszaru,
- dopuszczenie przemieszczania mas ziemnych i skalnych bezpośrednio do wyrobisk w celu realizacji rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
- nakaz właściwego zabezpieczenia skarp wyrobiska oraz oznakowania i zabezpieczenia terenu kopalni,
- nakaz zachowania pasów ochronnych wyrobiska odkrywkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz składowania, zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów innych niż wydobywcze,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych w zależności od potrzeb.

Ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość nowych budynków: 6 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 1,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%.

#### **4.4. Korytarze infrastruktury technicznej:**

**Korytarze infrastruktury technicznej nie są terenami do zabudowania.**

**Korytarzami infrastruktury technicznej są w szczególności:**

- pasy drogowe,
- linie elektroenergetyczne systemu podstawowego (WN i SN);
- gazociągi systemu podstawowego (wysoko- i średnioprężne);
- ew. inne podstawowe systemy uzbrojenia.

**Zasady użytkowania terenów korytarzy infrastruktury technicznej:**

- a) W istniejących i rezerwowanych pasach infrastruktury technicznej nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń kolidujących z ich przeznaczeniem.
- b) Na terenach przyległych do tras infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację uzupełniających (towarzyszących) elementów punktowych jak: trafostacji, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni itp. Szerokości pasów terenów nie do zabudowania określają stosowne przepisy (np. dla gazociągu wysokoprężnego szerokość pasa wynosi 70 m);
- c) Szerokość pasów drogowych układu podstawowego i linie zabudowy określone zostały w rozdz. III pkt. 2 (str. 18);
- d) Dopuszcza się realizację wzdłuż dróg układu podstawowego pojedynczych miejsc obsługi podróźnych (parkingów, przystanków komunikacji masowej, stacji paliw, moteli, obiektów gastronomicznych itp.) w uzgodnieniu z odpowiednim dysponentem drogi.
- e) Sposób zagospodarowania i kształtowania zabudowy- na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, pkt. 3.2. i 3.3.

## 5. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE ORAZ WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRAWNĄ

### 5.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

#### ■ Z tytułu wartości kulturowych:

Do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty<sup>5</sup>:

- ~~Zespół dworsko-parkowy z II poł. XIX w. w Bąkowej;~~
- ~~Kościół parafialny z I poł. XX w. w Ciepielowie;~~
- ~~Synagoga z XIX w. w Ciepielowie;~~
- ~~Park wiejski z poł. XIX w. w Łaziskach;~~
- ~~Kościół cmentarny w Wielgiem.~~
- budynek dworu wraz z parkiem w Bąkowej,
- kościół par. p.w. Podwyższenia Krzyża w Ciepielowie,
- synagoga w Ciepielowie,
- park dworski w Łaziskach,
- piwnica przy domu nr 36 w Rekówce,
- park w Ciepielowie Starym,
- kościół cmentarny p.w. św. Wojciecha w Wielgiem,
- najstarsza część cmentarza rzymsko-katolickiego w Wielgiem,
- park w Wielgiem.

Obszarami zainteresowania konserwatorskiego podlegającymi ochronie konserwatorskiej są:

- Małomiasteczkowy układ urbanistyczny Ciepielowa z budynkami użyteczności publicznej i domami mieszkalnymi w Rynku oraz obiektami poza rynkiem (w tym zagroda młynarska, domy mieszkalne i gospodarskie, cmentarze katolicki i żydowski);
- Wiejski zespół przestrzenny w Wielgiem z kompleksem kościelno-cmentarnym, parkiem podworskim i zabudowaniami gospodarskimi b. dworu, suszarnią chmielu, młynem wodnym;
- Zespół kościelny w Antoniowie;
- Obiekty drewnianej zabudowy zagrodowej w Dąbrowie;
- Zespół dworski w Gardzienicach;
- Zespół dworsko-parkowy w Łaziskach.

Stanowiska archeologiczne:

Gmina Ciepielów została przebadana pod kątem występowania stanowisk archeologicznych, które są dość licznie reprezentowane na całym jej obszarze. Do najciekawszych należy osada związana z hutnictwem świętokrzyskim w Gardzienicach (młodszy okres przedrzymski - wczesny okres wpływów rzymskich).

