

# **GINA MOGIELNICA**

## **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**DLA FRAGMENTÓW SOŁECTW: STAMIROWICE, MICHAŁOWICE,  
BOROWE, DZIARNÓW, JASTRZĘBIA, ŚWIDNO, TOMCZYCE, ŚLEPOWOLA,  
STRYKÓW, OTALĄŻ, OTALĄŻKA**

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ II**

**Załącznik Nr 2 do uchwały nr .....Rady Miejskiej w Mogielnicy  
z dnia .....r. w sprawie uchwalenia zmiany studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Mogielnica**

## SPIS TREŚCI

### I. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.

#### 1. Podstawowe szanse i problemy rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań

1.1. w zakresie polityki przestrzennej województwa	str. 4
1.2. w zakresie struktury przestrzennej gminy	str. 4
1.3. w zakresie stanu i zasobów środowiska	str. 5
1.4. w zakresie struktury społeczno-demograficznej	str. 5
1.5. w zakresie struktury gospodarczej	str. 6
1.6. w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej	
1.6.1. komunikacja	str. 6
1.6.2. gospodarka wodno – ściekowa	str. 7
1.6.3. gospodarka energetyczna	str. 7
1.6.4. utylizacja odpadów	str. 7

#### 2. Podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego gminy

2.1. strategiczne cele rozwoju gminy	str. 8
2.2. podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy	str. 8
2.3. cele wynikające z uwarunkowań środowiska przyrodniczego i zachowania ładunku ekologicznego	str. 9
2.4. cele w zakresie spełnienia należnych potrzeb współczesnego człowieka oraz wyrównania standardów cywilizacyjnych	str.10
2.5. cele w zakresie zachowania wieczystości kluczowych warunków środowiskowych i kulturowych	str.11
2.6. cele w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla wzrostu przedsiębiorczości i samoorganizacji społeczeństw	str.12

#### 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań

3.1. kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i zadania wynikające z potrzeb rozwojowych	str.13
3.2. kierunki rozwoju i zadania w zakresie komunikacji	str.15
3.3. kierunki rozwoju i zadania w zakresie infrastruktury technicznej	str.17

### II. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. obszary systemu przyrodniczego	str.21
2. obszary i obiekty objęte ochroną prawną i wskazane do objęcia taką ochroną	str.22
3. pozostałe obszary cenne przyrodniczo (las, zadrzewienia, itp.)	str.23
4. kierunki rozwoju rolnictwa	str.23
5. pozyskiwanie surowców mineralnych	str.23

### **III. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego**

1. ochrona prawna	str.24
2. zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego	str.25
3. zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego	str.25
4. wytyczne do opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	str.26
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego w granicach zmiany studium	str.27

### **IV. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy**

1. podstawowe kierunki polityki przestrzennej	str.27
2. podstawowe zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów	str.28
3. zasady użytkowania obszarów zabudowanych i wskazanych do zabudowania	str.30
4. zasady użytkowania obszarów otwartych nie do zabudowania	str.33
5. obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej	str.35
6. korytarze infrastruktury technicznej	str.36
7. obszary występowania złóż surowców	str.37
8. obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wskazane do objęcia sporządzeniem takich planów	str.37
9. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	str.39

### **V. Uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań**

str.39

## I. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.

### 1. Podstawowe szanse i problemy rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań

#### 1.1. W zakresie polityki przestrzennej na obszarze województwa

Podstawowym dokumentem w jakim zawarte są informacje i wytyczne dla ukierunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy jest plan zagospodarowania przestrzennego woj. mazowieckiego, opracowany przez Samorząd Województwa Mazowieckiego i uchwalony w 2004 r., w którym m.in. zakłada się w ich obszarze:

