

**Zarząd Gminy Stromiec**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
STROMIEC**

**ETAP III  
POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**Opracowanie WBPP w Radomiu  
Grudzień 1998**

**Zespół' autorski:**

Główny projektant:	mgr inż. arch. Grzegorz Krawczyk mgr inż. arch. Paweł Wasilewski
Sfera społeczna:	mgr Urszula Konopacka mgr Barbara Majewska
Rolnictwo:	mgr Eliza Woj szko
Sfera produkcji pozarolniczej:	mgr Elżbieta Fiolna-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

## Spis treści:

<b>I. Polityka Lokalizacyjna</b>	<b>3</b>
<b>Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium</b>	<b>3</b>
1. Zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych opracowań planistycznych na terenie gminy	3
1.1 Zasady ogólne sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego	3
1.2 Studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy	3
1.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku	4
1.4 Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zmieniające dotychczasowe funkcje rolnicze i leśne terenów	5
2. Obszary na których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe	6
2.1 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na przewidywaną lokalizację zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych	6
2.2 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania	6
2.2.1 Stromiec	6
2.2.2 Dobieszyn	7
2.2.3 Boże	7
<b>Zasady zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy</b>	<b>8</b>
1. Strefa zagospodarowania dla funkcji średniointensywnego rolnictwa (R)	8
1.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	8
1.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowania	8
1.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)	8
1.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)	9
1.2.3 Produkcja pozarolnicza (P)	10
1.3 Obszary systemu przyrodniczego	10
2. Strefa ekologicznie uwarunkowanego zagospodarowania dla funkcji wykorzystujących zasoby systemu przyrodniczego(E)	11
2.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	11
2.2 Obszary które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie	12
2.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)	12
2.2.2 Rekreacji wypoczynek (ML)	13
2.3 Obszary systemu przyrodniczego	13
3. Pasma aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A)	14
3.1 Obszary systemu przyrodniczego	14
4. Strefa zagospodarowania dla funkcji gospodarki leśnej (L)	14
5. Ośrodki obsługi ludności oraz centra aktywizacji gospodarczej	14
<b>II. Polityka inwestycyjna</b>	<b>16</b>
<b>Zadania w zakresie rozwoju komunikacji</b>	<b>16</b>
<b>Zadania w zakresie rozwoju infrastruktury</b>	<b>17</b>
1. Branżowe programy rozwoju sieci infrastrukturalnych	17
2. Zasady określania zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej	17
<b>Zadania w zakresie retencji i melioracji gruntów rolnych</b>	<b>21</b>
1. Melioracje	21
2. Retencja	21
<b>III. Pozostałe elementy polityki zagospodarowania przestrzennego gminy</b>	<b>22</b>
<b>Wskazania dla gospodarki gruntami</b>	<b>22</b>
<b>Wskazania dla polityki podatkowej gminy</b>	<b>23</b>

<b>Wnioski do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa</b>	<b>24</b>
1.                   Komunikacja kolejowa	24
2.                   Ochrona prawna środowiska przyrodniczego	24

**Aneks:**

Załącznik nr 1 - Wyciąg z tekstu studium zawierający ustalenia wiążące Zarząd Gminy w działaniach zmierzających do realizacji polityki przestrzennej gminy.

Załącznik nr 2 - Dokumentacja planistyczna.

## I. POLITYKA LOKALIZACYJNA

### *Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium [Uaktualnienie w „uzasadnieniu zakresu zmian studium”]*

#### 1. Zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych opracowań planistycznych na terenie gminy

##### *1.1 Zasady ogólne sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego*

Celem sporządzania planów miejscowych w gminie Stromiec będzie przede wszystkim:

- a) przeznaczenie terenów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- b) przeznaczenie terenów pod funkcje służące zaspokajaniu potrzeb publicznych;
- c) umożliwienie wydawania decyzji WZiZT bez potrzeby przeprowadzania rozprawy administracyjnej.

Zasady sporządzania planów miejscowych, a zwłaszcza granice terenów nimi objętych, zakres i treść regulacji oraz kolejność sporządzania są elementami polityki realizacyjnej studium w zakresie rozlokowania poszczególnych funkcji terenów. **W wypadku planów miejscowych, których sporządzenie nie zostało określone w studium jako obowiązkowe** (na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) obszary objęte opracowaniem, zakresy ustaleń oraz terminy przystąpienia do ich sporządzania pozostają w uznaniu organów gminy oceniających realną potrzebę sporządzenia tych opracowań. Studium formułuje w tym zakresie zalecenia, które powinny być brane pod uwagę przy powyższej ocenie. W tym celu studium przyjmuje następujące zasady sporządzania planów miejscowych nie objętych obowiązkiem sporządzania:

- Poprzez wskazanie terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie niniejsze studium określa obszary, dla których celowym jest sporządzanie miejscowych planów ze względów wymienionych wyżej w punktach a) i c).
- Do planów miejscowych sporządzanych na obszarze gminy zasadniczo powinny być przenoszone ustalenia studium w zakresie zasad zagospodarowania odpowiednich elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy dotyczące preferowanych funkcji i sposobów zagospodarowania.
- Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, którego ustalenia pozostają w sprzeczności z określonymi w studium zasadami zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy (zwłaszcza wprowadzającego funkcje lub sposoby zagospodarowania uznane w studium za niewskazane) wymaga uzasadnienia ważnym interesem publicznym, dla zaspokojenia którego sporządza się plan, żywotnym interesem ekonomicznym gminy lub innymi istotnymi względami, które nie mogły być wzięte pod uwagę przy sporządzaniu niniejszego studium. **Uznanie przez władze gminy względów stanowiących powyższe uzasadnienie dla sporządzenia planów sprzecznych z niniejszym studium stanowi uzasadnienie dla aktualizacji studium.**

##### *1.2 Studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy*

Zainwestowanie rekreacyjne sołectw Biała Góra i Krzemień powinno być poprowadzone wielobranżowym, szczegółowym **studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy**. Ze względu na istnienie wielu powiązań charakterze ponadgminnym (komunikacja, system przyrodniczy, usługi), opracowanie takie po-

winno obejmować obszary przyległe do Pilicy należące do tych gmin, które widząc możliwość rozwoju funkcji turystyki i rekreacji na swoim terenie zamierzają współpracować w celu stworzenia racjonalnego programu rozwoju zagospodarowania dla tych funkcji oraz przy jego realizacji. Najodpowiedniejszym podmiotem zlecającym i weryfikującym takie opracowanie wydaje się być Związek Gmin, o ile m.in. reaktywowane zostanie uczestnictwo w nim gminy Stromiec. Studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy zawierać powinno m.in.:

- szczegółowe określenie przyrodniczych uwarunkowań, progów rozwojowych (chłonność naturalna terenu) i barier (np. prawnie umocowane wymagania dla terenów chronionych) dla zagospodarowania;
- rozpoznanie uwarunkowań ekonomicznych i własnościowych przeznaczenia wskazanych terenów na funkcje rekreacji i wypoczynku;
- rozpoznanie aktualnego zapotrzebowania w zakresie form rekreacji i wypoczynku oraz jego prognoza;
- szczegółowe określenie preferencji funkcjonalnych dla różnych rodzajów zagospodarowania oraz jego optymalnej intensywności;
- wybór najbardziej efektywnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, jeśli to będzie uzasadnione - przy założeniu ciągłości systemów sieciowych niezależnie od granic administracyjnych gminy;
- weryfikacja (uściślenie) niniejszego studium w zakresie określenia granic terenów, dla których istnieje potrzeba (nie obowiązek) sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zakresu wystarczająco precyzyjne dla podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia tych planów;
- określenie zasad zagospodarowania, które znajdują się w zapisach planów dla tych terenów;
- strategię realizacyjną (finansowanie, etapowanie).

Opracowanie takie pozwoliłoby na bardziej kompleksowe niż w przypadku odrębnych studiów poszczególnych gmin przeanalizowanie uwarunkowań ponadgminnych zmierzające do wyboru najefektywniejszych rozwiązań.

### ***1.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczanych pod funkcje rekreacji i wypoczynku***

Przeznaczenie terenów, o funkcji rolnej lub leśnej na cele rekreacji i wypoczynku zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych może zostać dokonane tylko w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Studium wskazuje tereny predysponowane do zainwestowania pod wymienione funkcje, w obrębie których plany miejscowe mogą być w zależności od potrzeb sporządzane.

W wypadku braku możliwości sporządzenia studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy niniejsze studium określa **wskaźniki, które stanowią wytyczne przy programowaniu zainwestowania rekreacyjno-wypoczynkowego w strefie E**. Wskaźniki te należy uwzględnić przy sporządzaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego nie poprzedzonych studium, o którym mowa w p. 1.1.

**Studium wskazuje możliwość przeznaczenia większych kompleksów terenów pod zainwestowanie dla funkcji rekreacji i wypoczynku w sołectwach Biała Góra, Krzemień (strefa 1) oraz we wsi Grabowy las w sołectwie Podlesie (strefa 2).** Przy założeniu, że docelowe zagospodarowanie będzie posiadało odpowiednią obsługę infrastrukturalną próg rozwojowy dla projektowanej funkcji wyznaczać będzie głównie naturalna chłonność środowiska przyrodniczego limitująca intensywność zainwestowania w formie najbardziej agresywnej. Za taką uznać należy ośrodki wypoczynkowe o funkcji noclegowej (nie przewidujące rozbudowanego programu rekreacji i wypoczynku **na**

terenie należącym do ośrodka) oraz zabudowę lotniskową na małych działkach (do 500 m<sup>2</sup>). Te formy zagospodarowania bazować będą głównie na zasobach środowiska przyrodniczego, które stanowią:

- dla terenów zlokalizowanych i tych, które mogą być zlokalizowane w sołectwach Biała Góra i Krzemień (strefa 1): las prywatny w południowo-wschodniej części sołectwa Biała Góra, część lasów Nadleśnictwa Dobieszyn pomiędzy projektowanymi użytkami ekologicznymi na terenie lasów państwowych, a tymi sołectwami oraz łąki na terenach zalewowych Pilicy w północnej części sołectwa Biała Góra (sumaryczna chłonność ok. 740 os./h w ciągu doby);
- dla terenów, które mogą być zlokalizowane we wsi Grabowy Las (strefa 2): tereny lasów państwowych nadleśnictwa Dobieszyn wokół wsi Grabowy Las, oraz łąki tej wsi. W tym przypadku wysoka chłonność lasów otaczających wieś powoduje, że nie stanowi ona proggu rozwojowego dla proponowanych funkcji lecz raczej wyznaczy go specyfika miejsca przesądzająca o jego atrakcyjności (odludne uroczysko).

Uwzględniając powyższe uwarunkowania **w przypadku nowych lokalizacji** na wskazanych w studium terenach agresywnych form zainwestowania rekreacyjnego czyli **ośrodków wypoczynkowych o funkcji noclegowej (nie przewidujących rozbudowanego programu rekreacji i wypoczynku na terenie należącym do ośrodka, a takie zabudowy lotniskowej na małych działkach (do 500 m<sup>2</sup>)** przyjmuje się następujące wskaźniki dla zagospodarowania:

- **w strefie 1** przy przeznaczaniu nowych terenów pod typ zagospodarowania jak wyżej sumaryczna (dla całej strefy łącznie z obiektami już istniejącymi) ilość miejsc noclegowych nie może przekroczyć 2500<sup>1</sup>;
- **w strefie 2** przy przeznaczaniu nowych terenów pod typ zagospodarowania jak wyżej sumaryczna ilość miejsc noclegowych nie może przekroczyć 100.