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów objętych zmianą studium nr 3 zlokalizowanych w obrębach Kawęczyn i Marianki, położonych w granicach fragmentów stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 78-71/6, AZP 78-71/7, AZP 77-72/21 ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z budowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### ■ Z tytułu wartości przyrodniczych i zasobów środowiska naturalnego:

Ochrona prawna objęte zostały:

- Użytki ekologiczne - 2 obiekty<sup>6</sup>, halizny w lasach;
- Pomniki przyrody ożywionej - 5 obiektów; drzewa (4 dęby szypułkowe, 3 w lasach i 1 w parku podworskim w Wielgiem oraz 1 lipa drobnolistna w zabytkowym parku wiejskim w Bąkowej);

<sup>5</sup> Wykaz w Cz. I „Diagnoza stanu. Uwarunkowania” rozdz. 1 pkt. 1.5. str. 42

<sup>6</sup> Wykaz Cz. I „Diagnoza stanu. Uwarunkowania”, rozdz. 2 str. 46.

Ponadto ochronie podlegają lasy, w tym w szczególności wodochronne (2 kompleksy w gminie) oraz Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcza Kozienicka” oraz nie objęte rejestrem zabytków parki wiejskie.

- Obszar Wysokiej Ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 „Niecka Radomska” (cały obszar gminy Ciepiałów).
- Grunty rolne dobrych bonitacji (II i IV klasy) i grunty pochodzenia organicznego (Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych);
- Obszary złóż surowcowych (Prawo górnicze i geologiczne).

## 5.2. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną:

### ■ Z tytułu wartości kulturowych:

Pożądaną jest zaakcentowanie miejsca lokalizacji rozebranego w 1993 r. drewnianego kościoła pw. Bożego Ciała w Wielgim - forma do uzgodnienia z odpowiednią placówką Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

### ■ Z tytułu wartości przyrodniczych i zasobów środowiska naturalnego:

Pożądaną jest przeprowadzenie prac inwentaryzacyjnych i badań w celu rozpoznania walorów przyrodniczych gminy, z wytypowaniem obszarów i obiektów najcenniejszych, kwalifikujących się do objęcia różnymi formami ochrony prawnej. Wśród elementów systemu przyrodniczego predysponowana do objęcia taką ochroną może być dolina Iłżanki, o znacznych walorach krajobrazowych i różnorodności zbiorowisk roślinnych (taras zalewowy ze stromymi krawędziami wysoczyzny, zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe i szuwarowo-torfowiskowe z zadrzewieniami śródłąkowymi, zbiornikami wodnymi). Ewentualne formy ochrony - zespół przyrodniczo-krajobrazowy lub obszar chronionego krajobrazu.

### ■ Z tytułu ochrony środowiska i warunków sanitarno-zdrowotnych:

Zgodnie z przepisami należy wyznaczyć i zagospodarować odpowiednie strefy ochrony sanitarnej ujęć wody w głębszej.

## V. OBSZARY OBJĘTE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I WSKAZANE DO OBJĘCIA SPORZĄDZENIEM TAKICH PLANÓW

### 1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- ~~Na obszarze gminy Ciepiałów obowiązuje obecnie ogólny plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr VI/33/94 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 2 grudnia 1994 r. (Dz. U WR Nr 19, poz. 164).~~
- Na obszarze gminy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. oraz ~~miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2015 r., stanowiący częściową zmianę planu z 2004 roku~~ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 r., a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) uchwalony Uchwałą Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 r., stanowiący częściową zmianę planu z 2004 roku.

~~W/w plan straci moc z dniem 01 stycznia 2000 r. zgodnie z przepisami Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami):~~

## **2. OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z przepisami Ustawy cytowanej w pkt 1 niniejszego rozdziału sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Ciepiałów będzie obowiązkowe:

- W przypadku realizacji zadań publicznych.