1. budowa obejścia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 728 obszaru zurbanizowanego miasta Mogielnica,
2. w prognozie zapotrzebowania energii pierwotnej w horyzoncie roku 2020 zakładany jest spadek udziału węgla kamiennego i brunatnego, wzrost zaopatrzenia w gaz ziemny, ropę i produkty naftowe oraz wzrost udziału energii odnawialnej,
3. wyposażenie w komunalne kanalizacje i oczyszczalnie ścieków grup jednostek osadniczych, przede wszystkim na terenach wiejskich, sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej,
4. zwiększenie retencji wodnej dla wyrównania przepływu w rzekach oraz ograniczenie spływu powierzchniowego i uniknięcie przesuszania terenu, a także ochrony przyrodniczo ukształtowanych terenów,
5. renaturalizację przekształconych odcinków rzek i terenów zalewowych,
6. objęcie ochroną krajobrazu kulturowego wsi i małych miast, ochrona zespołów budownictwa drewnianego,
7. zachowanie i ochrona obszarów cennych przyrodniczo,
8. wdrażanie programów rolno – środowiskowych.

W celu prowadzenia polityki przeciwdziałania nadmiernym dysproporcjom rozwojowym polityka województwa będzie wspierała następujące działania:

1. wspomaganie samorządów lokalnych,
2. podnoszenie poziomu produkcji rolnej,
3. rozwój turystyki.

#### 1.2. W zakresie struktury przestrzennej gminy

##### Podstawowe szanse:

- a. Obszar gminy Mogielnica położony w otoczeniu drogi wojewódzkiej nr 728 Warszawa – Grójec - Końskie, w rejonie grójecko-wareckim o ukształtowanych kierunkach produkcji ogrodniczej - ze znaczącym rynkiem zbytu w pobliskiej aglomeracji stołecznej, o korzystnych warunkach glebowo-klimatycznych dla rozwoju funkcji rolniczej, z warunkami dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej w oparciu o wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe dolin Pilicy i Mogielanki jest obszarem o potencjalnych warunkach dla intensyfikacji rozwoju.
- b. Miasto Mogielnica, położone centralnie w obszarze gminy, o rozwiniętych funkcjach podstawowej obsługi, o wielowiekowej tradycji miejskości, atrakcyjnym położeniu i zabytkowym układzie urbanistycznym, z określonymi terenami rozwojowymi – jest

ośrodkiem, który może sprostać współczesnym wymaganiom w zakresie funkcji lokalnego ośrodka obsługi gminy.

**Podstawowe problemy:**

- a. Odsunięta w czasie budowa obejścia drogi wojewódzkiej nr 728, istotna zwłaszcza dla rewaloryzacji układu urbanistycznego i funkcjonalnego miasta Mogielnicy.
- b. Brak rządowych programów wspierania działań modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkalnictwa, hamujący przekształcanie struktury zasobów, nieuporządkowana gospodarka ściekowa – to najistotniejsze problemy rozwoju gminy.
- c. Niepokój budzi także postępująca degradacja zabytkowego układu urbanistycznego miasta Mogielnicy w wyniku wymiany drewnianej zabudowy w sposób dysharmonizujący ten układ oraz zły stan techniczny zabytkowych dworów i dewastacja parków wiejskich.

**1.3. W zakresie stanu i zasobów środowiska**

**Podstawowe szanse:**

- a. Wysokie, czasem unikatowe walory środowiska przyrodniczego i wartości krajobrazowe, w tym w szczególności doliny Pilicy, a także dolin Mogielanki i Dylówki.
- b. Duża różnorodność siedlisk na obszarze gminy, znaczna liczba parków wiejskich (dworskich) oraz pomnikowych okazów drzew (pojedynczych egzemplarzy, alej, skupisk, obiektów w parkach i lasach).

**Podstawowe problemy:**

- a. Zachwianie równowagi ekologicznej doliny Pilicy z uwagi na duże zanieczyszczenie wód rzeki związane z brakiem dostatecznie rozbudowanego systemu sieci wodno – kanalizacyjnego.
- b. Zagrożenie deficytem wód powierzchniowych i stepowaniem krajobrazu doliny w wyniku bezzwrotnego poboru wody (ok. 25 % przepływu) na zaopatrzenie łodzi (zrzut do rzeki Bzury) z zagrożeniem przepływu nienaruszalnego.
- c. Zagrożenie osuwiskami i spełzywaniem gruntu w strefie krawędziowej Pilicy i Mogielanki.
- d. Zagrożenie powodziowe w dolinie Pilicy, podtapianie dolin rzek Mogielanki i Dylówki w okresach intensywnych długotrwałych opadów.
- e. Mała lesistość gminy.