#### ***1.4 Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zmieniające dotychczasowe funkcje rolnicze i leśne terenów***

W aktualnym stanie prawnym lokalizacja na terenach rolnych lub leśnych funkcji innych niż określone w art. 2, ust. 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymaga zmiany przeznaczenia terenu w trybie sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to np. funkcji zabudowy mieszkaniowej (niezagrodowej), usługowej, warsztatów rzemieślniczych itd. Lokalizacja terenów, dla których powinny być sporządzone odpowiednie plany miejscowe, granice i zakres ich opracowania oraz termin przystąpienia do ich sporządzenia uzależniony jest od wystąpienia konkretnego zapotrzebowania. Powyższe kwestie rozpoznaje zarząd gminy, a niniejsze studium służyć powinno weryfikacji celowości opracowania tych planów w oparciu o zawarte w nim i uchwalone przez radę gminy kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Ilość i lokalizacja terenów przeznaczanych w planach miejscowych pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne posiadać będzie nowym stanie prawnym (po 1 stycznia 2000 r.) istotne znaczenie dla polityki lokalizacyjnej gminy. **Uproszczenie procesu inwestycyjnego jakie stanowi obecność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (możliwość wydawania decyzji WZiZT bez rozprawy administracyjnej, czy dopuszczenie zagospodarowania innego niż rolnicze lub leśne) na danym terenie powinno być przez gminę traktowane jako narzędzie kształtowania możliwie najkorzystniejszej struktury funkcjonalno-przestrzennej osadnictwa.** Szczególnie pożądana wydaje się koncentracja osadnictwa wokół wskazanych w stu-

dium ośrodków obsługi ludności i centrów aktywizacji gospodarczej. Zatem studium sugeruje przystąpienie do sporządzenia w pierwszej kolejności planów miejscowych dla terenów największego naporu inwestycyjnego funkcji wymagających takich planów (funkcje pozarolnicze). Uzasadnione wydaje się objęcie takimi planami zwłaszcza miejscowości wskazanych w studium jako pełniące lub predysponowane do pełnienia funkcji lokalnych ośrodków obsługi ludności i centrów aktywizacji gospodarczej (Stromiec, Dobieszyn, Boże). **Plany miejscowe sporządzane poza wymienionymi miejscowościami należy ograniczyć co do ilości oraz obszaru objętego opracowaniem do niezbędnego minimum wyznaczonego wymaganiami sprawności zarządzania gminą.**

Niniejsze studium ustala obowiązek sporządzenia planów miejscowych ze względu na istniejące uwarunkowania skutkujący prawnie zgodnie z przepisami ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jedynie na terenach określonych w p. 2.

2. Obszary na których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe

**2.1 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na przewidywaną lokalizację zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych**

W gminie Stromiec przewidywanym zadaniem dla realizacji lokalnych celów publicznych jest budowa gazociągu wysokoprężnego 0150, stacji redukcyjno-pomiarowej I° oraz sieci rozdzielczej dla wsi Stromiec, Stromiecka Wola, Piróg, Mokry Las, Kolonia Bobrek, Bobrek i Pietrasin (jeśli przebieg sieci rozdzielczej dla tych miejscowości nie zostanie wytyczony w pasie drogowym istniejących ciągów komunikacyjnych).

Granice terenu objętego opracowaniem określa przebieg trasy gazociągu oraz lokalizacja stacji redukcyjno-pomiarowej ustalone w projektach realizacyjnych tych inwestycji, a także zasięg strefy ograniczeń w zagospodarowaniu stanowiący w tym przypadku pas terenu o szerokości 35 m z każdej strony projektowanego przebiegu gazociągu.

**2.2 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania**

Ustala się następujące obszary dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na uwarunkowania:

#### **2.2.1 Stromiec**

Rejon opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi północna część miejscowości Stromiec obejmująca teren kościoła od zachodu, od południa ograniczona ciekami wodnymi przecinającymi miejscowość ze wschodu na zachód, a od wschodu i północy zawierająca tereny zabudowy przyległe do dróg krajowej nr 729 i wojewódzkiej nr 34 218.

Uwarunkowaniami motywującymi ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- projektowana lokalizacja oczyszczalni ścieków;
- potrzeba określenia i prawnego umocowania zasad zabudowy w otoczeniu zabytkowego kościoła parafialnego;
- konflikt funkcji tranzytu drogą krajową nr 729 z funkcją kształtującego się centrum miejscowości;
- możliwość lokalizacji następnych, poza już istniejącymi, funkcji usług, mieszkalnictwa, produkcji i innych pozarolniczych.



Granice opracowania oraz jego zakres sprecyzowane zostaną po dokładnym rozpoznaniu uwarunkowań i zapotrzebowania w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

### **2.2.2 Dobieszyn**

Rejon opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi teren otoczenia kościoła w Dobieszynie.

Uwarunkowaniami motywującymi ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- potrzeba określenia i prawnego umocowania zasad zabudowy w otoczeniu kościoła o walorach zabytkowych;
- degradujący wpływ lokalizacji urządzeń infrastruktury wodociągowej (stacja wodociągowa) na walory przestrzenne terenu predysponowanego do ukształtowania centrum miejscowości;
- możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych.

Granice opracowania oraz jego zakres sprecyzowane zostaną po dokładnym rozpoznaniu uwarunkowań i zapotrzebowania w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

### **2.2.3 Boże**

Rejon opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi teren otoczenia kościoła oraz pozostałości parku podworskiego w miejscowości Boże.

Uwarunkowaniami motywującymi ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- potrzeba określenia i prawnego umocowania zasad zabudowy rejonie strukturalnego centrum miejscowości;
- potencjalny degradujący wpływ projektowanej lokalizacji urządzeń infrastruktury wodociągowej (stacja wodociągowa) na walory przestrzenne terenu predysponowanego do ukształtowania centrum miejscowości w tym parku;
- możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych.

Granice opracowania oraz jego zakres sprecyzowane zostaną po dokładnym rozpoznaniu uwarunkowań i zapotrzebowania w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

## **Zasady zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy [Uaktualnienie w „uzasadnieniu zakresu zmian studium”]**

### **1. Strefa zagospodarowania dla funkcji średniointensywnego rolnictwa (R)**

#### **1.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Dla wskazanych w rysunku studium obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

##### **w zakresie zagospodarowania obszarów upraw i użytków zielonych:**

- kompleksy najlepszych gleb należy pozostawić dla użytkowania rolniczego i maksymalnie chronić przed zmianą użytkowania;
- trwale użytki zielone utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu;
- zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące w obrębie strefy lasy i większe zadrzewienia;
- grunty o najgorszej przydatności dla produkcji rolnej zalesiać zgodnie ze zweryfikowanym w studium projektem granicy polno-leśnej;
- zwiększać wartość użytkową gruntów poprzez wskazane prace regulujące stosunki wodne (melioracje, budowa zbiorników retencyjnych ...);
- poprawiać strukturę agrarną poprzez scalania i powiększanie gospodarstw;
- w strefach uciążliwości wysypisk odpadów i oczyszczalni ścieków urządzać zieleni izolacyjną;

##### **w zakresie rodzajów dopuszczalnego zainwestowania:**

- na terenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej można dopuszczać sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń ale tylko takich które służą produkcji rolnej (budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze, mieszkania rolników, urządzenia zaopatrzenia w wodę i utylizacji ścieków i odpadów, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji ...);
- można dopuszczać także urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, które bezpośrednio nie służą rolnictwu ale są niezbędne do funkcjonowania zainwestowania przewidzianego w studium lub w planach miejscowych obejmujących teren gminy Stromicz;
- budynki, obiekty należy lokalizować o ile to możliwe w rejonie obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie, lub w obrębie obszarów już zainwestowanych — dążyć do ograniczenia rozpełzania zainwestowania;

#### **1.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie**

##### **1.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)**

Na obszarach wskazanych w studium pod osadnictwo (oznaczonych w rysunku studium symbolem M) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

##### **w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) funkcje preferowane:** mieszkalnictwo rolnicze, mieszkalnictwo jednorodzinne, hodowla i chów zwierząt w skali tradycyjnej, składowanie płodów rolnych, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi funkcji podstawowych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwa małowarowa produkcja pozarolnicza;
- b) funkcje niewskazane:** mieszkalnictwo wielorodzinne-blokowe, hodowla i chów zwierząt w systemie bezściółkowym, uciążliwa produkcja pozarolnicza;

### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- należy dążyć do koncentracji zabudowy w rejonach już obecnie zainwestowanych; usługi lokalizować w rejonach koncentracji terenów osadniczych;
- wyposażać w urządzenia infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności obszary najbardziej zainwestowane i węzłowe pod względem przestrzennym;
- zainwestowanie o charakterze uciążliwym lokalizować poza skupiskami zabudowy mieszkaniowej w rejonach najmniejszego zainteresowania osiedleńczego;
- ujednoczyć charakter architektury nowych i adaptowanych obiektów;
- dostosowywać architekturę budynków do tworzącego się modelu, w oparciu o tradycje regionalne;
- ujednoczyć linie zabudowy od dróg na terenach intensywnie zainwestowanych w oparciu o linie utrwalone istniejącą trwałą zabudową;
- linie zabudowy od dróg na terenach niezabudowanych, lub luźno zabudowanych, ustalać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- rezerwować w pasach drogowych i ich sąsiedztwie tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- dostosowywać architekturę budynków w strefach oddziaływania obiektów zabytkowych i sposób zagospodarowania terenu do wymogów konserwatorskich;
- sporządzać plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, wymagających tworzenia nowego układu komunikacyjnego;
- scalać tereny rozdrobione dla umożliwienia realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- przeznaczać na cele nierolnicze objekty, gospodarstwa i tereny jedynie w przypadku ich nieprzydatności rolniczej;
- uwzględniać w działalności realizacyjnej przepisy dotyczące obszarów chronionych (załączone do tekstu studium).

### **1.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)**

Na obszarach wskazanych pod rekreację i wypoczynek (oznaczonych w rysunku studium symbolem ML) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

#### **zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) funkcje preferowane:** indywidualne mieszkalnictwo letniskowe, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, usługi gastronomii i handlu spożywczego;
- b) funkcje niewskazane:** produkcja pozarolnicza, wszelkie rzemiosło, chów i hodowla zwierząt, usługi uciążliwe;

#### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- w celu wprowadzenia funkcji nierolniczych i nieleśnych dla obszarów nie wyłączonych z produkcji rolniczej należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- przy realizacji pasmowej zabudowy na terenach nierolniczych, przy istniejących drogach, należy rezerwować teren dla urządzenia dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ograniczać powierzchnię zabudowy działek do niezbędnego minimum;
- nie dopuszczać realizacji agresywnych form architektonicznych, stosować formy niskie wtopione w krajobraz, ujednoczyć bryły budynków pod względem kubaturowym i stylistycznym, przyjmować układy kalenicowe, stosować dachy dwuspadowe.

### **1.2.3 Produkcja pozarolnicza (P)**

W obszarach wskazanych pod produkcję pozarolniczą (P) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

**w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) **funkcje preferowane:** przemysł, składy, hurtownie, rzemiosło, usługi (poza wymienionymi w p. b);
- b) **funkcje niewskazane:** mieszkalnictwo, rekreacja i wypoczynek, usługi oświaty i ochrony zdrowia;

**pozostałe zasady zagospodarowania:**

- dla zmniejszenia uciążliwości stosować pasy zieleni izolacyjnej i odpowiednie technologie;
- unikać agresywnej w wyrazie architektury obiektów.

### **1.3 Obszary systemu przyrodniczego**

W wyznaczonych w rysunku studium obszarach systemu przyrodniczego leżących w obrębie strefy średniointensywnego rolnictwa przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- nie dopuszczać do dalszego zainwestowania obszarów wchodzących w skład systemu, (odstępstwa od zasady możliwe tylko w wypadku uzupełniania i wymiany istniejących siedlisk);
- zachowywać przestrzenną ciągłość pomiędzy elementami systemu;
- zalesiać i zadrzewiać obszary wododziałowe i źródliskowe oraz gleby zagrożone stepowieniem;
- nie dopuszczać do lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, a w wypadku istnienia takich inwestycji maksymalnie ograniczać ich szkodliwy wpływ;
- zachować dobre i najlepsze gleby w użytkowaniu rolniczym;
- w dolinach zachować i przywracać użytki zielone oraz zapewniać ich drożność, w wypadku konieczności ich przegrodzenia układem drogowym stosować odpowiednie prześwity;
- obejmować ochroną najcenniejsze elementy środowiska.

