

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

GMINY

STROMIEC

Załącznik nr 1


do UCHWAŁY NR2023

RADY GMINY STROMIEC

z dnia ... 2023 r.

w sprawie zmiany

„Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Stromiec”

 WYRÓŻNIENIE ZMIAN PRZESĄDZONYCH
UCHWAŁĄ NR ...2023
RADY GMINY STROMIEC
z dnia ... 2023 r.

STROMIEC 2023

UZASADNIENIE ZAKRESU ZMIAN STUDIUM - I

1. Projekt studium w 1998 r. wykonało Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu (skład zespołu autorskiego: główny projektant – mgr inż. arch. Grzegorz Krawczyk, mgr inż. arch. Paweł Wasilewski, sfera społeczna - mgr Urszula Konopacka, mgr Barbara Majewska, Rolnictwo – mgr Eliza Wojszko, sfera produkcji pozarolniczej mgr Elżbieta Fiołna-Bulira, środowisko przyrodnicze – mgr Marta Chałubińska, mgr inż. Dorota Maj, środowisko kulturowe – mgr inż. arch. Małgorzata Mordak, komunikacja – mgr inż. Janina Słyk, infrastruktura techniczna – mgr inż. Helena Morawska, mgr inż. Anna Ninard, opracowanie graficzne – Artur Paciorek).

Projekt niniejszej edycji studium wykonała firma UNIGLOB Piotr Ulrich, 98-100 Łask, Ostrów Osiedle 119 (skład zespołu autorskiego: generalny projektant – mgr inż. Piotr Ulrich).

Obowiązek prawny sporządzenia zmiany studium nakłada na samorząd gminny art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977).

Podstawą formalną do opracowania niniejszej zmiany studium jest Uchwała Nr XLIV.313.2023 Rady Gminy Stromiec z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec.

2. Celem zmiany Studium jest wyznaczenie nowych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – terenu elektrowni słonecznej. Na pozostałych obszarach objętych zmianą studium, w związku z istniejącą zabudową zagrodową, terenami rolnymi, terenami przeznaczonymi do zalesienia oraz terenami leśnymi pozostawiono na rysunkach studium dotychczasowe zagospodarowanie (teren zabudowy zagrodowej, teren gruntów ornych oraz upraw oraz teren lasu). Realizacja na terenie gminy przedsięwzięć o takim charakterze jest bezsprzecznie korzystna dla lokalnej społeczności oraz samorządu na wielu płaszczyznach. Przede wszystkim wpisuje się w proekologiczną politykę dywersyfikacji źródeł energii, rozumianej jako rezygnację z pozyskiwania energii ze spalania paliw kopalnych. Bezpośrednio dla samorządu oznacza stały dochód z tytułu podatków i opłat lokalnych. Ponadto upowszechnianie świadomości i wiedzy dotyczących ekologicznych źródeł energii wśród lokalnej społeczności przyczyni się do wzrostu zainteresowania w zakresie indywidualnych rozwiązań w tym zakresie. Na rysunku studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego oznaczono zagospodarowanie następującymi symbolami: teren elektrowni słonecznej – PE, teren zabudowy zagrodowej – RZM, teren gruntów ornych oraz upraw (RNR) oraz teren lasu – L.

Zmianą studium objęte są działki o nr 46, 38, 37/1, 37/2, 36 w obrębie Dobieszyn, działki nr 176 w obrębie Lipskie Budy, działki nr 297, 296/1, 295, 294, 293 w obrębie Wola Stromiecka, działki nr 52/1 w obrębie Zabagnie oraz działki nr 134, 136, 325, 214, 326, 248, 327 w obrębie Marianki.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą studium wynosi ok. 57,6 ha, co stanowi 0,37 % powierzchni całej gminy. Obecnie Gmina Stromiec położona jest w powiecie białobrzeskim, w województwie mazowieckim.

3. Zmiana Studium została sporządzona w jednolitych częściach tekstowej i graficznej na bazie obowiązującego Studium. W części tekstowej wprowadzone zmiany wyróżniono w kolorze zielonym, w części graficznej odpowiednim oznaczeniem graficznym opisanym w legendach – na rysunkach zmiany Studium.

Ze względu na punktowy charakter zmian (zmiana przeznaczenia pojedynczych terenów o niewielkich powierzchniach), w części tekstowej niniejszego dokumentu aktualizacji podlegały tylko te treści, które dotyczyły zakresu zmian określonego w uchwale inicjującej sporządzenie zmiany Studium. Pozostałe treści, w tym uwarunkowania, niemające związku z obecną aktualizacją pozostały bez zmian.