**1.4. W zakresie struktury społeczno-demograficznej**

**Podstawowe szanse:**

- a. W miarę zrównoważone procesy demograficzne, aczkolwiek zróżnicowane w przekroju: miasto – wieś.
- b. Akceptowany społecznie poziom wyposażenia gminy w obiekty i instytucje podstawowej obsługi publicznej. Prawidłowa struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy z dostępnym komunikacyjnie, koncentrycznie usytuowanym lokalnym ośrodkiem obsługi – miastem Mogielnicą.

**Podstawowe problemy:**

- a. Narastanie procesu zmniejszania się zaludnienia miasta Mogielnicy.
- b. Duży udział ludzi w wieku poprodukcyjnym na wsi (ok. 20 %).

- c. Stosunkowo niski poziom skanalizowania miasta i wsi.

## 1.5. W zakresie struktury gospodarczej

### Podstawowe szanse:

- a. Korzystne warunki klimatyczno-glebowe dla rozwoju i intensyfikacji produkcji rolniczej. Wykształcone kierunki specjalizacji produkcji, w szczególności sadowniczej. Dość korzystna struktura gospodarstw rolnych – w aspekcie tej produkcji (sady towarowe już od kilku hektarów).
- b. Funkcje przemysłowe, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego.
- c. Bliskość znaczącego rynku zbytu – aglomeracji stołecznej.
- d. Znaczna, zwiększająca się aktywność gospodarcza gminy
- e. Rozwinięte funkcje usługowe komercyjne.

### Podstawowe problemy:

- a. Nadmierna liczba zatrudnionych w rolnictwie w stosunku do wielkości areалу (ukryte bezrobocie).
- b. Ograniczenia funkcjonalno-prawne rozwoju przemysłu i usług, wynikające z walorów przyrodniczych gminy i wysokiej bonitacji gleb.
- c. Konflikty społeczne na tle wysokiej bonitacji gleb w związku z potrzebami rozwojowymi miasta Mogielnicy (zaniechany efektywny I wariant rozwoju w minionej sekwencji, brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla w/w wariantu).
- d. Nie wykorzystane potencjalne warunki rozwoju funkcji obsługi wypoczynku i turystyki. Brak oferty w tym zakresie.
- e. Słabo rozwinięta infrastruktura techniczna (głównie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i zanieczyszczenie wód powierzchniowych, ograniczająca tę ofertę).

## 1.6. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

### 1.6.1. Komunikacja

#### Podstawowe szanse:

- a. Położenie miasta i gminy na ciągu komunikacyjnym – drodze wojewódzkiej nr 728 Grójec – Mogielnica – Końskie.
- b. Dostępność komunikacyjna miasta i gminy.
- c. Dostatecznie rozwinięta sieć dróg w gminie.

#### Podstawowe problemy (ograniczenia):

Niedostosowanie podstawowego układu komunikacyjnego miasta i gminy Mogielnica do pełnionych funkcji:

- a. małe parametry i zły stan techniczny większości dróg powiatowych,
- b. niedoinwestowanie w zakresie stanu technicznego sieci dróg gminnych,
- c. niski standard i ograniczenia płynności ruchu na miejskim odcinku drogi wojewódzkiej nr 728,
- d. niski standard sieci ulicznej w mieście, związany z małymi parametrami, złym stanem nawierzchni jezdni i chodników, przy stale zwiększającej się liczbie pojazdów

samochodowych i braku rezerw terenowych umożliwiających modernizację ciągów ulicznych, zwłaszcza w centralnej części miasta,

- e. brak trasy obwodowej w Mogielnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 728 eliminującej uciążliwy ruch tranzytowy z terenów ścisłego i zabytkowego zainwestowania w centralnej części miasta.
- f. brak systemu komunikacji rowerowej.