## **2. Strefa ekologicznie uwarunkowanego zagospodarowania dla funkcji wykorzystujących zasoby systemu przyrodniczego (E)**

### **2.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Dla wskazanych w rysunku studium obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

**w zakresie zagospodarowania obszarów upraw i użytków zielonych:**

- kompleksy najlepszych gleb pozostawić w użytkowaniu rolniczym;
  - dążyć do wyłączenia ich z zabudowy;
  - trwale użytki zielone utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu, w miarę poprawy stosunków wodnych powiększać ich areal;
  - zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące w obrębie strefy lasy i większe zadrzewienia, wprowadzać nowe zadrzewienia śródpolne;
  - grunty o najgorszej przydatności dla produkcji rolnej zalesiać zgodnie ze zweryfikowanym w studium projektem granicy polno-leśnej;
  - zwiększać wartość użytkową gruntów poprzez wskazane prace regulujące stosunki wodne (melioracje, budowa zbiorników retencyjnych ...) realizowane na zasadach ekologicznych
  - poprawiać strukturę agrarną poprzez scalania i powiększanie gospodarstw;
- w zakresie rodzajów dopuszczalnego zainwestowania:**
- na terenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej można dopuszczać sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń ale tylko takich które służą produkcji rolnej (budynki inwentarskie „składowe, gospodarcze, mieszkania rolników, małe obiekty

przetwórstwa, urządzenia zaopatrzenia w wodę i utylizacji ścieków i odpadów, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji ...);

- można dopuszczać także lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, które bezpośrednio nie służą rolnictwu ale są niezbędne do funkcjonowania zainwestowania przewidzianego w studium lub w planach miejscowych obejmujących teren gminy Stromiec;
- nowe obiekty należy lokalizować, o ile to możliwe, w rejonie obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie, lub w obrębie obszarów już zainwestowanych; dążyć do ograniczenia rozpełzania zainwestowania;
- można dopuszczać lokalizację obiektów o funkcji letniskowej lub mieszkalnej (nie-rolniczej) o dworkowym (rezydencjalnym) charakterze, na dużych działkach (minimum 2 ha).

## **2.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie**

### **2.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)**

Na obszarach wskazanych w studium pod osadnictwo wiejskie (M) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

#### **w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) funkcje preferowane:** mieszkalnictwo rolnicze, mieszkalnictwo jednorodzinne, hodowla i chów zwierząt w skali tradycyjnej, składowanie płodów rolnych, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi funkcji podstawowych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) funkcje niewskazane:** mieszkalnictwo wielorodzinne-blokowe, hodowla i chów zwierząt w systemie bezściółkowym, produkcja pozarolnicza;

#### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- należy dążyć do koncentracji zabudowy w rejonach już obecnie zainwestowanych;
- usługi lokalizować w rejonach koncentracji terenów osadniczych;
- wyposażać w urządzenia infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności obszary najbardziej zainwestowane i węzłowe pod względem przestrzennym;
- nie dopuszczać do zainwestowania o charakterze uciążliwym;
- ujednolicić charakter architektury nowych i adaptowanych obiektów;
- dostosowywać architekturę budynków do tworzącego się modelu, w oparciu o tradycje regionalne;
- ujednolicić linie zabudowy od dróg na terenach intensywnie zainwestowanych w oparciu o linie utrwalone;
- dostosowywać linie zabudowy od dróg na terenach niezabudowanych, lub luźno zabudowanych w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- rezerwować w pasach drogowych i ich sąsiedztwie tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- dostosowywać architekturę budynków w strefach oddziaływania obiektów zabytkowych i sposób zagospodarowania terenu do wymogów konserwatorskich;
- sporządzać plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, wymagających tworzenia nowego układu komunikacyjnego;
- scalać tereny rozdrobione dla umożliwienia realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- przeznaczać na cele rekreacyjne i letniskowe obiekty, gospodarstwa i tereny w przypadku ich nieprzydatności rolniczej;
- uwzględniać w działalności realizacyjnej przepisy dotyczące obszarów chronionych.

### 2.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)

Na obszarach wskazanych pod rekreację i wypoczynek (oznaczonych w rysunku studium symbolem ML) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania: **w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) **funkcje preferowane:** indywidualne mieszkalnictwo letniskowe, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, usługi gastronomii i handlu spożywczego;
- b) **funkcje niewskazane:** produkcja pozarolnicza, wszelkie rzemiosło, chów i hodowla zwierząt, usługi uciążliwe;

#### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- przy realizacji pasmowej zabudowy na terenach nierolniczych „przy istniejących drogach należy rezerwować teren dla urządzenia dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ograniczać powierzchnię zabudowy działek, nie dopuszczać zabudowy gospodarczej, warsztatowej, produkcyjnej itp.
- nie dopuszczać realizacji agresywnych form architektonicznych, preferować formy niskie, wtopione w krajobraz, ujednolicać bryły budynków pod względem kubaturowym i stylistycznym; przyjmować układy kalenicowe, stosować dachy dwuspadowe w kolorach gamy od ciemnej czerwieni do brązu.

**Uwaga:** Dla obszarów nie wyłączonych z produkcji rolniczej należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na terenach oznaczonych w rysunku studium jako projektowane przyjmuje się niską intensywność zabudowy, jej wielkość uzależniona jest od przyjętej chłonności dla całego rejonu nadpilickiego. Chłonność ta została określona w rozdziale „Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną” (punkt 1.2: „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku”).

### 2.3 Obszary systemu przyrodniczego

Na wyznaczonych w rysunku studium obszarach systemu przyrodniczego leżących w obrębie strefy ekologicznie uwarunkowanego rozwoju przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- nie dopuszczać do nowego zainwestowania i dążyć do ograniczenia zainwestowania istniejącego na obszarach wchodzących w skład systemu;
- zachowywać przestrzenną ciągłość pomiędzy elementami systemu;
- zalesiać i zadrzewiać obszary wododziałowe i źródłiskowe oraz gleby zagrożone stepowieniem (zalesianie obszarów chronionych zgodnie z wytycznymi konserwatora przyrody);
- nie dopuszczać do lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, a w wypadku istnienia takich inwestycji maksymalnie ograniczać ich szkodliwy wpływ na środowisko;
- zachować dobre i najlepsze gleby w użytkowaniu rolniczym;
- w dolinach zachować i przywracać użytki zielone oraz zapewniać ich drożność, w wypadku konieczności ich przegrodzenia układem drogowym stosować odpowiednie prześwity;
- obejmować ochroną najcenniejsze elementy środowiska.

### 3. Pasma aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A)

#### 3.1 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie

We wskazanym w studium paśmie aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną przyjmuje się zasady zagospodarowania określone dla obszarów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie w odpowiednich strefach (R — pkt 1.2 i E — pkt 2.2 niniejszego rozdziału) oraz dodatkowo następujące:

##### w zakresie preferencji funkcjonalnych:

- a) **funkcje preferowane:** przemysł, składy, hurtownie, rzemiosło, usługi, mieszkalnictwo;
- b) **funkcje niewskazane:** rekreacja i wypoczynek (indywidualne budownictwo letniskowe), niskotowarowa produkcja rolna;

##### pozostałe zasady zagospodarowania:

- preferować podwyższoną intensywność zagospodarowania pod funkcje mieszkalnictwa, usług, produkcji pozarolniczej;
- dopuszczać lokalizację funkcji nieuciążliwej produkcji pozarolniczej (przemysł, rzemiosło, składy, hurtownie itp.) na terenach osadnictwa wiejskiego.

### 4. Strefa zagospodarowania dla funkcji gospodarki leśnej (L)

Na obszarze strefy gospodarki leśnej, **na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa** przyjmuje się, że **zagospodarowanie opierać się będzie na podstawie planów urządzenia lasu sporządzanych przez dyrekcję Lasów Państwowych**

Na terenach pozostałych lasów zagospodarowanie prowadzone będzie według uproszczonych planów urządzenia lasu.

W planach urządzenia lasu na obszarach leżących w zasięgu obsługi terenów rekreacji i wypoczynku (strefy 1 i 2)<sup>2</sup> należy przewidywać odpowiednio zwiększone ilości dróg i parkingów oraz urządzeń turystycznych, a także inne działania mające na celu zwiększenie naturalnej odporności lasów na obciążenie funkcjami rekreacji i wypoczynku np. wprowadzanie odpowiedniego składu gatunkowego itp.

### 5. Ośrodki obsługi ludności oraz centra aktywizacji gospodarczej

We wskazanych w studium ośrodkach obsługi ludności (Stromiec, Dobieszyn, Boże) należy **stosować zasady sformułowane dla obszarów zainwestowania w strefie średniointensywnego rolnictwa (R), dla pasma aktywizacji (A)** oraz podane poniżej:

- **funkcje preferowane:** produkcja pozarolnicza, usługi stopnia podstawowego i ponadpodstawowego, mieszkalnictwo;
- zapewniać dogodną komunikację z całym zainwestowanym obszarem w celu poprawienia dostępności usług lokalizowanych w ośrodkach;
- zapewniać odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy istniejących i projektowanych usługach;

---

<sup>2</sup> Patrz rozdział: „Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium”, pkt 1.3: „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku”.



- porządkować sytuację przestrzenną w centrach miejscowości z punktu widzenia możliwości ukształtowania przestrzeni publicznych towarzyszących funkcjom usług stopnia ponadpodstawowego; eliminować istniejące i potencjalne konflikty funkcjonalne;
- w pasach drogowych układu komunikacyjnego wymienionych ośrodków rezerwować miejsce dla realizacji pełnej infrastruktury technicznej.

Uwaga: plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych ośrodków sporządzać w pierwszej kolejności<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Patrz rozdział: „Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium”. pkt 2.2 „Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania”.

## II. POLITYKA INWESTYCYJNA

### *Zadania w zakresie rozwoju komunikacji*

Zadania gminy w zakresie rozwoju komunikacji dotyczą poprawy stanu istniejącej sieci dróg w gminie. Zasadniczo nie przewiduje się budowy nowych dróg, a co za tym idzie nie ma potrzeby wyznaczania terenów, dla których istniałby obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla umożliwienia wydawania decyzji WZiZT na budowę nowych dróg. Jednak w przypadku modernizacji dróg istnieje pole dla działań administracyjnych w zakresie gospodarki przestrzennej. Chodzi tutaj mianowicie o przestrzeganie zalecanych w branżowych wytycznych do projektowania i budowy dróg odległości nowo lokalizowanych obiektów budowlanych od krawędzi jezdni<sup>4</sup>. Zachowanie tych odległości jest często warunkiem możliwości przeprowadzenia wymaganych inwestycji modernizacyjnych (poszerzenia jezdni, budowa poboczy itp.), a także przeprowadzenia potrzebnej infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

Z punktu widzenia realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wytyczonych w niniejszym studium można sformułować następujące zasady określania priorytetów inwestycyjnych w zakresie komunikacji:

- Należy w pierwszej kolejności poprawiać warunki skomunikowania terenów osadnictwa wiejskiego ze wskazanymi w studium miejscowościami predysponowanymi do pełnienia roli ośrodków obsługi ludności i centrów aktywizacji gospodarczej (Stromiec, Dobieszyn, Boże). Zasada ta ma na celu podniesienie poziomu Życia ludności poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej lokowanych we w/w ośrodkach usług np. oświaty, służby zdrowia itp. (względy społeczne). Połączenia pomiędzy terenami osadnictwa wiejskiego, które nie prowadzą jednocześnie do skomunikowania z żadnym z wymienionych ośrodków mają z punktu widzenia studium drugorzędne znaczenie.
- Należy poprawiać warunki skomunikowania terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie dla funkcji stanowiących potencjalnie znaczące źródło dochodów gminy. Chodzi tutaj głównie o podniesienie atrakcyjności terenów rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku, co powinno za sobą pociągnąć dalsze zainwestowanie tego typu oraz podnieść wartość tych terenów branżą pod uwagę przy naliczaniu podatku od nieruchomości.
- W przypadku dróg, których modernizacja pozostaje poza kompetencjami gminy (powiatowych i wojewódzkich) należy zapewnić ścisłe przestrzeganie zasad lokalizacji zabudowy (zachowanie odległości, o których wyżej była mowa). Ma to na celu uniknięcie pośrednich kosztów związanych z modernizacją tych dróg (ewentualne odszkodowania) oraz uniknięcie pogorszenia warunków skomunikowania terenów przyległych do tych dróg. Dotyczy to zwłaszcza pasma aktywizacji (A), dla którego podstawową racją istnienia jest dobra dostępność komunikacyjna.