4. Polityka funkcjonalno-przestrzenna, w ramach obszaru objętego niniejszą zmianą studium:

Tereny zabudowy zagrodowej (RZM)

- podstawową funkcją terenu jest lokalizacja zabudowy zagrodowej, w ramach funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,
- możliwość lokalizacji budowli rolniczych,
- budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej i inwentarskiej) powinny tworzyć jednolity zespół, spójny z zabudową terenów sąsiednich,
- możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego, nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z ograniczeniem uciążliwości do granic własności terenu,
- możliwość lokalizacji obiektów związanych z usługami turystyczno – rekreacyjnymi (agroturystyką),
- maksymalna powierzchnia zabudowy (dotyczy budynków bez utwardzeń terenu): 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: 12 m.

Tereny lokalizacji elektrowni słonecznych (PEF) – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, (ogniw fotowoltaicznych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

- dopuszcza się lokalizację magazynów energii,
- dopuszcza się obiekty związane z obsługą terenu.

Tereny gruntów ornych oraz upraw (RNR) –

- lokalizacja gruntów rolnych oraz sadów, zadrzewień i zakrzewień,
- ograniczenie przeznaczania gleb chronionych na cele nierolnicze,
- dopuszcza się tworzenie niewielkich zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych,
- dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych,
- dopuszcza się lokalizację, nie wyznaczonej na rysunku studium, rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków,
- dopuszcza się zalesianie.

Tereny lasów (L)

- lokalizacja zieleni leśnej wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami służącymi prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej,
- zachowanie istniejących siedlisk zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w ramach terenu z możliwością budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy budynków,
- dopuszcza się tworzenie polan śródleśnych, niewielkich zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych.

W ramach obszaru objętego niniejszą zmianą studium, uwzględniając przepisy odrębne, dopuszcza się lokalizację (budowę) urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej, związanej z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową, gazem oraz telekomunikacją. Dopuszcza się także ustalenie w planie miejscowym dróg w terenach nie wskazanych bezpośrednio w zmianie studium.

5. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą. Między innymi, szczegółowo określono wymagania dotyczące bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Prócz tego, zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy, „Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1”.

Uznano, że nie ma potrzeby przeprowadzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przed opisaną nowelizacją ustawy, istniał zapis w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy mówiący o wymogu uwzględnienia uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa – Departament Polityki Przestrzennej (www.mr.gov.pl: Ustawa o rewitalizacji – praktyczny komentarz 2016 r.), stwierdziło, że na skutek nowelizacji doprecyzowano jedynie wymogi stawiane studium wskazując wyraźnie, jakie w szczególności elementy powinny być brane pod uwagę przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Poza tym, zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy bilanse “terenów przeznaczonych pod zabudowę” sporządza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej zabudowy. ze względu na główny przedmiot zmiany studium jakim jest wyznaczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych

źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrowni słonecznych, nie ma możliwości logicznego określenia ilości powierzchni użytkowej zabudowy.

Podobne zdanie wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu (II SA/Wr 340/16 - Wyrok WSA we Wrocławiu).