### **1.6.2. Gospodarka wodno-ściekowa**

#### **Podstawowe szanse:**

- a. Nie ma barier, poza finansowymi, w zakresie możliwości poprawy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.
- b. Nie ma przeszkód w udokumentowaniu źródeł wody pitnej oraz modernizacji i rozbudowy systemów dystrybucji.

#### **Podstawowe problemy:**

Niedoinwestowanie we wszystkich dziedzinach infrastruktury technicznej.

### **1.6.3. Gospodarka energetyczna:**

#### **Podstawowe szanse:**

- a. Dobrze rozwinięty system sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz duża rezerwa mocy GPZ-tu w Mogielnicy dająca możliwość pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną wszystkim zainteresowanym odbiorcom, w tym rozwijającym się podmiotom gospodarczym.
- b. Korzystne warunki klimatyczne do lokalizacji elektrowni wiatrowych
- c. Istniejący średnioprężny system przesyłowy gazu ziemnego.

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

- a. Minimalne wykorzystanie energii elektrycznej do ogrzewania mieszkań.
- b. Brak inwestycji związanych z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych.
- c. Występuje uzależnienie rozbudowy systemu gazowniczego od postępu budowy gazociągu wysokoprężnego do Nowego Miasta n/Pilicą.

### **1.6.4. Utylizacja odpadów:**

#### **Podstawowe szanse:**

- a. Funkcjonujące wysypisko odpadów komunalnych w Wężowcu o odpowiednim standardzie technicznym, z rezerwą na ok. 24 lata użytkowania.

#### **Podstawowe problemy:**

- a. Brak selektywnego systemu zbiórki odpadów w gminie wraz z odzyskiwaniem surowców wtórnych.
- b. Brak systemu zbiórki i utylizacji opakowań po chemicznych środkach ochrony roślin.

## 2. Podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego gminy

### 2.1. Strategiczne cele rozwoju gminy

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

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

W opracowanej na lata 2003 – 2012 strategii rozwoju miasta i gminy Mogielnica wyznaczono 4 cele strategiczne:

- I. Aktywizacja rozwoju ekonomicznego miasta i gminy ze szczególnym uwzględnieniem rolnictwa.
- II. Ochrona środowiska i tworzenie warunków do rozwoju turystyki i agroturystyki.
- III. Poprawa jakości życia mieszkańców.
- IV. Aktywizacja działalności kulturalnej i kształtowanie wizerunku gminy.

### 2.2. Podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy.

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego miasta i gminy jest uzyskanie takiej ich struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb ich zrównoważonego rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Na realizację tego celu składają się następujące cele cząstkowe:

- 1) ochrona wartości środowiska przyrodniczego krajobrazu, powiązana z utrzymaniem równowagi ekologicznej i istniejącego systemu terenów chronionych oraz wskazaniem możliwości jego rozbudowy;
- 2) ochrona wartości środowiska kulturowego oraz zabytkowych obiektów i ich udostępnienie;
- 3) wykorzystanie walorów położenia i powiązań z głównymi szlakami komunikacyjnymi kraju dla wielofunkcyjnego rozwoju miasta i gminy i aktywizacji ich funkcji gospodarczych,
- 4) harmonizowanie rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i racjonalne wykorzystanie jej zasobów dla poprawy standardów i warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku;
- 5) rozwój przestrzenny miasta jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji mieszkalno- usługowych i produkcyjnych, związanych z obsługą mieszkańców;
- 6) wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich z koncentracją inwestycji przy głównych ciągach komunikacyjnych,
- 7) aktywizacja gospodarcza i rozwój bazy produkcyjno-usługowej oraz aktywizacja przedsiębiorczości lokalnej na terenach gminy,
- 8) rozwój funkcji turystycznej jako jednej z wiodących funkcji w gospodarce gminy,
- 9) modernizacja urządzeń komunikacji powiązana m.in. z budową obwodnicy miasta oraz budowa sieci infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza kanalizacji sanitarnej;
- 10) rozwój wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego.