#### **Przewidywane zadania inwestycyjne w zakresie komunikacji:**

- budowa nawierzchni utwardzonej drogi relacji Boska Wola — Grabów;
- dokończenie modernizacji nawierzchni drogi relacji Kol. Sielce — Lipskie Budy;

<sup>4</sup> Patrz etap II, rozdział: „Diagnoza stanu istniejącego”, pkt 3.2.4.

<sup>5</sup> Patrz etap II, rozdział: „Kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych podsystemów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy”, pkt 1.3.

- budowa nawierzchni utwardzonej drogi z Białej Góry do Michałowa przez most na Pilicy.

## ***Zadania w zakresie rozwoju infrastruktury***

### **1. Branżowe programy rozwoju sieci infrastrukturalnych**

Istotnym elementem realizacji studium jest koordynacja jego rozstrzygnięć w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej i rozmieszczenia terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie z zadaniami polityki inwestycyjnej w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Mając na względzie taką koordynację należy przyjąć zasadę, że dla sporządzanych na zlecenie gminy programach rozwoju infrastruktury ustalenia studium mają charakter danych wyjściowych. Dotyczy to zwłaszcza ustaleń studium w zakresie zasięgu obsługi terenów zainwestowanych zbiorowymi systemami zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. **Ze względu na stopień uogólnienia właściwy dla niniejszego studium uznaje się za konieczne zweryfikowanie w programach branżowych jego ustaleń pod względem ekonomicznej racjonalności przyjętych w studium rozwiązań** (np. ilość oczyszczalni ścieków, zasięgi sieci itp.). Ponadto programy branżowe zawierające techniczne rozwiązania przedmiotowych systemów powinny w celu osiągnięcia potrzebnej kompleksowości powinny:

- obejmować cały obszar gminy;
- zawierać pełne analizy warunków naturalnych mających wpływ na proponowane rozwiązania;
- zawierać wariantowanie proponowanych rozwiązań z uwzględnieniem możliwości finansowania;
- proponować racjonalne etapowanie inwestycji.

### **2. Zasady określania zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej**

Zadania gminy w zakresie obsługi infrastrukturalnej dotyczą zwłaszcza zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

W celu wypracowania najbardziej racjonalnych rozwiązań systemów infrastruktury technicznej w gminie należy sporządzić programy zwodociągowania i kanalizacji gminy. Wobec dotychczasowego braku takich programów niniejsze studium zakłada docelowe zasięgi zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Realizacja (finansowanie, kolejność, etapowanie) tych systemów uzależniona jest od bieżących decyzji finansowych władz gminy. W tym zakresie studium formułuje jedynie zasady ogólne, które powinny być brane pod uwagę przy planowaniu budżetowych wydatków inwestycyjnych gminy. Poniżej podano kryteria, które studium bierze pod uwagę przy wyznaczaniu zasięgów w/w systemów.

- Wskazanie w studium terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie** — zakłada się zwodociągowanie wszystkich wyżej wymienionych terenów oraz skanalizowanie tych, dla których istniejąca i przewidywana koncentracja zainwestowania uzasadnia budowę systemów zbiorowych.
- Rozmieszczenie terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie** — wyodrębnienie zasięgów poszczególnych systemów (konfiguracja przestrzenna sieci) powinna uwzględniać najkorzystniejsze i w miarę możliwości najkrótsze przebiegi sieci (w przypadku wodociągów będą one zdeterminowane lokalizacją ujęć i stacji wodociągowych, a w przypadku kanalizacji optymalną lokalizacją oczyszczalni ścieków).

**Proponowany zasięg systemów zaopatrzenia w wodę:**

- (1) istniejące ujęcie i stacja wodociągowa w **Stromcu** obsługujące miejscowości: **Stromiec, Niedabyl, Pokrzywna, Stromiecka Wola, Marianki, Ksawerów Nowy, Ksawerów Stary, Podlesie**. Obsługa wsi **Bobrek, Kolonia Bobrek i Piróg** wymaga budowy stacji wodociągowej w miejscowości Bobrek.
- (2) istniejące ujęcie i stacja wodociągowa w Dobieszynie obsługujące miejscowości: **Dobieszyn, Kol. Sielce, Sielce, Lipskie Budy, Sulków, Olszowa Dąbrowa**.
- (3) projektowane ujęcie i stacja wodociągowa w Bożem obsługujące miejscowości: **Boże, Małe Boże, Ducka Wola, Boska Wola, Biała Góra, Krzemień**.

#### **Proponowane lokalizacje oczyszczalni ścieków wraz ze współpracującymi układami kanalizacji sanitarnej:**

- (1) kontenerowa oczyszczalnia ścieków w Stromcu obsługiwałyby miejscowości: **Stromiec, Stromiecka Wola**. Z uwagi na małe spadki i nierówności terenowej w kilku studniach kanalizacyjnych, rewizyjnych niezbędne będzie umieszczenie pomp zatapialnych.  
Wydajność oczyszczalni określa się na 200 m<sup>3</sup>/d.  
Ścieki oczyszczone odprowadzone będą do potoku stanowiącego dopływ Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod budowę oczyszczalni — 350 m<sup>2</sup>.  
Przewidywana strefa ochronna od oczyszczalni - 70 m;
- (2) kontenerowa oczyszczalnia ścieków usytuowana na południe od miejscowości Bobrek obsługująca jednostki osadnicze **Bobrek, Kolonia Bobrek i Nętne** o wydajności — 150 m<sup>3</sup>/dn. Zrzut ścieków oczyszczonych do potoku będącego dopływem Tymianki. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 300 m<sup>2</sup>;
- (3) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla **Ksawerowa Nowego** o przepustowości 25 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 180 m<sup>2</sup>;
- (4) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla **Podlesia Dużego** o wydajności 75 m<sup>3</sup>/dn ze zrzutem ścieków oczyszczonych do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 220 m<sup>2</sup>;
- (5) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla **Podlesia Małego** o wydajności 70 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków (poprzez kanał - 150 m) do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię 220 m<sup>2</sup>;
- (6) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Niedabyl i Pokrzywna** o przepustowości 40 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię ok. 200 m<sup>2</sup>;
- (7) kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Boska Wola** o wydajności — 50 m<sup>3</sup>/dn ze zrzutem ścieków oczyszczonych do cieku płynącego na północ od Dygi i mającego ujęcie do koryta Pilicy;
- (8) kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Ksawerów Stary** o przepustowości — 60 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 220 m<sup>2</sup>;
- (9) kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Boże** o przepustowości — 40 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię ok. 200 m<sup>2</sup>;
- (10) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Dobieszyn** o przepustowości oczyszczalni ok. 250 m<sup>3</sup>/d, kanalizacja sanitarna obejmująca także **Sielce, Kolonię Sielce, Sulków, Olszową Dąbrowę**;
- (11) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Krzemień i Biała Góra**;

- (12) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Marianki** o przepustowości ok. 35 m<sup>3</sup>/d.
- (13) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Piróg**;

Powyższe propozycje zadań powinny być zweryfikowane pod względem racjonalności proponowanych rozwiązań oraz zasadności decyzji realizacyjnych:

- Pod względem racjonalności proponowanych rozwiązań** weryfikacja ustaleń niniejszego studium w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków powinna być przeprowadzona w oparciu o programy o których mowa w pkt 1.
- Pod względem zasadności decyzji realizacyjnych** ustalenia niniejszego weryfikują władze gminy oceniając bieżące możliwości realizacji wyznaczonych niniejszym studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy. W celu realizacji tych kierunków przy podejmowaniu decyzji o priorytetach inwestycyjnych (w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków) należy uwzględnić podane niżej zasady:
  - wyposażać w systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w pierwszej kolejności obszary o najwyższym zagęszczeniu zainwestowania, a jeśli to możliwe koordynować obsługę zainwestowania istniejącego z uzbrojeniem terenów predysponowanych do rozwoju funkcji określonych w studium jako preferowane dla odpowiednich terenów<sup>6</sup> (ma to prowadzić do ukształtowania pożądanego z punktu widzenia rozwoju gminy ofert terenowych zachęcających do inwestowania);
  - za priorytetowe uznawać wyposażenie w infrastrukturę miejscowości wskazanych w studium do pełnienia funkcji ośrodków obsługi ludności i centrów aktywizacji gospodarczej oraz terenów pozostających w zasięgu pasma aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A);
  - wyposażać w systemy odprowadzania ścieków tereny budownictwa letniskowego począwszy od tych, które posiadają najintensywniejsze zainwestowanie oraz zlokalizowane są na obszarze strefy uwarunkowanego zagospodarowania dla funkcji wykorzystujących zasoby systemu przyrodniczego (E) — inwestowanie w uzbrojenie tych terenów ma istotne znaczenie z punktu widzenia zachowania atrakcyjności terenów cennych z punktu widzenia dalszego rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku oraz zachowania atrakcyjności tych terenów.

<sup>6</sup> Patrz rozdział: „Zasady zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy”.

## ***Zadania w zakresie retencji i melioracji gruntów rolnych***

### **1. Melioracje**

Strategia dla gminy Stromiec<sup>7</sup> przewiduje zmeliorowanie użytków rolnych we wsi **Wola Stromiecka**.

Ponadto Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oddział w Białobrzegach przewiduje następujące zadania:

- budowa obiektu **Piróg — Wola Stromiecka** (odwodnienie rowami i drenowanie gruntów ornych);
- modernizacja obiektu **Boże** (renowacja systemu odwadniająco-nawadniającego);
- bieżąca modernizacja i konserwacja obiektów i urządzeń melioracyjnych.

Negatywny wpływ melioracji na środowisko przyrodnicze (zwłaszcza dotyczy to terenów źródłiskowych rz. Tymianki) powinien być przeanalizowany w planach ochrony opracowywanych dla terenów objętych ochroną prawną. Ewentualna restrukturyzacja wykonanych melioracji, o ile zostanie w tych planach wykazana jej konieczność, powinna być potraktowana jako zadanie o znaczeniu ponadgminnym, a jego finansowanie powinien zapewnić organ właściwy przy ustanawianiu odpowiednich form ochrony przyrody (np. rezerwatu „Siekłuki”).

### **2. Retencja**

Według szczegółowego wykazu zamierzeń do wykonania w zakresie malej retencji Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oddział w Białobrzegach przewiduje modernizację (pogłębienie) zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w miejscowościach: Wola Stromiecka, Olszowa Dąbrowa, Lipskie Budy, Ksawerów Stary, Stromiec, Ducka Wola, Boże (3 zbiorniki).

Wszystkie zadania Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych są zadaniami pozostającymi poza właściwością gminy i nie wymagają wydawania decyzji WZiZT.

<sup>7</sup> Patrz: Załącznik nr 1.

### III. POZOSTAŁE ELEMENTY POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

#### *Wskazania dla gospodarki gruntami*

Po utracie mocy prawnej przez plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone przed rokiem 1994 powstaje całkowicie nowa sytuacja, w której gmina jako suwerenny podmiot zagospodarowania przestrzennego zyskuje nowe atuty w polityce kształtowania sieci osadniczej oraz w dziedzinie gospodarki gruntami (ta również powinna mieć na względzie cele rozwoju założone w niniejszym studium). Głównym powodem, dla którego tak się dzieje jest fakt, że w nowej sytuacji w celu lokalizacji jakiegokolwiek funkcji nierolniczej i nieleśnej (w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) gmina będzie musiała sporządzić plan zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie tereny, które dotychczas nie zostały zagospodarowane na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustaleniami planów tracących moc, o ile nie zostały wyłączone z produkcji rolnej, pozostają gruntami rolnymi lub leśnymi ze wszystkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami dotyczącymi dopuszczalnego zagospodarowania. Stwarza to dla gminy możliwość kształtowania korzystnej sytuacji rynkowej w zakresie zbywania gruntów, które jako jedyny gestor jest władna przeznaczać na cele nierolnicze i nieleśne. Sytuację tą może wykorzystać w interesie publicznym w celu:

- zwiększenia dochodów własnych gminy ze zbywanych nieruchomości gruntowych;
- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez tworzenie rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe (możliwość korzystania z różnorodnych form pomocy państwowej dla organizacji spółdzielczych);
- kształtowania racjonalnej struktury funkcjonalno przestrzennej sieci osadniczej w gminie.