Skoro obszar zmiany obejmuje zaledwie 0,37 % całego obszaru objętego zmianą studium, więc ta zmiana nie rzutuje w znaczący sposób na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie (oczywiście nie chodzi tu o bilans w rozumieniu określonego opracowania, bo takowego nie ma, lecz o stan rzeczywisty w tej mierze). Powyższe stwierdzenia mają poparcie w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie (II SA/Kr 1431/20 - Wyrok WSA w Krakowie) który stwierdził, że: “Kluczowe w niniejszej sprawie zagadnienie sprowadza się do pytania, czy zmiana studium o powyższych znamionach, czyli odnosząca się do aktu sprzed 18 listopada 2015 r. i, jak określa to organ, “punktowa” – wymaga sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z punktu widzenia odpowiedzi na to pytanie istotne znaczenie ma dyspozycja art. 27 u.p.zp. wedle której “zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”, a także okoliczność, że relewantnej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie towarzyszą przepisy intertemporalne, w szczególności przepisy nakazujące dostosować zastane studia do nowych standardów. Pomimo ogólnej reguły z art. 27 u.p.zp., z uwagi na przepisy szczególne bądź odmienną istotę odnośnych czynności, nieuchronnie dochodzi jednak do pewnej dyferencjacji trybu i zasad (notabene art. 27 u.p.z.p. traktuje tylko o trybie) obowiązujących przy uchwalaniu aktu planistycznego z jednej strony i przy jego zmianie z drugiej strony. Rysuje się ona wyraźnie także w kontekście bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który ze swej natury jest zrelatywizowany do całego obszaru gminy i tym samym do całego studium. Można sformułować tezę, że zasadą obowiązującą podczas uchwalania studium dla całego obszaru gminy jest zasada dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d i ust. 2 pkt 1 u.p.zp.), a zasadą obowiązującą podczas uchwalania zmiany studium dla części obszaru gminy – zasada aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 9 ust. 3a u.p.zp.), są to zatem dwie różne zasady i różne powinności z nich wynikają. Ilekroć wszystkie działania planistyczne są podejmowane w nowym stanie prawnym, tylekroć tworzą czytelną sekwencję. W przypadku obejmującej część obszaru gminy zmiany studium uchwalonego bez dokonania bilansu terenów pod zabudowę przed 18 listopada 2015 r. – działanie zasady aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jest z istoty rzeczy wyłączone, a wynikająca z niej powinność jawi się jako bezprzedmiotowa – wszak nie ma bilansu, który można by aktualizować. Taki stan rzeczy nie uprawnia do transponowania do procesu częściowej zmiany studium innej zasady, która doń nie przystaje i która jest immanentnie związana z procesem sporządzania studium jako całości – innymi słowy, taki stan rzeczy nie uprawnia do wnioskowania, że skoro powinność aktualizacji bilansu jest bezprzedmiotowa, to

należy na organ planistyczny nałożyć (bez wyraźnej woli ustawodawcy) dalej idącą powinność dokonania bilansu niejako od podstaw. Dla tej drugiej powinności nie ma w tych okolicznościach formalnoprawnych przesłanek, a nadto byłaby ona nieadekwatna do charakteru podejmowanych działań. Zauważyć przy tym warto, że odmienna interpretacja byłaby wyraźnie sprzeczna z wolą ustawodawcy także w tym sensie, że prowadziłaby do swego rodzaju faktycznego “wymuszenia” na organie planistycznym, by przy jakiegokolwiek korekcie studium dostosował cały akt planistyczny do obecnych standardów – a takiego wymogu ustawodawca przecież nie ustanowił. ... Zaprezentowane tu stanowisko jest w dużej mierze zbieżne ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego przedstawionym w wyrokach z dnia 26 września 2019 r. (II OSK 2699/17) i z dnia 20 listopada 2017 r. (II OSK 2908/16).

Na obszarze gminy Stromiec obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec przyjęty uchwałą Nr XIV/63/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 311, poz. 8725 z dnia 15 grudnia 2003 r.), zmieniony uchwałą Nr XXXVIII.270.2022 Rady Gminy Stromiec z dnia 28 października 2022 r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 11463 z dnia 8 listopada 2022 r.), zmieniony uchwałą Nr XLIV.314.2023 Rady Gminy Stromiec z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 4693 z dnia 14 kwietnia 2023 r.). Analiza planu miejscowego wykazała brak wyznaczonych terenów pod realizację urządzeń wytwarzających energię odnawialną – elektrowni słonecznych.

6. Nowe przepisy wprowadziły konieczność uwzględnienia uwarunkowań wynikających z zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem oraz konieczność określania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa. Ze względu jednak na przedmiot zmiany studium oraz występujące w gminie uwarunkowania, oba wyżej przedstawione zagadnienia nie mają wpływu na przyjęte w zmianie studium rozwiązania.

W gminie Stromiec brak jest bowiem terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, 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. O uniwersalnym projektowaniu zaś, mowa jest w art. 2 konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217). Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla

szczególnej grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne. Respektowanie postanowień niniejszej zmiany studium nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Przedmiotowa zmiana studium, dotycząca wyznaczenia głównie terenów urządzeń wytwarzających energię odnawialną – elektrowni słonecznych nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