### 2.3. Cele wynikające z uwarunkowań środowiska przyrodniczego i zachowania ładu ekologicznego

1. Prowadzenie polityki zrównoważonego rozwoju – ekorozwoju, polegającej na restrukturyzacji stosunków gospodarczych, społecznych i technicznych w celu zachowania jak najbardziej naturalnego środowiska przyrodniczego dla obecnej i przyszłej generacji; odnosi się to do poszczególnych komponentów środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu doliny Pilicy (znaczenie międzynarodowe jako biocentra i strefy buforowe) oraz dolin Mogielanki i Dylówki (znaczenie regionalne – jako korytarze ekologiczne);

*Rozwijanie polityki trwałego i zrównoważonego rozwoju powinno tu uwzględniać kryteria: zachowania biologicznej różnorodności, utrzymania produkcyjnej zasobności zbiorowisk roślinnych, utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych i łąkowych, ochrona zasobów glebowych i wodnych w zbiorowiskach leśnych i łąkowych – w szczególności z roślinnością szuwarowo-torfowiskową, zachowanie i wzmacnianie udziału zbiorowisk w globalnym bilansie węgla, utrzymywanie i wzmacnianie długofalowych i wielostronnych korzyści płynących z istnienia zbiorowisk roślinnych, istnienie prawnych, politycznych i instytucjonalnych rozwiązań wspomagających trwały rozwój gospodarki leśnej i łąkowej.*

2. Zachowanie terenów o naturalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych – ze szczególnym uwzględnieniem cennych biocenotycznie i krajobrazowo dolin rzecznych, zwłaszcza rozległej doliny Pilicy oraz Mogielanki, Dylówki i Lubianki (lasy, zadrzewienia, zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe – zwłaszcza z roślinnością szuwarowo-torfowiskową, malowniczo meandrujące koryta rzeczne z wysepkami, łachami i starorzeczami, strome skarpy i inne formy zróżnicowanej rzeźby terenu); szczególne znaczenie ma tu również istnienie lasu – jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej biosfery;
3. Utrzymywanie przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego gminy;
4. Zachowywanie i wzbogacanie terenów o naturalnych walorach do wypoczynku – zwłaszcza w odniesieniu do „rejonu nadpilickiego”, odznaczającego się II kategorią atrakcyjności turystycznej w skali kraju;
5. Obejmowanie ochroną prawną nowo wytypowanych obszarów i obiektów cennych przyrodniczo;
6. Odnajdywanie nowych obszarów i obiektów cennych przyrodniczo z jednoczesnym typowaniem ich do objęcia różnymi formami ochrony prawnej;
7. Podniesienia rangi ochronności szczególnie cennego przyrodniczo związanego z doliną pilicy (przekształcenie obszaru krajobrazu chronionego „Dolina Pilicy i Drzewiczki” w Park Krajobrazowy Dolnej Pilicy z otuliną);
8. Piecza nad obszarami i obiektami przyrodniczymi objętymi ochroną prawną;
9. Zapewnienie osłon ekologicznych dla terenów szczególnie chronionych oraz zurbanizowanych obszarów aktywności gospodarczej (miasto Mogielnica);
10. Powiększanie powierzchniowe najcenniejszych elementów biotycznych środowiska (lasy, zadrzewienia, zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe i szuwarowo-torfowiskowe); zwiększenie lesistości powinno uwzględniać poprawę fizjocenotycznych funkcji lasów;
11. Promowanie gospodarki leśnej oraz łąkowo-pastwiskowej na podstawach ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem zgodności biocenozy z biotopem;
12. Powstrzymanie procesu degradacji i zanieczyszczeń środowiska przyrodniczego (zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, zanieczyszczenie powietrza

atmosferycznego oraz gleb środkami ochrony roślin, zagrożenie przepływu nienaruszalnego rzeki Pilicy, deficyt wód powierzchniowych) ze szczególnym uwzględnieniem zahamowania postępującego stepowania dolin rzecznych, zwłaszcza doliny Pilicy, oraz torfowisk;

13. Minimalizacja degradującego wpływu działalności gospodarczej na środowisko przyrodnicze; integrowanie gospodarki leśnej z ochroną lasów przed negatywnym wpływem działalności gospodarczej.