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 76 z późniejszymi zmianami) sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązkowe:

- W przypadku potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

~~Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo na obszarze objętym zmianą nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.~~

~~W zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę Nr VII/44/2015 z dnia 21 maja 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr XII/67/2015 z dnia 29 września 2015 r.~~

~~W zakresie obszarów wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze, wymagane będzie uzyskanie zgody Ministra Środowiska dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Świesielice, na terenie działki 44/2.~~

~~W zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę Nr XX/112/2020 z dnia 9 maja 2020 r.~~

## MATERIAŁY WEJŚCIOWE. BIBLIOGRAFIA

- Główne zbiorniki wód podziemnych. Opr. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu (na podstawie „Mapy geologiczno-inżynierskiej Polski” wyk. Przez Państwowy Instytut Geologii w Warszawie.
- Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych i możliwości ich wykorzystania na potrzeby lokalne w gminie Ciepiałów. Opr. „Geoprojekt” Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa Oddział Terenowy w Krakowie, Wydział geologiczno-inżynierski w Kielcach pod kier. mgr Wiesława Mroza, 1985 r. Zlecenie: Urząd Wojewódzki w Radomiu, Wydział Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej i Geologii. Koreferat: mgr inż. Henryk Wrona, Kielce.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy w Ciepiałowie.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Wojewódzkim w Radomiu.
- Informacje uzyskane w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Radomiu.
- Informacje uzyskane w Państwowej Służbie Ochrony Zabytków w Radomiu.
- Informacje instytucji uzgadniających i opiniujących.
- Maj Wojciech. Rynki małych miast w województwie radomskim. Maszynopis, mapy, schematy. Praca maturalna w Liceum Ogólnokształcącym im. Marii Konopnickiej w Radomiu, 1980.
- Mapa funkcji lasu 1:10 000. Rejonowa Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu, Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Lipsko wg stanu ze stycznia 1993 r. (lasy wodochronne: Kawęczyn kompleks „Nasionki”, Bąkowa - kompleks „Bąkowa”).
- Mapa glebowo-rolnicza gminy Ciepiałów, 1:25 000. Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Kielcach, 1981.
- Mapa gospodarczo-przeładowa Nadleśnictwa Zwoleń Obrębu Lipsko 1:25000. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu wg stanu ze stycznia 1993 r. (Leśnictwo Jawor Nadleśnictwo Zwoleń. Leśnictwo Struga Nadleśnictwo Zwoleń - użytki ekologiczne, pomniki przyrody).
- Mapa zagospodarowania przeciwpowodziowego 1:25 000. Wojewódzki Komitet przeciwpowodziowy w Radomiu. Opr Biuro Studiów i Projektów Gospodarki Wodnej Rolnictwa „Bipromel”, Warszawa 1995.
- Mapa topograficzna gminy Ciepiałów w skali 1:10 000 wg stanu na 1982 r.
- Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Wójt Gminy Ciepiałów. Opr. Mgr inż. arch. Grzegorz Krawczyk, 1994.

- Ocena jakości zwykłych wód podziemnych województwa radomskiego w latach 1996-1997. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Radomiu, 1998.
- Ocena stanu czystości wód rzek województwa radomskiego w 1997 roku. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Radomiu, 1998. Ocena stopnia zagrożenia i zanieczyszczenia wód podziemnych województwa radomskiego wraz z projektem sieci monitoringu regionalnego zwykłych wód podziemnych. Opr. „POLGEOL” Warszawa, Zakład w Łodzi, 1993, wraz z uzupełnieniem z 1994 r.
- Olaczek Romuald. Siedliska marginalne w systemie klasyfikacji gruntów i problem użytków ekologicznych [w:] Użytki ekologiczne w krajobrazie rolniczym. Wyd. CPBP, 1990.
- Opracowanie fizjograficzne do planów zagospodarowania przestrzennego IX gmin: Lipsko, Chotcza, Ciepiałów, Sienno, Solec n/Wisłą, woj. Radomskie. Opr. „Geoprojekt” Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa, Warszawa, pod kier. mgr Olgi Zielińskiej, 1981.
- Podstawowe dane statystyczne wg miast i gmin za 1996 r. Urząd Statystyczny w Radomiu, 1997.
- Polska polityka zrównoważonej gospodarki leśnej. Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów naturalnych i Leśnictwa, 1994.
- Prognoza ludności i zatrudnienia województwa radomskiego do 2010 r. Zlecenie: Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu. Opr. Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa, 1989.
- Program małej retencji dla województwa radomskiego. Opr. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Radomiu, 1996.
- Radomskie - alfabet wykopalisk. Przewodnik archeologiczny. Pod red. Wojciecha Twardowskiego i Grażyny Kabza. Wyd. Radomskie Towarzystwo Naukowe, 1994.
- Rocznik statystyczny województwa radomskiego 1998. Wyd. Urząd Statystyczny w Radomiu, 1999.
- Rykowski K. Trwały rozwój lasów w Polsce - stan i zamierzenia. Wyd. Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.
- Seminarium na temat: podstawy zrównoważonego rozwoju lasów - program ochrony przyrody i wartości kulturowych w Nadleśnictwie, Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Puszczy Kozienickiej”. Nadleśnictwo Kozienice w Pionkach. Pionki, listopad 1995. Rejonowa Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu, 1995.