7. W strefie ochronnej urządzeń wytwarzających energię odnawialną – elektrowni słonecznych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu tylko w granicach terenu wyznaczonego pod ww. urządzenia.
Uznaje się zatem, że określenie terenów wytwarzających energię odnawialną – elektrowni słonecznych, nie ma wpływu na decyzje przestrzenne dotyczące wyznaczonych w studium obszarów przeznaczonych na zabudowę.
Jednocześnie należy podkreślić, iż przedstawione powyżej, zazwyczaj stosowane w planach miejscowych ograniczenia, nie są ustaleniami niniejszej zmiany studium, czyli nie są wytycznymi do przyszłych planów miejscowych. Na etapie planu miejscowego, weryfikacji poddane zostaną uwarunkowania terenowe oraz aktualne przepisy prawne, w stopniu szczególności właściwym dla planu miejscowego. Pozwoli to na sporządzenie aktu normatywnego dostosowanego do potrzeb i lokalnych warunków użytkowania gruntów.
8. Ze względu na położenie obszaru objętego zmianą studium (działki nr 297, 296/1, 295, 294, 293 w obrębie Wola Stromiecka) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Pilicy i Drzewiczki z rezerwatem przyrody *Majdan należy uwzględnić przepisy odrębne*, w szczególności rozporządzenia w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki. Poza pozostałymi obszarami objętymi zmianą studium na terenie Gminy Stromiec znajduje się Rezerwat przyrody Starodrzew Dobieszyński, Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016 oraz Obszar Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003. Ponadto znajduje się 13 pomników przyrody.
9. Na terenie objętym zmianą studium nie zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na ich brak.
10. O podjęciu Uchwały Nr XLIV.313.2023 Rady Gminy Stromiec z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stromiec, poinformowano za pomocą ogłoszenia oraz obwieszczenia, gdzie wyznaczono termin składania wniosków. W ustalonym terminie, nie wpłynął wniosek. Dokonano również wymaganych zawiadomień, na które odpowiadały instytucje biorące udział w procedowaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zawarte w odpowiedziach wnioski i postulaty wzięto pod uwagę sporządzając projekt zmiany studium.

11. Projekt zmiany studium poddaje się opiniowaniu i uzgadnianiu (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a uzyskane opinie i uzgodnienia bierze się pod uwagę sporządzając projekt zmiany studium.

Wójt Gminy Stromiec pismem z dnia 8 sierpnia 2023 r., znak sprawy: ZWZ.6720.1.2023 wystąpił do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o opinię projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem 531/DR/23 z dnia 29 sierpnia 2023 r odmówił uzgodnienia projektu zmiany studium z adnotacją "uzgodnienie będzie możliwe po poprawieniu projektu studium".

W związku z ww. postanowieniem uzupełnia się część tekstową zmiany studium o zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Stromiec:

- ❖ Boże – park dworski 627/A/57 z dnia 17.12.1957 r.,
- ❖ Dobieszyn – kościół pw. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus A-1019 z dnia 19.04.2011 r.,
- ❖ Stromiec – cmentarz rzymskokatolicki A-1327 z dnia 25.01.2016 r.,
- ❖ Stromiec – kaplica cmentarna A-1327 z dnia 25.01.2016 r.

Wykaz obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków dla gminy Stromiec:

- ❖ Boże – cmentarz rzymskokatolicki,
- ❖ Dobieszyn – cmentarz rzymskokatolicki,
- ❖ Matyldzin – żołnierska mogiła zbiorowa.