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

### 2.4.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

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

Ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Mogielnica jest – generalnie prawidłowa, istniejące niedogodności wynikają w przewadze z niedoinwestowania.

Skorygowania wymaga struktura miasta Mogielnicy, która została zdeformowana (zdekoncentrowana) w wyniku odstąpienia od wypełniania w procesie „dobrej kontynuacji” najkorzystniejszych dla osadnictwa terenów rozwojowych w południowej części miasta.

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

1. utrzymania pozytywnych cech obszarów o różnych funkcjach,
2. korygowania i wzbogacania struktur o cechach negatywnych lub zdeformowanych,
3. przygotowania nowych terenów do zagospodarowania adekwatnie do potrzeb mieszkaniowych ludności miasta i obszarów wiejskich z zachowaniem zasad ekorozwoju,
4. doinwestowanie terenów osiedleńczych w systemy infrastruktury technicznej, zapewniające współczesny standard cywilizacyjny i wyprzedzająca realizacja tych systemów na terenach przygotowywanych pod skoncentrowaną zabudowę.

Znaczącym rozwojowym elementem strukturalnym będzie obszar miasta Mogielnicy, wymagający:

1. przygotowania terenów dla wchłonięcia ok. 350 mieszkańców (ok. 100 działek budowlanych);
2. zapewnienia możliwości poprawy warunków mieszkaniowych i samodzielnego mieszkania dla każdej rodziny;
3. zarezerwowania terenów dla realizacji infrastruktury usługowej – **przestrzeni interesu publicznego** – i infrastruktury gospodarczej proporcjonalnie do przyrostu liczby mieszkańców miasta i gminy oraz wzrostu (często niemożliwych do sprecyzowania) potrzeb.

Strukturami wymagającymi korekty są:

1. rozwojowe tereny mieszkaniowe miasta Mogielnicy,
2. zdegradowane tereny miasta objęte ochroną konserwatorską (rewaloryzacja zabudowy i układu przestrzennego pod kątem utrzymania klimatu małego miasteczka),
3. zdegradowane w wyniku niedostosowania układu ulicznego do natężenia ruchu tranzytowego i ciężkiego tereny śródmiejskie Mogielnicy (korekta poprzez budowę obwodnicy w ciągu drogi nr 728),
4. wyznaczone tereny o funkcjach turystycznych na obszarach zalewów powodziowych Pilicy – z ograniczeniem ich użytkowania do niepobyтового (niekubaturowego).

#### **2.4.2. Komunikacja**

1. Głównym celem rozwoju jest zwiększenie dostępności komunikacyjnej miasta i gminy oraz wykorzystanie jej funkcji tranzytowej;
2. Kształtowanie potencjalnego pasma rozwoju o znaczeniu regionalnym w oparciu o drogę wojewódzką nr 728 Grójec – Mogielnica – Końskie;
3. Podniesienie standardu obsługi poszczególnych obszarów funkcjonalnych w zakresie komunikacji.

#### **2.4.3. Gospodarka wodno-ściekowa:**

Poprawa warunków życia ludności i ochrona środowiska naturalnego poprzez realizację zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.

#### **2.4.4. Gospodarka energetyczna:**

1. Modernizacja sieci napowietrznych i w miarę możliwości ich systematyczne kablowanie, utrzymywanie właściwego stanu technicznego sieci elektrycznej;
2. Wspieranie programów i pomoc w realizacji inwestycji opartych o odnawialne źródła energii;
3. Poprawa warunków życia ludności poprzez modernizację źródeł ciepła do celów grzewczych (między innymi poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii).

#### **2.4.5. Telekomunikacja:**

Poprawa jakości i dostępności usług telekomunikacyjnych.

#### **2.4.6. Usuwanie odpadów:**

Poprawa organizacji systemu poprzez rozwój selektywnej zbiórki odpadów.