Z punktu widzenia interesu gminy polegającego na zwiększeniu dochodów ze zbywanych nieruchomości gruntowych korzystna jest sytuacja, gdy poza gruntami będącymi własnością gminy, jak najmniejsza ilość terenów dotychczas niezainwestowanych posiada przeznaczenie pozarolnicze stanowiąc rezerwy terenu pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne w prywatnym użytkowaniu. Z drugiej strony należy wziąć pod uwagę korzyści społeczne jakie oferuje możliwość uzyskania przez osoby prywatne (rolnicy) dochodu ze zbycia nieruchomości gruntowych o niewielkiej przydatności rolniczej, jeśli gmina dopuści (planem miejscowym) na ich obszarze zainwestowanie pozarolnicze charakterze preferowanym w niniejszym studium (zwłaszcza na cele rekreacji i wypoczynku).

Najkorzystniejszą lokalizacją terenów, które mają być przeznaczone pod zainwestowanie dla zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest usytuowanie w



obrębie ośrodka obsługi ludności i aktywizacji gospodarczej (zwłaszcza Stromca), a to ze względu na

- największe prawdopodobieństwo wystąpienia popytu na mieszkania dla ludności nie utrzymującej się bezpośrednio z produkcji rolnej;
- najkorzystniejsze warunki uzbrojenia, które powinno się realizować w pierwszej kolejności na obszarach najintensywniejszego zainwestowania.

W stosunku do istniejącego zasobu gruntów komunalnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wydaje się, że najbardziej celowe będzie przeznaczenie działek budowlanych o największej wartości rynkowej do sprzedaży prywatnym użytkownikom. Jako rezerwę na okoliczność wdrożenia przez państwo preferencji dla spółdzielczych organizacji budownictwa mieszkaniowego z udziałem gminy (kredyty lub dopłaty do infrastruktury itp.) można potraktować jedynie część zasobu gruntów.

### ***Wskazania dla polityki podatkowej gminy***

Znaczenie polityki podatkowej gminy dla osiągnięcia założonych w niniejszym studium celów rozwoju polega zwłaszcza na możliwości oddziaływania na decyzje lokalizacyjne poszczególnych inwestorów poprzez **zróźnicowanie wysokości stawek podatku od nieruchomości** w zależności od:

- usytuowania planowanej inwestycji (zróźnicowanie określonych w niniejszym studium stref funkcjonalnych oraz typów obszarów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie);
- rodzaju planowanej inwestycji (określone w niniejszym studium funkcje preferowane oraz niewskazane dla poszczególnych typów obszarów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie).

Dzięki koordynacji polityki podatkowej gminy z polityką lokalizacyjną w zagospodarowaniu przestrzennym określoną w rozdziale I zakłada się osiągnięcie następujących celów:

- wdrożenie mechanizmów ekonomicznych (a nie administracyjnych) kształtowania pożądanej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy;
- stymulowanie koncentracji osadnictwa wokół ośrodków obsługi ludności (pożądaney ze względu na możliwe oszczędności w inwestycjach komunikacyjnych i infrastrukturalnych, skrócenie dojazdów do szkół, ośrodków zdrowia, urzędów oraz inne korzyści płynące z efektu aglomeracji);
- prawidłowe rozmieszczenie poszczególnych funkcji terenu pozwalające uniknąć konfliktów, których usunięcie po fakcie ich zaistnienia może generować dodatkowe koszty dla gmin;
- ewentualne zwiększenie dochodów gminy z podwyższonych stawek podatkowych od niepożądanych form zagospodarowania (mogą być one następnie przeznaczone na

inwestycje mające na celu minimalizację niekorzystnych skutków istnienia takiego zagospodarowania).

Powodzenie przedsięwzięcia polegającego na powiązaniu polityki podatkowej gminy z całokształtem polityki rozwoju społeczno-gospodarczego gminy uwarunkowane będzie:

- jasne określenie zasad różnicowania stawek podatkowych w powiązaniu z ustaleniami polityki lokalizacyjnej niniejszego studium;
- ścisłe przestrzeganie przyjętych zasad (unikanie uznaniowości ulg);
- społeczna akceptowalność proponowanego zróżnicowania uwarunkowana wyżej wymienionymi czynnikami oraz całokształtem systemu podatkowego (projektowane rozwiązania w zakresie wysokości i zasad naliczania podatku katastralnego).

### ***Wnioski do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa***

Wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego mają za zadanie przedstawić stanowiska gminy Stromieć względem tych elementów polityki regionalnej Mazowsza, które stanowią uwarunkowania zewnętrzne szczególnie istotne dla jej rozwoju. Niżej sformułowane postulaty powinny być przekazane odpowiednim organom Sejmiku Samorządowego Województwa Mazowieckiego odpowiedzialnym za sporządzenie tego planu, a także strategii rozwoju województwa i programów wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych.

#### **1. Komunikacja kolejowa**

Ze względu na skuteczność polityki restrukturyzacji zatrudnienia w gospodarce regionów rolniczych bardzo istotny jest **rozwój pasażerskiej komunikacji kolejowej dla celów dojazdów do pracy w dużych ośrodkach miejskich**. W gminie Stromieć istnieją dwa przystanki kolejowe: Dobieszyn (bardziej istotny z punktu widzenia gminy) i Strzyżyna. Biorąc pod uwagę malejącą opłacalność produkcji rolnej, brak perspektyw znaczącego rozwoju produkcji pozarolniczej na terenie gminy, z jednej strony oraz stosunkowo niskie koszty zamieszkania i utrzymania na terenach wiejskich w stosunku do obszarów miast, a także stosunkową łatwość znalezienia pracy w miastach, z drugiej, w żywotnym interesie gminy Stromieć (lecz także innych o uwarunkowaniach podobnych) leży rozwój istniejącej sieci kolejowej. Dotyczy to budowy drugiego toru linii kolejowej relacji Radom-Warszawa lub modernizacji rozrządu ruchu. Miałoby to na celu zachowanie, a w miarę potrzeby możliwość zwiększenia ilości kursów dojazdowych do Warszawy i Radomia.

#### **2. Ochrona prawna środowiska przyrodniczego**

Dla uniknięcia ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów, które w niniejszym studium przewidziane są pod zainwestowanie znajdujących się w strefie aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A)<sup>8</sup> **postuluje się zmianę przebiegu projektowanej granicy Parku Krajobrazowego Doliny Pilicy i Drzewiczki**. Ograniczenia w zagospodarowaniu, które mogą wiązać się z tą formą ochrony prawnej stanowią konflikt z interesem ekonomicznym gminy. Wobec faktu że,

postulowana zmiana ma charakter jedynie drobnej korekty oraz nie powoduje wyłączenia z obszaru parku terenów o wysokich walorach przyrodniczych, należy uznać, że nie spowoduje ona uszczerbku dla ochrony środowiska.



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO TEKSTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STROMIEC**

**Wyciąg z tekstu studium**  
zawierający ustalenia wiążące Zarząd Gminy w działaniach zmierzających do  
realizacji polityki przestrzennej gminy

## Spis treści:

<b>I. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 1) uchwały zatwierdzającej studium</b>	<b>3</b>
<b>Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium</b>	<b>3</b>
2. Obszary na których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe	3
2.1 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na przewidywaną lokalizację zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych	3
2.2 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania	3
2.2.1 Stromiec	3
2.2.2 Dobieszyn	3
2.2.3 Boże	4
<b>II. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 2) uchwały zatwierdzającej studium</b>	<b>5</b>
<b>Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium</b>	<b>5</b>
1 Zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych opracowań planistycznych na terenie gminy	5
1.1 Zasady ogólne sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego	5
1.2 Studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy	5
1.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku	6
1.4 Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zmieniające dotychczasowe funkcje rolnicze i leśne terenów	7
<b>III. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 2), 3) i 4) uchwały zatwierdzającej studium</b>	<b>9</b>
<b>Zasady zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy</b>	<b>9</b>
1. Strefa zagospodarowania dla funkcji średniointensywnego rolnictwa (R)	9
1.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	9
1.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie	9
1.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)	9
1.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)	10
1.2.3 Produkcja pozarolnicza (P)	11
1.3 Obszary systemu przyrodniczego	11
2. Strefa ekologicznie uwarunkowanego zagospodarowania dla funkcji wykorzystujących zasoby systemu przyrodniczego (E)	11
2.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	11
2.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie	12
2.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)	12
2.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)	13
2.3 Obszary systemu przyrodniczego	13
3. Pasma aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A)	14
3.1 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie	14
4. Strefa zagospodarowania dla funkcji gospodarki leśnej (L)	14
5. Ośrodki obsługi ludności oraz centra aktywizacji gospodarczej	14
<b>IV. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 4) uchwały zatwierdzającej studium</b>	<b>16</b>
<b>Zadania w zakresie rozwoju infrastruktury</b>	<b>16</b>
1. Branżowe programy rozwoju sieci infrastrukturalnych	16
2. Zasady określania zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej	16

## **I. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 1) uchwały zatwierdzającej studium**

### ***Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium***

2. Obszary na których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe

**2.1 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na przewidywaną lokalizację zadań dla realizacji lokalnych celów publicznych**

W gminie Stromiec przewidywanym zadaniem dla realizacji lokalnych celów publicznych jest budowa gazociągu wysokoprężnego 0150, stacji redukcyjno-pomiarowej I° oraz sieci rozdzielczej dla wsi Stromiec, Stromiecka Wola, Piróg, Mokry Las, Kolonia Bobrek, Bobrek i Pietrasin (jeśli przebieg sieci rozdzielczej dla tych miejscowości nie zostanie wytyczony w pasie drogowym istniejących ciągów komunikacyjnych).

Granice terenu objętego opracowaniem określa przebieg trasy gazociągu oraz lokalizacja stacji redukcyjno-pomiarowej ustalone w projektach realizacyjnych tych inwestycji, a także zasięg strefy ograniczeń w zagospodarowaniu stanowiący w tym przypadku pas terenu o szerokości 35 m z każdej strony projektowanego przebiegu gazociągu.

**2.2 Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania**

Ustala się następujące obszary dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na uwarunkowania:

#### **2.2.1 Stromiec**

Rejon opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi północna część miejscowości Stromiec obejmująca teren kościoła od zachodu, od południa ograniczona ciekami wodnymi przecinającymi miejscowość ze wschodu na zachód, a od wschodu i północy zawierająca tereny zabudowy przyległe do dróg krajowej nr 729 i wojewódzkiej nr 34 218.

Uwarunkowaniami motywującymi ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- projektowana lokalizacja oczyszczalni ścieków;
- potrzeba określenia i prawnego umocowania zasad zabudowy w otoczeniu zabytkowego kościoła parafialnego;
- konflikt funkcji tranzytu drogą krajową nr 729 z funkcją kształtującą się centrum miejscowości;
- możliwość lokalizacji następnych, poza już istniejącymi, funkcji usług, mieszkalnictwa, produkcji i innych pozarolniczych.

Granice opracowania oraz jego zakres sprecyzowane zostaną po dokładnym rozpoznaniu uwarunkowań i zapotrzebowania w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

#### **2.2.2 Dobieszyn**

Rejon opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi teren otoczenia kościoła w Dobieszynie.

Uwarunkowaniami motywującymi ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- potrzeba określenia i prawnego umocowania zasad zabudowy w otoczeniu kościoła o walorach zabytkowych;
- degradujący wpływ lokalizacji urządzeń infrastruktury wodociągowej (stacja wodociągowa) na walory przestrzenne terenu predysponowanego do ukształtowania centrum miejscowości;
- możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych.

Granice opracowania oraz jego zakres sprecyzowane zostaną po dokładnym rozpoznaniu uwarunkowań i zapotrzebowania w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

### **2.2.3 Boże**

Rejon opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi teren otoczenia kościoła oraz pozostałości parku podworskiego w miejscowości Boże.

Uwarunkowaniami motywującymi ustalenie obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- potrzeba określenia i prawnego umocowania zasad zabudowy rejonie strukturalnego centrum miejscowości;
- potencjalny degradujący wpływ projektowanej lokalizacji urządzeń infrastruktury wodociągowej (stacja wodociągowa) na walory przestrzenne terenu predysponowanego do ukształtowania centrum miejscowości w tym parku;
- możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych.