Wykaz obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

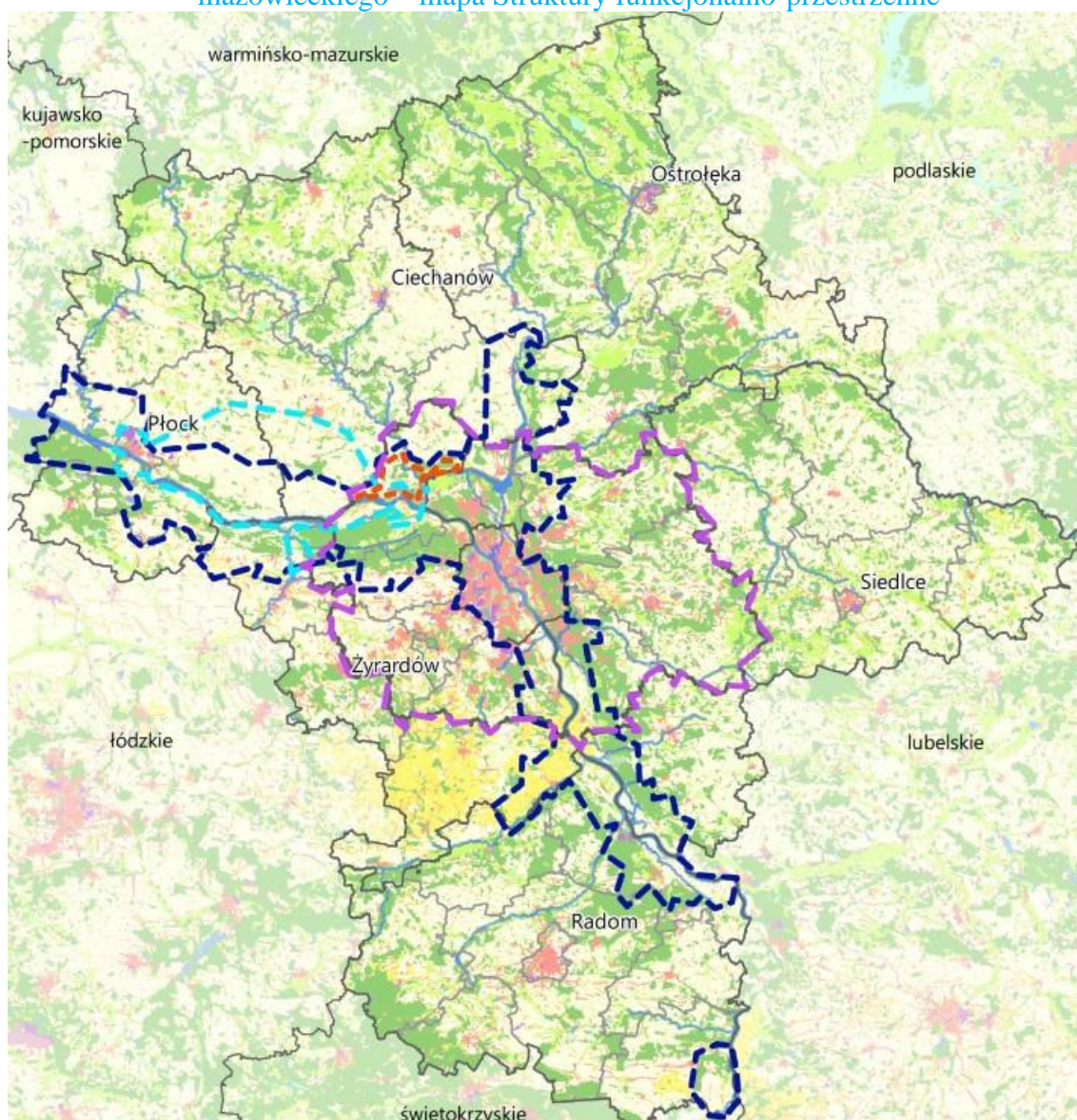
- ❖ Bobrek - dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Boże – dwór, 1 ćw. XXw.
- ❖ Boże – zabudowa przy dworze – obora murowana, 1 ćw. XX w.
- ❖ Boże – kapliczka murowana, 1 ćw. XX w.
- ❖ Dobieszyn – kościół drewniany, 1 ćw. XX w. /Nr rej.: 423/2011 z dnia 19.04.2011 r.
- ❖ Dobieszyn – budynek plebanii, 1 ćw. XX w.
- ❖ Ducka Wola – kapliczka murowana, koniec XIX w.
- ❖ Ducka Wola – kapliczka murowana, koniec XIX w.
- ❖ Marianki – kapliczka murowana, koniec XIX w.
- ❖ Niedabył – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Niedabył – dom drewniany, 2 ćw. XX w.
- ❖ Niedabył – dom drewniany, 2 ćw. XX w.
- ❖ Niedabył – dom drewniany, 2 ćw. XX w.
- ❖ Niedabył – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Olszowa Dąbrowa – dom drewniany, 1 ćw. XX w.

- ❖ Olszowa Dąbrowa – kapliczka murowana, 1 ćw. XXw.
- ❖ Piróg – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Piróg – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Pokrzywna – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Pokrzywna – kapliczka murowana, 2 ćw. XX w.
- ❖ Stara Wieś – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Stara Wieś – dom drewniany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Stromiec – dom murowany, 1 ćw. XX w.
- ❖ Stromiec – kościół murowany p.w. Jana Chrzciciela, 1901-1905
/Nr rej: 285/A z 04.03.1985 r./
- ❖ Stromiec – rzeźba – sw. Jan Nepomucen, 4 ćw. XIX w.
/Nr rej. 1891/2005 z 06.09.2005 r./
- ❖ Stromiec – kapliczka murowana, koniec XIX w.
- ❖ Stromiecka Wola – kapliczka murowana, 1 ćw. XX w.
- Zabagnie – kapliczka Matki Boskiej Anielskiej XIX w.
- ❖ Zabagnie, kapliczka Matki Boskiej Anielskiej XIX w.,
- ❖ Stromiec – piaskowy nagrobek podlesniczego Jana Chruścickiego XIX w.
- ❖ Stromiec – cmentarz rzymsko-katolicki z 1 poł. XIX w. /Nr rej. 84/2016 z dnia 25.01.2016 r./
/Nr rej.84/2016 z dnia 25.01.2016 r./

12. W obszarze objętym zmianą studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”, przyjętym Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180).