### **2.5. Cele w zakresie zachowania wartościowych warunków środowiskowych i kulturowych**

1. Zachowanie dobrej kondycji a także rewitalizację, rewaloryzację i modernizację środowiska kulturowego i przenikania się założeń urbanistycznych z założeniami parkowymi i krajobrazem otwartym;
2. Przywrócenie cech stylowych architektury małomiasteczkowej i utrzymanie lub przywrócenie klimatu małego miasta w Mogielnicy;

3. Przywrócenie cech stylowych architektury regionalnej na obszarach wiejskich gminy, w szczególności w rejonach przenikania się funkcji wiejskich i turystyczno-rekreacyjnych (dolina Pilicy) oraz funkcji wiejskich i krajobrazu kulturowego (Ślepowola, Jastrzębia Stara, Dylew, Wodniczna, Kozietyły);
4. Objęcie ochroną prawną unikatowych i wartościowych obiektów kulturowych i krajobrazu otwartego oraz obiektów technicznych – jak kolej wąskotorowa;
5. Wydobywanie unikatowych warunków ekspozycji obiektów kulturowych i krajobrazu otwartego (udostępnienie punktów i rozwinięć widokowych oraz skarpy nadpilickiej na: krajobraz miejski Mogielnicy, przestrzeń doliny Pilicy, założenia dworsko – parkowe np. poprzez oczka wodne w ich otoczeniu itp.), nie przesłanianie i nie zabudowywanie osi widokowych w toku zagospodarowywania obszarów, w szczególności w obrębie założenia miejskiego Mogielnicy;
6. Prowadzenie tras komunikacyjnych w nawiązaniu do naturalnej konfiguracji terenu, z wydobywaniem rozwinięć widokowych, perspektyw i przymknięć (naturalnych lub kreowanych);
7. Uwzględnianie kreatywnych funkcji elaboratów planistycznych i opracowań urbanistycznych (projektów zagospodarowania terenów) w kształtowaniu przestrzeni publicznych.

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

1. Wykorzystanie położenia miasta i gminy Mogielnica w obrębie obszaru podwyższonej aktywności społeczno-gospodarczej, opartej o drogę wojewódzką nr 728, ze wskazaniem terenów działalności gospodarczej dla funkcji produkcyjno – handlowo – usługowych (Górki – Izabelin, obszar ze „zgodą rolną” na południe od wąwozu Stegny);
2. Wykorzystanie wyjątkowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych ze wskazaniem terenów do działalności inwestycyjnej dla funkcji turystyczno-wypoczynkowej i jej otoczenia;
3. Wykorzystanie sprzyjających warunków klimatyczno-glebowych i ukształtowanych tradycji rolniczych i sadowniczych oraz istniejącej infrastruktury przemysłowej (przetwórstwo owocowe) w środkowej i północnej części gminy oraz kompleksów łąkowo-pastwiskowych w dolinach Pilicy, Mogielanki i Dylówki dla aktywizacji gospodarczej w zakresie funkcji rolniczej, z uwzględnieniem wymagań ekologicznych (poprawa czystości rzek, obszar wysokiej ochrony wód podziemnych - ograniczenie możliwości hodowli bezściółkowej).
4. Tworzenie stref wysokotowarowej produkcji rolnej obejmujących:
  - tereny wyspecjalizowanej produkcji sadowniczej „rejon grójecki” (w północnej części gminy);
  - tereny wskazane do prowadzenia wysokotowarowej produkcji zbóż (w środkowej części gminy);
  - tereny wskazane do prowadzenia wysokotowarowej produkcji roślinnej i zwierzęcej, stanowiące tzw. „rejon nadpilicki) z przewagą chowu bydła mlecznego.

### 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań

#### 3.1. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i zadania wynikające z potrzeb rozwojowych

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Mogielnica jest wykształcona – generalnie – jako układ czytelny, harmonijny i zrównoważony. Składa się ona z trzech jednostek:

1. **miasta Mogielnicy** – wielofunkcyjnego, lokalnego ośrodka obsługi gminy,
2. **przeważającego wysoczyznowego** obszaru gminy z w miarę równomiernie rozlokowanymi wiejskimi jednostkami osiedleńczymi, o podstawowej funkcji rolniczej,
3. **obszaru doliny Pilicy** o wyraźnym pasmowym charakterze zabudowy wiejskiej, z podstawową funkcją rolniczą i uzupełniającą obsługą turystyki i rekreacji i wyróżniającym się typie krajobrazu.