Granice opracowania oraz jego zakres sprecyzowane zostaną po dokładnym rozpoznaniu uwarunkowań i zapotrzebowania w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.



## **II. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 2) uchwały zatwierdzającej studium**

### ***Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium***

1. Zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych opracowań planistycznych na terenie gminy

#### ***1.1 Zasady ogólne sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego***

Celem sporządzania planów miejscowych w gminie Stromiec będzie przede wszystkim:

- przeznaczenie terenów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- przeznaczenie terenów pod funkcje służące zaspokajaniu potrzeb publicznych;
- umożliwienie wydawania decyzji WZiZT bez potrzeby przeprowadzania rozprawy administracyjnej.

Zasady sporządzania planów miejscowych, a zwłaszcza granice terenów nimi objętych, zakres i treść regulacji oraz kolejność sporządzania są elementami polityki realizacyjnej studium w zakresie rozlokowania poszczególnych funkcji terenów. **W wypadku planów miejscowych, których sporządzenie nie zostało określone w studium jako obowiązkowe** (na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) obszary objęte opracowaniem, zakresy ustaleń oraz terminy przystąpienia do ich sporządzania pozostają w uznaniu organów gminy oceniających realną potrzebę sporządzenia tych opracowań. Studium formułuje w tym zakresie zalecenia, które powinny być brane pod uwagę przy powyższej ocenie. W tym celu studium przyjmuje następujące zasady sporządzania planów miejscowych nie objętych obowiązkiem sporządzania:

- Poprzez wskazanie terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie niniejsze studium określa obszary, dla których celem jest sporządzanie miejscowych planów ze względów wymienionych wyżej w punktach a) i c).
- Do planów miejscowych sporządzanych na obszarze gminy zasadniczo powinny być przenoszone ustalenia studium w zakresie zasad zagospodarowania odpowiednich elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy dotyczące preferowanych funkcji i sposobów zagospodarowania.
- Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, którego ustalenia pozostają w sprzeczności z określonymi w studium zasadami zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy (zwłaszcza wprowadzającego funkcje lub sposoby zagospodarowania uznane w studium za niewskazane) wymaga uzasadnienia ważnym interesem publicznym, dla zaspokojenia którego sporządza się plan, żywotnym interesem ekonomicznym gminy lub innymi istotnymi względami, które nie mogły być wzięte pod uwagę przy sporządzaniu niniejszego studium. **Uznanie przez władze gminy względów stanowiących powyższe uzasadnienie dla sporządzenia planów sprzecznych z niniejszym studium stanowi uzasadnienie dla aktualizacji studium.**

***1.2 Studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy***  
Zainwestowanie rekreacyjne sołectw Biała Góra i Krzemień powinno być poprzedzone wielobranżowym, szczegółowym **studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy**. Ze względu na istnienie wielu powiązań charakterze

ponadgminnym (komunikacja, system przyrodniczy, usługi), opracowanie takie powinno obejmować obszary przyległe do Pilicy należące do tych gmin, które widząc możliwość rozwoju funkcji turystyki i rekreacji na swoim terenie zamierzają współpracować w celu stworzenia racjonalnego programu rozwoju zagospodarowania dla tych funkcji oraz przy jego realizacji. Najodpowiedniejszym podmiotem zlecającym i weryfikującym takie opracowanie wydaje się być Związek Gmin, o ile m.in. reaktywowane zostanie uczestnictwo w nim gminy Stromiec. Studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy zawierać powinno m.in.:

- szczegółowe określenie przyrodniczych uwarunkowań, progów rozwojowych (chłonność naturalna terenu) i barier (np. prawnie umocowane wymagania dla terenów chronionych) dla zagospodarowania;
- rozpoznanie uwarunkowań ekonomicznych i własnościowych przeznaczenia wskazanych terenów na funkcje rekreacji i wypoczynku;
- rozpoznanie aktualnego zapotrzebowania w zakresie form rekreacji i wypoczynku oraz jego prognoza;
- szczegółowe określenie preferencji funkcjonalnych dla różnych rodzajów zagospodarowania oraz jego optymalnej intensywności;
- wybór najbardziej efektywnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, jeśli to będzie uzasadnione - przy założeniu ciągłości systemów sieciowych niezależnie od granic administracyjnych gminy;
- weryfikacja (uściślenie) niniejszego studium w zakresie określenia granic terenów, dla których istnieje potrzeba (nie obowiązek) sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zakresu wystarczająco precyzyjne dla podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia tych planów;
- określenie zasad zagospodarowania, które znajdują się w zapisach planów dla tych terenów;
- strategię realizacyjną (finansowanie, etapowanie).

Opracowanie takie pozwoliłoby na bardziej kompleksowe niż w przypadku odrębnych studiów poszczególnych gmin przeanalizowanie uwarunkowań ponadgminnych zmierzające do wyboru najefektywniejszych rozwiązań.

### ***1.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolnej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku***

Przeznaczenie terenów, o funkcji rolnej lub leśnej na cele rekreacji i wypoczynku zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych może zostać dokonane tylko w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Studium wskazuje tereny predysponowane do zainwestowania pod wymienione funkcje, w obrębie których plany miejscowe mogą być w zależności od potrzeb sporządzane.

W wypadku braku możliwości sporządzenia studium wykorzystania turystyczno-rekreacyjnego rejonu doliny Pilicy niniejsze studium określa **wskaźniki, które stanowią mają wytyczne przy programowaniu zainwestowania rekreacyjno-wypoczynkowego w strefie E**. Wskaźniki te należy uwzględnić przy sporządzaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego nie poprzedzonych studium, o którym mowa w p. 1.1.

**Studium wskazuje możliwość przeznaczenia większych kompleksów terenów pod zainwestowanie dla funkcji rekreacji i wypoczynku w sołectwach Biała Góra, Krzemień (strefa 1) oraz we wsi Grabowy las w sołectwie Podlesie (strefa 2)**. Przy założeniu, że docelowe zagospodarowanie będzie posiadało odpowiednią obsługę infrastrukturalną próg rozwojowy dla projektowanej funkcji wyznaczać będzie głównie naturalna chłonność środowiska przyrodniczego limitująca intensywność zainwestowania w formie najbardziej

agresywnej. Za taką uznać należy ośrodki wypoczynkowe o funkcji noclegowej (nie przewidujące rozbudowanego programu rekreacji i wypoczynku na terenie należącym do ośrodka) oraz zabudowę lotniskową na małych działkach (do 500 m<sup>2</sup>). Te formy zagospodarowania bazować będą głównie na zasobach środowiska przyrodniczego, które stanowią:

- dla terenów zlokalizowanych i tych, które mogą być zlokalizowane w sołectwach Biała Góra i Krzemień (strefa 1): las prywatny w południowo-wschodniej części sołectwa Biała Góra, część lasów Nadleśnictwa Dobieszyn pomiędzy projektowanymi użytkami ekologicznymi na terenie lasów państwowych, a tymi sołectwami oraz łąki na terenach zalewowych Pilicy w północnej części sołectwa Biała Góra (sumaryczna chłonność ok. 740 os./h w ciągu doby);
- dla terenów, które mogą być zlokalizowane we wsi Grabowy Las (strefa 2): tereny lasów państwowych nadleśnictwa Dobieszyn wokół wsi Grabowy Las, oraz łąki tej wsi. W tym przypadku wysoka chłonność lasów otaczających wieś powoduje, że nie stanowi ona progu rozwojowego dla proponowanych funkcji lecz raczej wyznaczy go specyfika miejsca przesądzająca o jego atrakcyjności (odludne uroczysko).

Uwzględniając powyższe uwarunkowania w **przypadku nowych lokalizacji** na wskazanych w studium terenach agresywnych form zainwestowania rekreacyjnego czyli **ośrodków wypoczynkowych o funkcji noclegowej (nie przewidujących rozbudowanego programu rekreacji i wypoczynku na terenie należącym do ośrodka, a także zabudowy lotniskowej na małych działkach (do 500 m<sup>2</sup>))** przyjmuje się następujące wskaźniki dla zagospodarowania:

- w **strefie 1** przy przeznaczaniu nowych terenów pod typ zagospodarowania jak wyżej sumaryczna (dla całej strefy łącznie z obiektami już istniejącymi) ilość miejsc noclegowych nie może przekroczyć 2500<sup>1</sup>;
- w **strefie 2** przy przeznaczaniu nowych terenów pod typ zagospodarowania jak wyżej sumaryczna ilość miejsc noclegowych nie może przekroczyć 100.

#### ***1.4 Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zmieniające dotychczasowe funkcje rolnicze i leśne terenów***

W aktualnym stanie prawnym lokalizacja na terenach rolnych lub leśnych funkcji innych niż określone w art. 2, ust. 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymaga zmiany przeznaczenia terenu w trybie sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to np. funkcji zabudowy mieszkaniowej (niezagrodowej), usługowej, warsztatów rzemieślniczych itd. Lokalizacja terenów, dla których powinny być sporządzone odpowiednie plany miejscowe, granice i zakres ich opracowania oraz termin przystąpienia do ich sporządzenia uzależniony jest od wystąpienia konkretnego zapotrzebowania. Powyższe kwestie rozpoznaje zarząd gminy, a niniejsze studium służyć powinno weryfikacji celowości opracowania tych planów w oparciu o zawarte w nim i uchwalone przez radę gminy kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Ilość i lokalizacja terenów przeznaczanych w planach miejscowych pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne posiadać będzie nowym stanie prawnym (po 1 stycznia 2000 r.) istotne znaczenie dla polityki lokalizacyjnej gminy. **Uproszczenie procesu inwestycyjnego jakie stanowi obecność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (możliwość wydawania decyzji WZiZT bez rozprawy administracyjnej, czy dopuszczenie zagospodarowania innego niż rolnicze lub leśne) na danym terenie powinno być przez gminę traktowane jako narzędzie kształtowania możliwie najkorzystniejszej struktury funkcjonalno-przestrzennej osadnictwa.** Szczególnie pożądana wydaje się koncentracja osadnictwa wokół wskazanych w studium ośrodków obsługi ludności i centrów aktywizacji

gospodarczej. Zatem studium sugeruje przystąpienie do sporządzenia w pierwszej kolejności planów miejscowych dla terenów największego naporu inwestycyjnego funkcji wymagających takich planów (funkcje pozarolnicze). Uzasadnione wydaje się objęcie takimi planami zwłaszcza miejscowości wskazanych w studium jako pełniące lub predysponowane do pełnienia funkcji lokalnych ośrodków

obsługi ludności i centrów aktywizacji gospodarczej (Stromiec, Dobieszyn, Boże). **Plany miejscowe sporządzane poza wymienionymi miejscowościami należy ograniczyć co do ilości oraz obszaru objętego opracowaniem do niezbędnego minimum wyznaczonego wymaganiami sprawności zarządzania gminą.**

Niniejsze studium ustala obowiązek sporządzenia planów miejscowych ze względu na istniejące uwarunkowania skutkujący prawnie zgodnie z przepisami ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jedynie na terenach określonych w p. 2.