- Sprawozdanie użytkowania gruntów w gminach. Gmina Ciepiałów. 1997.
- Studium strefy zurbanizowanej Radomia. Opr. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu, pod kier. mgr inż. arch. Elżbiety Maj, 1996-1997.
- Studium zagospodarowania przestrzennego województwa radomskiego - informacja o ponadlokalnych uwarunkowaniach i kierunkach rozwoju dla obszaru gminy Ciepiałów. Opr. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu, pod kier. mgr Kazimierzy Denkwicz.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej województwa radomskiego. Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach. Opr. Łucja Kwiecień, 1998.
- Wyniki Spisu Rolniczego. Gmina Ciepiałów. Urząd Statystyczny w Radomiu, 1997.
- Zastawniak Barbara. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w świetle ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, 1998.
- Ziobrowski Zygmunt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wyd. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków, 1996.
- Żmudzin Krzysztof. Spokojna iskra [w:] Słowo Ludu - Magazyn Nr 2070/1999.
- Żmudzin Krzysztof. Wielgie opowieści [w:] Słowo Ludu Nr 25/AB, BOSI.01.1999.
- Żmudzin Krzysztof Wsiąknięci w Ciepiałów [w:] Słowo Ludu - Magazyn, Nr 2061/1999.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CIEPIELÓW**

*CZEŚĆ II*

*KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

## Spis treści:

1.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	3
1.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	3
1.3.	Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	5
1.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	5
1.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	5
1.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	6
1.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 .....	6
1.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	7
1.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	7
1.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	7
1.11.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	7
1.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	7
1.13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	8
1.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	8
1.15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	8
1.16.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	8

## **1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XLI/219/2014 Rady Gminy w Ciepeliowie z dnia 26 marca 2014 roku celem sporządzenia zmiany studium jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenu oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Ciepeliów.

Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w Studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i produkcyjno-usługową.

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenów objętych zmianą studium jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium pod tereny rolnicze. Ponadto projekt zmiany studium przewiduje rozszerzenie zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie zlokalizowanym w miejscowości Ciepeliów.

Zmianą studium objęte zostały następujące działki w obrębach:

- Drezno – nr ewid. 8/2,
- Świesielice – nr ewid. 264/1, 265,
- Wólka Dąbrowska – nr ewid. 423,
- Łaziska – nr ewid. 232,
- Czerwona – nr ewid. 299,
- Marianki – nr ewid. 437,
- Wielgie – nr ewid. 82/4,
- Ciepeliów – nr ewid. 337, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054,
- Ciepeliów Stary – nr ewid. 247,
- Ranachów B – nr ewid. 276, 278.

Na terenie ww. działek postuluje się wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz wybranych inwestycji na terenie produkcyjno-usługowym. Ponadto istotne jest, aby nowa zabudowa poprzez swoją formę, kolorystykę i wykorzystane materiały budowlane nawiązywała do zabudowy istniejącej.

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1),
- teren produkcyjno-usługowy (PU),
- tereny leśne (ZL),
- teren rolniczy (R),
- teren wód powierzchniowych (WS),
- tereny komunikacji:
  - droga główna (KDG),
  - droga dojazdowa (KDD).

### **1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączane spod zabudowy**

Wyznaczone w zmianie Studium tereny oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji

negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennej niż określona w zmianie Studium.

W zakresie ograniczeń środowiskowych i uwarunkowań rozwoju ustala się w odległości 3,0 m w każdą stronę od granicy rowu:

- zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- nakaz realizacji zieleni niskiej;
- nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód.

Na terenie objętym zmianą studium występują grunty zmeliorowane oraz graniczące z urządzeniami melioracyjnymi:

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

W związku z powyższym w przypadku dopuszczenia realizacji zabudowy na terenach zdrenowanych postuluje się uzgodnienie lokalizacji inwestycji na etapie projektowania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1) – dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym i zagrodowym, w tym budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej z uwagi na rolniczy charakter gminy Ciepiałów. Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować w taki sposób, aby unikać konfliktów przestrzennych. Nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych ustala się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie.