Obszar gminy Stromiec został zaliczony do Doliny Środkowej Wisły, dla której niezbędne jest zapewnienie równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu oraz wykorzystaniem gospodarczym Wisły zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

Rysunek 1 Wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – mapa Struktury funkcjonalno-przestrzenne



- | | |
|---|--|
| ■ zabudowa zwarta | ■ obszary podmokłe |
| ■ zabudowa rozproszona | ■ wody powierzchniowe |
| ■ tereny przemysłowe i handlowe | — — — Miejski Obszar Funkcjonalny Warszawy |
| ■ tereny komunikacyjne | - - - - - Dolina Środkowej Wisły |
| ■ kopalnie i wyrobiska | - - - - - Park Rzeki Wisły |
| ■ miejskie tereny zieleni i wypoczynkowe | - - - - - obszar wokół lotniska Modlin |
| ■ grunty rolne | |
| ■ sady i plantacje | |
| ■ lasy | |
| ■ łąki i pastwiska | |
| ■ tereny pozbawione roślinności | |

Zapisy wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego do uwzględnienia zadań i kierunków działań:

W zakresie wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych:

- ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- ochrony krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrony gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne.

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody:

- utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP (Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki).

W zakresie poprawy jakości klimatu akustycznego:

- dążenia do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

Dla zmiany studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XLV.313.2023 Rady Gminy Stomiec z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stomiec, dokumentem obowiązującym jest „Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 72/22 z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. Strategia zawiera długofalową wizję rozwoju województwa mazowieckiego, w myśl, której Mazowsze do roku 2030, stanie się regionem spójnym terytorialnie, konkurencyjnym, innowacyjnym, zapewniającym mieszkańcom bardzo dobre warunki życia. Z uwagi na duże zróżnicowanie przestrzenne rozwoju województwa mazowieckiego, konieczne jest prowadzenie polityki zmniejszającej te dysproporcje.

Ponadto Gmina Stomiec posiada Strategię Rozwoju Gminy Stomiec na lata 2019 – 2028 przyjęta uchwałą Rady Gminy Stomiec.

Diagnoza warunków gminy została przeprowadzona na podstawie przeprowadzonej analizy porównawczej zachodzących na terenie gminy tendencji i trendów z uwzględnieniem danych statystycznych, analizy i identyfikacji specyficznych uwarunkowań oraz lokalnych potencjałów gminy, analizy poziomu zadowolenia i jakości życia, wraz z identyfikacją negatywnych aspektów życia, na podstawie wyników badań ankietowych. Diagnoza obejmowała identyfikację danych na temat obszaru gminy i zawierała w sobie elementy oceniające potencjały obszaru, w zakresie ich wpływu na wdrażanie strategii.

Strategia zawiera poparcie przez mieszkańców OZE, oraz OZE zostały zakwalifikowane do jednego z celów operacyjnych w celu strategicznym: Rozwój infrastruktury technicznej wraz ochroną środowiska.

13. Interpretacja zapisów ustaleń zmiany studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe. Ustalenia zawarte w tekście i na załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem nie pozostawania w sprzeczności z formami określonymi w studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleń publiczną, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji, a jednocześnie stanowiącą o estetyce danego terenu. Poza drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg gminnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

14. Ze względu na charakter zmian, polegający głównie na wyznaczeniu terenów wytwarzających energię odnawialną – elektrowni słonecznych, zdecydowano się każdorazowo nie wprowadzać zmian w dokumencie przyjętym w roku 1998 i nadać niniejszej zmianie studium charakter nadpisu.

Wobec powyższego, nie aktualizuje się w każdym miejscu informacji dotyczących przytoczonych przepisów prawnych, a podaje się je tutaj:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597).
- 2) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z 2023 r. poz. 877, 1506).
- 3) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).
- 4) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485, z 2023 r. poz. 28).
- 5) Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).
- 6) Ustawa Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).