### III. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 2), 3) i 4) uchwały zatwierdzającej studium

#### *Zasady zagospodarowania poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy [Uaktualnienie w „uzasadnieniu zakresu zmian studium”]*

##### 1. Strefa zagospodarowania dla funkcji średniointensywnego rolnictwa (R)

###### *1.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej*

Dla wskazanych w rysunku studium obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

###### **w zakresie zagospodarowania obszarów upraw i użytków zielonych:**

- kompleksy najlepszych gleb należy pozostawić dla użytkowania rolniczego i maksymalnie chronić przed zmianą użytkowania;
- trwale użytki zielone utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu;
- zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące w obrębie strefy lasy i większe zadrzewienia;
- grunty o najgorszej przydatności dla produkcji rolnej zalesiać zgodnie ze zweryfikowanym w studium projektem granicy polno-leśnej;
- zwiększać wartość użytkową gruntów poprzez wskazane prace regulujące stosunki wodne (melioracje, budowa zbiorników retencyjnych ...);
- poprawiać strukturę agrarną poprzez scalania i powiększanie gospodarstw;
- w strefach uciążliwości wysypisk odpadów i oczyszczalni ścieków urządzać zieleń izolacyjną;

###### **w zakresie rodzajów dopuszczalnego zainwestowania:**

- na terenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej można dopuszczać sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń ale tylko takich które służą produkcji rolnej (budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze, mieszkania rolników, urządzenia zaopatrzenia w wodę i utylizacji ścieków i odpadów, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji ...);
- można dopuszczać także urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, które bezpośrednio nie służą rolnictwu ale są niezbędne do funkcjonowania zainwestowania przewidzianego w studium lub w planach miejscowych obejmujących teren gminy Stromicz;
- budynki, obiekty należy lokalizować o ile to możliwe w rejonie obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie, lub w obrębie obszarów już zainwestowanych — dążyć do ograniczenia rozpełzania zainwestowania;

###### *1.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie*

###### *1.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)*

Na obszarach wskazanych w studium pod osadnictwo (oznaczonych w rysunku studium symbolem M) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

###### **w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) funkcje preferowane:** mieszkalnictwo rolnicze, mieszkalnictwo jednorodzinne, hodowla i chów zwierząt w skali tradycyjnej, składowanie płodów rolnych, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi funkcji podstawowych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwa małowarowa produkcja pozarolnicza;
- b) funkcje niewskazane:** mieszkalnictwo wielorodzinne-blokowe, hodowla i chów zwierząt w systemie bezściółkowym, uciążliwa produkcja pozarolnicza

### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- należy dążyć do koncentracji zabudowy w rejonach już obecnie zainwestowanych;
- usługi lokalizować w rejonach koncentracji terenów osadniczych;
- wyposażać w urządzenia infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności obszary najbardziej zainwestowane i węzłowe pod względem przestrzennym;
- zainwestowanie o charakterze uciążliwym lokalizować poza skupiskami zabudowy mieszkaniowej w rejonach najmniejszego zainteresowania osiedleńczego;
- ujednociać charakter architektury nowych i adaptowanych obiektów;
- dostosowywać architekturę budynków do tworzącego się modelu, w oparciu o tradycje regionalne;
- ujednociać linie zabudowy od dróg na terenach intensywnie zainwestowanych w oparciu o linie utrwalone istniejącą trwałą zabudową;
- linie zabudowy od dróg na terenach niezabudowanych, lub luźno zabudowanych, ustalać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- rezerwować w pasach drogowych i ich sąsiedztwie tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- dostosowywać architekturę budynków w strefach oddziaływania obiektów zabytkowych i sposób zagospodarowania terenu do wymogów konserwatorskich;
- sporządzać plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, wymagających tworzenia nowego układu komunikacyjnego;
- scalać tereny rozdrobione dla umożliwienia realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- przeznaczać na cele nierolnicze obiekty, gospodarstwa i tereny jedynie w przypadku ich nieprzydatności rolniczej;
- uwzględniać w działalności realizacyjnej przepisy dotyczące obszarów chronionych (załączone do tekstu studium).

### **1.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)**

Na obszarach wskazanych pod rekreację i wypoczynek (oznaczonych w rysunku studium symbolem ML) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania: w **zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) funkcje preferowane:** indywidualne mieszkalnictwo letniskowe, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, usługi gastronomii i handlu spożywczego;
- b) funkcje niewskazane:** produkcja pozarolnicza, wszelkie rzemiosło, chów i hodowla zwierząt, usługi uciążliwe;

### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- w celu wprowadzenia funkcji nierolniczych i nieleśnych dla obszarów nie wyłączonych z produkcji rolniczej należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- przy realizacji pasmowej zabudowy na terenach nierolniczych, przy istniejących drogach, należy rezerwować teren dla urządzenia dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ograniczać powierzchnię zabudowy działek do niezbędnego minimum;
- nie dopuszczać realizacji agresywnych form architektonicznych, stosować formy niskie wtopione w krajobraz, ujednociać bryły budynków pod względem kubaturowym i stylistycznym, przyjmować układy kalenicowe, stosować dachy dwuspadowe.

### 1.2.3 Produkcja pozarolnicza (P)

W obszarach wskazanych pod produkcję pozarolniczą (P) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

**w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) **funkcje preferowane:** przemysł, składy, hurtownie, rzemiosło, usługi (poza wymienionymi w p. b);
- b) **funkcje niewskazane:** mieszkalnictwo, rekreacja i wypoczynek, usługi oświaty i ochrony zdrowia;

**pozostałe zasady zagospodarowania:**

- dla zmniejszenia uciążliwości stosować pasy zieleni izolacyjnej i odpowiednie technologie;
- unikać agresywnej w wyrazie architektury obiektów.

### 1.3 Obszary systemu przyrodniczego

W wyznaczonych w rysunku studium obszarach systemu przyrodniczego leżących w obrębie strefy średniointensywnego rolnictwa przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- nie dopuszczać do dalszego zainwestowania obszarów wchodzących w skład systemu, (odstępstwa od zasady możliwe tylko w wypadku uzupełniania i wymiany istniejących siedlisk);
- zachowywać przestrzenną ciągłość pomiędzy elementami systemu;
- zalesiać i zadrzewiać obszary wododziałowe i źródliskowe oraz gleby zagrożone stepowaniem;
- nie dopuszczać do lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, a w wypadku istnienia takich inwestycji maksymalnie ograniczać ich szkodliwy wpływ;
- zachować dobre i najlepsze gleby w użytkowaniu rolniczym;
- w dolinach zachować i przywracać użytki zielone oraz zapewniać ich drożność, w wypadku konieczności ich przegrodzenia układem drogowym stosować odpowiednie prześwity;
- obejmować ochroną najcenniejsze elementy środowiska.

## 2. Strefa ekologicznie uwarunkowanego zagospodarowania dla funkcji wykonywanych zasoby systemu przyrodniczego (E)

### 2.1 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Dla wskazanych w rysunku studium obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

**w zakresie zagospodarowania obszarów upraw i użytków zielonych:**

- kompleksy najlepszych gleb pozostawić w użytkowaniu rolniczym;
- dążyć do wyłączenia ich z zabudowy;
- trwale użytki zielone utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu, w miarę polepszenia stosunków wodnych powiększać ich areal;
- zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące w obrębie strefy lasy i większe zadrzewienia, wprowadzać nowe zadrzewienia śródpolne;
- grunty o najgorszej przydatności dla produkcji rolnej zalesiać zgodnie ze zweryfikowanym w studium projektem granicy polno-leśnej;
- zwiększać wartość użytkową gruntów poprzez wskazane prace regulujące stosunki wodne (melioracje, budowa zbiorników retencyjnych ...) realizowane na zasadach ekologicznych
- poprawiać strukturę agrarną poprzez scalania i powiększanie gospodarstw;

### **w zakresie rodzajów dopuszczalnego zainwestowania:**

- na terenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej można dopuszczać sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń ale tylko takich które służą produkcji rolnej (budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze, mieszkania rolników, małe obiekty przetwórstwa, urządzenia zaopatrzenia w wodę i utylizacji ścieków i odpadów, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji ...);
- można dopuszczać także lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, które bezpośrednio nie służą rolnictwu ale są niezbędne do funkcjonowania zainwestowania przewidzianego w studium lub w planach miejscowych obejmujących teren gminy Stromicz;
- nowe obiekty należy lokalizować, o ile to możliwe, w rejonie obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie, lub w obrębie obszarów już zainwestowanych; dążyć do ograniczenia rozpełzania zainwestowania;
- można dopuszczać lokalizację obiektów o funkcji letniskowej lub mieszkalnej (nie-rolniczej) o dworcowym (rezydencjalnym) charakterze, na dużych działkach (minimum 2 ha).

## **2.2 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie**

### **2.2.1 Osadnictwo wiejskie (M)**

Na obszarach wskazanych w studium pod osadnictwo wiejskie (M) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

#### **w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) funkcje preferowane:** mieszkalnictwo rolnicze, mieszkalnictwo jednorodzinne, hodowla i chów zwierząt w skali tradycyjnej, składowanie płodów rolnych, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi funkcji podstawowych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) funkcje niewskazane:** mieszkalnictwo wielorodzinne-blokowe, hodowla i chów zwierząt w systemie bezściółkowym, produkcja pozarolnicza;

#### **pozostałe zasady zagospodarowania:**

- należy dążyć do koncentracji zabudowy w rejonach już obecnie zainwestowanych;
- usługi lokalizować w rejonach koncentracji terenów osadniczych;
- wyposażać w urządzenia infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności obszary najbardziej zainwestowane i węzłowe pod względem przestrzennym;
- nie dopuszczać do zainwestowania o charakterze uciążliwym;
- ujednoczyć charakter architektury nowych i adaptowanych obiektów;
- dostosowywać architekturę budynków do tworzącego się modelu, w oparciu o tradycje regionalne;
- ujednoczyć linie zabudowy od dróg na terenach intensywnie zainwestowanych w oparciu o linie utrwalone;
- dostosowywać linie zabudowy od dróg na terenach niezabudowanych, lub luźno zabudowanych w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- rezerwować w pasach drogowych i ich sąsiedztwie tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- dostosowywać architekturę budynków w strefach oddziaływania obiektów zabytkowych i sposób zagospodarowania terenu do wymogów konserwatorskich;
- sporządzać plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, wymagających tworzenia nowego układu komunikacyjnego;
- scalać tereny rozdrobione dla umożliwienia realizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;



- przeznaczać na cele rekreacyjne i letniskowe obiekty, gospodarstwa i tereny w przypadku ich nieprzydatności rolniczej;
- uwzględniać w działalności realizacyjnej przepisy dotyczące obszarów chronionych.

### 2.2.2 Rekreacja i wypoczynek (ML)

Na obszarach wskazanych pod rekreację i wypoczynek (oznaczonych w rysunku studium symbolem ML) przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania: **w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- funkcje preferowane:** indywidualne mieszkalnictwo letniskowe, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, ośrodki sportowe, usługi gastronomii i handlu spożywczego;
- funkcje niewskazane:** produkcja pozarolnicza, wszelkie rzemiosło, chów i hodowla zwierząt, usługi uciążliwe;

**pozostałe zasady zagospodarowania:**

- przy realizacji pasmowej zabudowy na terenach nierolniczych „przy istniejących drogach należy rezerwować teren dla urządzenia dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- ograniczać powierzchnię zabudowy działek, nie dopuszczać zabudowy gospodarczej, warsztatowej, produkcyjnej itp.
- nie dopuszczać realizacji agresywnych form architektonicznych, preferować formy niskie, wtopione w krajobraz, ujednolicać bryły budynków pod względem kubaturowym i stylistycznym; przyjmować układy kalenicowe, stosować dachy dwuspadowe w kolorach gamy od ciemnej czerwieni do brązu.

**Uwaga:** Dla obszarów nie wyłączonych z produkcji rolniczej należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na terenach oznaczonych w rysunku studium jako projektowane przyjmuje się niską intensywność zabudowy, jej wielkość uzależniona jest od przyjętej chłonności dla całego rejonu nadpilickiego. Chłonność ta została określona w rozdziale „Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną” (punkt 1.2: „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku”).

### 2.3 Obszary systemu przyrodniczego

Na wyznaczonych w rysunku studium obszarach systemu przyrodniczego leżących w obrębie strefy ekologicznie uwarunkowanego rozwoju przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- nie dopuszczać do nowego zainwestowania i dążyć do ograniczenia zainwestowania istniejącego na obszarach wchodzących w skład systemu;
- zachowywać przestrzenną ciągłość pomiędzy elementami systemu;
- zalesiać i zadrzewiać obszary wododziałowe i źródłiskowe oraz gleby zagrożone stepowaniem (zalesianie obszarów chronionych zgodnie z wytycznymi konserwatora przyrody);
- nie dopuszczać do lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, a w wypadku istnienia takich inwestycji maksymalnie ograniczać ich szkodliwy wpływ na środowisko;
- zachować dobre i najlepsze gleby w użytkowaniu rolniczym;
- w dolinach zachować i przywracać użytki zielone oraz zapewniać ich drożność, w wypadku konieczności ich przegrodzenia układem drogowym stosować odpowiednie prześwity;
- obejmować ochroną najcenniejsze elementy środowiska.