Dla ww. terenów zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość nowych budynków: 12 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 30%.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dopuszcza się również realizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w szczególności wzdłuż głównych dróg. Na terenie działek nr ewid. 276 i 278 w obrębie Ranachów B dopuszcza się również realizację drogi gminnej;

- teren produkcyjno-usługowy (PU) – postuluje się utrzymanie istniejącej bazy utrzymania dróg, z dopuszczeniem zmiany funkcji na: usługowo-produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej, usług komercyjnych, konfekcjonowania produktów, magazynowo- składową, obsługi technicznej rolnictwa itp. Ponadto istotne jest również uzupełnienie przeznaczenia terenu funkcjami dodatkowymi takimi jak liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej oraz dojazdy, parkingi i zieleń towarzysząca lub izolacyjna. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu.

Dla ww. terenu zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 0,8 ha,
- maksymalna wysokość nowych budynków: 15 m,
- maksymalna wysokość nowych budowli: 25 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: dowolna, uzależniona od technologii,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 20%;
- tereny leśne (ZL) – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu z nakazem prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- teren rolniczy (R) – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. łąki i zieleń naturalna. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- teren wód powierzchniowych (WS) – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. rów z dopuszczeniem realizacji przejść pieszych, przejazdów i przepustów;
- tereny komunikacji (KDG i KDD) – ustala się przeznaczenie pod poszerzenie drogi krajowej nr 79 do parametrów jednojezdniowej drogi klasy głównej o szerokości pasa drogowego równej co najmniej 25,0 m w miejscowości Drezno na terenie KDG oraz przeznaczenie pod drogę gminną w miejscowości Ranachów B na terenie KDD.

### **1.3. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

W celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została dopuszczona na glebach o niskich klasach bonitacyjnych.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 i w związku z tym wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową w pkt. 1.5. zmiany studium.

### **1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na niewystępowanie tego typu obiektów na analizowanych obszarach.

### **1.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Najistotniejszym elementem infrastruktury drogowej na terenie gminy Ciepiałów jest droga krajowa nr 79, przecinająca teren gminy z północy na południe. Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego droga ta przewidziana jest do modernizacji do klasy G. W związku z faktem, iż działka nr ewid. 8/2 objęta zmianą studium

zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, na terenie ww. działki wyznacza się pas pod poszerzenie drogi krajowej do docelowej szerokości.

Dla wyznaczonych w przepisach odrębnych obiektów budowlanych nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiające dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku. Istotne jest również aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do umożliwienia gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych.

Ponadto, w przypadku przeznaczenia terenu pod rozwój istniejącej bazy utrzymania dróg, niezbędne jest zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych.

Proponuje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i organizacyjnych eliminujących możliwość zanieczyszczenia warstwy wodonośnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405, w związku z tym w zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
- nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczenia ścieków przemysłowych,
- nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich.

Do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno nastąpić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

#### **1.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg publicznych, chodników, parkingów).

#### **1.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Na obszarach objętych zmianą studium występują tereny na których przewidywana jest realizacja ponadlokalnych celów publicznych zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego

nr 65/2004 z dnia 07.06.2004 roku tj. realizacja poszerzenia drogi krajowej nr 79 do klasy drogi głównej.

**1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**1.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

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

Natomiast w dniu 26 marca 2014 roku Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę Nr XLI/220/2014 oraz Uchwałę Nr XLI/221/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

W zakresie obszarów wymagających zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze, wymagane będzie uzyskanie zgody Marszałka Województwa dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Ciepiałów na terenie produkcyjno-usługowym

**1.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się przede wszystkim:

- intensyfikację produkcji rolnej na glebach wysokich klas bonitacyjnych,
- ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych,
- wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej.

W zakresie gospodarki leśnej zaleca się:

- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzeniach inwestycyjnych władz gminy, zapisów planów i programów zagospodarowania lasów,
- dążenie do zachowania zwartego charakteru kompleksów leśnych,
- zakaz realizacji zabudowy.

**1.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

**1.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

**1.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

**1.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

**1.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

**1.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.