3. Pasma aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A)

### **3.1 Obszary, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie**

We wskazanym w studium paśmie aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną przyjmuje się zasady zagospodarowania określone dla obszarów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie w odpowiednich strefach (R — pkt 1.2 i E — pkt 2.2 niniejszego rozdziału) oraz dodatkowo następujące:

**w zakresie preferencji funkcjonalnych:**

- a) **funkcje preferowane:** przemysł, składy, hurtownie, rzemiosło, usługi, mieszkalnictwo;
- b) **funkcje niewskazane:** rekreacja i wypoczynek (indywidualne budownictwo letniskowe), niskotowarowa produkcja rolna;

**pozostałe zasady zagospodarowania:**

- preferować podwyższoną intensywność zagospodarowania pod funkcje mieszkalnictwa, usług, produkcji pozarolniczej;
- dopuszczać lokalizację funkcji nieuciążliwej produkcji pozarolniczej (przemysł, rzemiosło, składy, hurtownie itp.) na terenach osadnictwa wiejskiego.

## **4. Strefa zagospodarowania dla funkcji gospodarki leśnej (L)**

Na obszarze strefy gospodarki leśnej, **na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa** przyjmuje się, że **zagospodarowanie opierać się będzie na podstawie planów urządzenia lasu sporządzanych przez dyrekcję Lasów Państwowych**

Na terenach pozostałych lasów zagospodarowanie prowadzone będzie według uproszczonych planów urządzenia lasu.

W planach urządzenia lasu na obszarach leżących w zasięgu obsługi terenów rekreacji i wypoczynku (strefy 1 i 2)<sup>2</sup> należy przewidywać odpowiednio zwiększone ilości dróg i parkingów oraz urządzeń turystycznych, a także inne działania mające na celu zwiększenie naturalnej odporności lasów na obciążenie funkcjami rekreacji i wypoczynku np. wprowadzanie odpowiedniego składu gatunkowego itp.

## **5. Ośrodki obsługi ludności oraz centra aktywizacji gospodarczej**

We wskazanych w studium ośrodkach obsługi ludności (Stromiec, Dobieszyn, Boże) należy **stosować zasady sformułowane dla obszarów zainwestowania w strefie średniointensywnego rolnictwa (R), dla pasma aktywizacji (A)** oraz podane poniżej:

- **funkcje preferowane:** produkcja pozarolnicza, usługi stopnia podstawowego i ponadpodstawowego, mieszkalnictwo;
- zapewniać dogodną komunikację z całym zainwestowanym obszarem w celu poprawienia dostępności usług lokalizowanych w ośrodkach;
- zapewniać odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy istniejących i projektowanych usługach;
- porządkować sytuację przestrzenną w centrach miejscowości z punktu widzenia możliwości ukształtowania przestrzeni publicznych towarzyszących funkcjom usług

---

<sup>2</sup> Patrz rozdział: „Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium”, pkt 1.3: „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o dotychczasowej funkcji rolniczej lub leśnej przeznaczonych pod funkcje rekreacji i wypoczynku”.

stopnia ponadpodstawowego; eliminować istniejące i potencjalne konflikty funkcjonalne;

- w pasach drogowych układu komunikacyjnego wymienionych ośrodków rezerwować miejsce dla realizacji pełnej infrastruktury technicznej.

Uwaga: plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych ośrodków sporządzać w pierwszej kolejności<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Patrz rozdział: „Opracowania planistyczne realizujące politykę lokalizacyjną studium”. pkt 2.2 „Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na istniejące uwarunkowania”.

## IV. Wyciąg tekstu studium wiążącego wg §2, ust. 1, pkt 4) uchwały zatwierdzającej studium

### *Zadania w zakresie rozwoju infrastruktury*

#### 1. Branżowe programy rozwoju sieci infrastrukturalnych

Istotnym elementem realizacji studium jest koordynacja jego rozstrzygnięć w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej i rozmieszczenia terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie z zadaniami polityki inwestycyjnej w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Mając na względzie taką koordynację należy przyjąć zasadę, że dla sporządzanych na zlecenie gminy programach rozwoju infrastruktury ustalenia studium mają charakter danych wyjściowych. Dotyczy to zwłaszcza ustaleń studium w zakresie zasięgu obsługi terenów zainwestowanych zbiorowymi systemami zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. **Ze względu na stopień uogólnienia właściwy dla niniejszego studium uznaje się za konieczne zweryfikowanie w programach branżowych jego ustaleń pod względem ekonomicznej racjonalności przyjętych w studium rozwiązań** (np. ilość oczyszczalni ścieków, zasięgi sieci itp.). Ponadto programy branżowe zawierające techniczne rozwiązania przedmiotowych systemów powinny w celu osiągnięcia potrzebnej kompleksowości powinny:

- obejmować cały obszar gminy;
- zawierać pełne analizy warunków naturalnych mających wpływ na proponowane rozwiązania;
- zawierać wariantowanie proponowanych rozwiązań z uwzględnieniem możliwości finansowania;
- proponować racjonalne etapowanie inwestycji.

#### 2. Zasady określania zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej

Zadania gminy w zakresie obsługi infrastrukturalnej dotyczą zwłaszcza zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

W celu wypracowania najbardziej racjonalnych rozwiązań systemów infrastruktury technicznej w gminie należy sporządzić programy zwodociągowania i kanalizacji gminy. Wobec dotychczasowego braku takich programów niniejsze studium zakłada docelowe zasięgi zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Realizacja (finansowanie, kolejność, etapowanie) tych systemów uzależniona jest od bieżących decyzji finansowych władz gminy. W tym zakresie studium formułuje jedynie zasady ogólne, które powinny być brane pod uwagę przy planowaniu budżetowych wydatków inwestycyjnych gminy. Poniżej podano kryteria, które studium bierze pod uwagę przy wyznaczaniu zasięgów w/w systemów.

- a) Wskazanie w studium terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie** — zakłada się zwodociągowanie wszystkich wyżej wymienionych terenów oraz skanalizowanie tych, dla których istniejąca i przewidywana koncentracja zainwestowania uzasadnia budowę systemów zbiorowych.
- b) Rozmieszczenie terenów, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie** — wyodrębnienie zasięgów poszczególnych systemów (konfiguracja przestrzenna sieci) powinna uwzględniać najkorzystniejsze i w miarę możliwości najkrótsze przebiegi sieci (w przypadku wodociągów będą one zdeterminowane lokalizacją ujęć i

stacji wodociągowych, a w przypadku kanalizacji optymalną lokalizacją oczyszczalni ścieków).

#### **Proponowany zasięg systemów zaopatrzenia w wodę:**

- (1) istniejące ujęcie i stacja wodociągowa w **Stromcu** obsługujące miejscowości: **Stromiec, Niedabyl, Pokrzywna, Stromiecka Wola, Marianki, Ksawerów Nowy, Ksawerów Stary, Podlesie**. Obsługa wsi **Bobrek, Kolonia Bobrek i Piróg** wymaga budowy stacji wodociągowej w miejscowości Bobrek.
- (2) istniejące ujęcie i stacja wodociągowa w Dobieszynie obsługujące miejscowości: **Dobieszyn, Kol. Sielce, Sielce, Lipskie Budy, Sulków, Olszowa Dąbrowa**.
- (3) projektowane ujęcie i stacja wodociągowa w Bożem obsługujące miejscowości: **Boże, Małe Boże, Ducka Wola, Boska Wola, Biała Góra, Krzemień**.

#### **Proponowane lokalizacje oczyszczalni ścieków wraz ze współpracującymi układami kanalizacji sanitarnej:**

- (1) kontenerowa oczyszczalnia ścieków w Stromcu obsługiwałyby miejscowości: **Stromiec, Stromiecka Wola**. Z uwagi na małe spadki i nierówności terenowej w kilku studniach kanalizacyjnych, rewizyjnych niezbędne będzie umieszczenie pomp zatapialnych.  
Wydajność oczyszczalni określa się na 200 m<sup>3</sup>/d.  
Ścieki oczyszczone odprowadzone będą do potoku stanowiącego dopływ Dygi.  
Zapotrzebowanie terenu pod budowę oczyszczalni — 350 m<sup>2</sup>.  
Przewidywana strefa ochronna od oczyszczalni - 70 m;
- (2) kontenerowa oczyszczalnia ścieków usytuowana na południe od miejscowości Bobrek obsługująca jednostki osadnicze **Bobrek, Kolonia Bobrek i Nętne** o wydajności — 150 m<sup>3</sup>/dn. Zrzut ścieków oczyszczonych do potoku będącego dopływem Tymianki. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 300 m<sup>2</sup>;
- (3) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla **Ksawerowa Nowego** o przepustowości 25 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 180 m<sup>2</sup>;
- (4) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla **Podlesia Dużego** o wydajności 75 m<sup>3</sup>/dn ze zrzutem ścieków oczyszczonych do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 220 m<sup>2</sup>;
- (5) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla **Podlesia Małego** o wydajności 70 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków (poprzez kanał - 150 m) do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię 220 m<sup>2</sup>;
- (6) zblokowana kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Niedabyl i Pokrzywna** o przepustowości 40 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię ok. 200 m<sup>2</sup>;
- (7) kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Boska Wola** o wydajności — 50 m<sup>3</sup>/dn ze zrzutem ścieków oczyszczonych do cieku płynącego na północ od Dygi i mającego ujęcie do koryta Pilicy;
- (8) kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Ksawerów Stary** o przepustowości — 60 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rz. Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię — 220 m<sup>2</sup>;
- (9) kontenerowa oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Boże** o przepustowości — 40 m<sup>3</sup>/d ze zrzutem ścieków oczyszczonych do dopływu Dygi. Zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię ok. 200 m<sup>2</sup>;

- (10) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Dobieszyn** o przepustowości oczyszczalni ok. 250 m<sup>3</sup>/d, kanalizacja sanitarna obejmująca także **Sielce, Kolonię Sielce, Sulków, Olszową Dąbrowę**;
- (11) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Krzemień i Bida Góra**;
- (12) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Marianki** o przepustowości ok. 35 m<sup>3</sup>/d.
- (13) oczyszczalnia ścieków dla miejscowości **Piróg**;

Powyższe propozycje zadań powinny być zweryfikowane pod względem racjonalności proponowanych rozwiązań oraz zasadności decyzji realizacyjnych:

- Pod względem racjonalności proponowanych rozwiązań** weryfikacja ustaleń niniejszego studium w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków powinna być przeprowadzona w oparciu o programy o których mowa w pkt 1.
- Pod względem zasadności decyzji realizacyjnych** ustalenia niniejszego studium weryfikują władze gminy oceniając bieżące możliwości realizacji wyznaczonych niniejszym studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy. W celu realizacji tych kierunków przy podejmowaniu decyzji o priorytetach inwestycyjnych (w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków) należy uwzględnić podane niżej zasady:
  - wyposażać w systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w pierwszej kolejności obszary o najwyższym zagęszczeniu zainwestowania, a jeśli to możliwe koordynować obsługę zainwestowania istniejącego z uzbrojeniem terenów predysponowanych do rozwoju funkcji określonych w studium jako preferowane dla odpowiednich terenów<sup>4</sup> (ma to prowadzić do ukształtowania pożądanego z punktu widzenia rozwoju gminy ofert terenowych zachęcających do inwestowania);
  - za priorytetowe uznawać wyposażenie w infrastrukturę miejscowości wskazanych w studium do pełnienia funkcji ośrodków obsługi ludności i centrów aktywizacji gospodarczej oraz terenów pozostających w zasięgu pasma aktywizacji zagospodarowania w oparciu o dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną (A);
  - wyposażać w systemy odprowadzania ścieków tereny budownictwa letniskowego począwszy od tych, które posiadają najintensywniejsze zainwestowanie oraz zlokalizowane są na obszarze strefy uwarunkowanego zagospodarowania dla funkcji wykorzystujących zasoby systemu przyrodniczego (E) — inwestowanie w uzbrojenie tych terenów ma istotne znaczenie z punktu widzenia zachowania atrakcyjności terenów cennych z punktu widzenia dalszego rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku oraz zachowania atrakcyjności tych terenów