Wśród wiejskich jednostek osiedleńczych Świdno i Brzostowiec mogą pełnić rolę uzupełniających ośrodków obsługi (lokalizacja ośrodka zdrowia, szkoły itp.).

Elementem współtowarzyszącym strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy jest dobrze rozwinięty układ komunikacji, w którym wyodrębnia się droga wojewódzka nr 728 Grójec – Mogielnica – Końskie oraz wzmocnienia wymaga (w celu poprawy warunków rozwoju funkcji turystycznej) droga powiatowa nr 34 150 ( 1104W) wzdłuż doliny Pilicy (jako łącznik między przyszłą drogą ekspresową nr 7 Warszawa - Radom – Kraków a drogą wojewódzką nr 728) oraz droga powiatowa nr 34 134 ( 1634W) Mogielnica –Tomczyce (jako skrótowa).

W generalnie poprawnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyodrębnia się miasto Mogielnica o niekorzystnych przestrzennie trendach rozwojowych w ostatnim dziesięcioleciu, wymagających korekty w celu zrównoważenia jego struktury funkcjonalno-przestrzennej.

#### Miasto Mogielnica

Harmonijny przez stulecia rozwój przestrzenny miasta, rozlokowanego wzdłuż rzeki Mogielanki, zakłócony został w centralnym jego punkcie w toku próby przystosowania tego układu do potrzeb ruchu samochodowego - przez przebicie traktu od rynku w kierunku Grójca.

Kolejnym dysharmonizującym elementem przestrzennym było wprowadzenie do centrum miasta wielkogabarytowych obiektów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usług (tzw. „bloki” i b. dom towarowy).

System nakazowo-rozdzielczy w latach po II wojnie światowej, w którym wywłaszczano grunty rolne bez godziwej rekompensaty spowodowały w tym (w dużym stopniu rolniczym) miasteczku powoływanie jedyne go wówczas dostępnego i skutecznego argumentu ochrony gruntów dobrych bonitacji do obrony i utrzymania swojej własności – jako gruntów rolnych produkcyjnych.

Wykonana w 1989 r. analiza efektywności rozwoju miasta Mogielnicy, wskazująca jako efektywny wariant I „Krakowskie Przedmieście” – nie została z uwagi na konflikt społeczny wdrożona, co zapoczątkowało deformację i dekoncentrację kształtowanej uprzednio w naturalnym procesie „dobrej kontynuacji” zwartej, harmonijnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Wskazane jest zaniechanie dalszych działań utrwalających ten niekorzystny trend poprzez wykorzystanie terenów na południe od wąwozu Stegny (które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze) dla funkcji niemieszkańczych. Powrót do

najkorzystniejszego dla rozwoju funkcji mieszkaniowej wariantu zajmowania terenów pomiędzy ul. Dziarnowską a Krakowskie Przedmieście obecnie, kiedy przepisy nie dopuszczają wywłaszczania gruntów pod budownictwo jednorodzinne, (a praktycznie tylko takie powinno tu być realizowane) – może nie powodować sprzeciwów właścicieli, jak niegdyś. Na takie rokowanie wskazuje polubowne rozstrzygnięcie w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sąsiadującego rejonu przy ul. Dziarnowskiej, uchwalonego w 1998 r.

Jako tereny osiedleńcze miasta może także być traktowany kompleks działek budowlanych w Izabelinie z włączeniem w granice administracyjne miasta Mogielnicy włącznie. W rejonie tym, zwanym Górki, jest też rezerwa terenu najlepiej spełniająca wymagania w zakresie rozwoju funkcji przemysłowo-składowo – makrouługowych, stanowiąca ofertę dla inwestorów w tym zakresie.

Dalszy harmonijny rozwój i przekształcanie się struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Mogielnicy wymaga uzupełnienia układu drogowo-ulicznego i systemów infrastruktury technicznej. Do najistotniejszych zadań w tym zakresie będą należały: budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi nr 728.

Wzbogacanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta będzie stymulowane w dwojaki sposób:

- poprzez rewaloryzację i podniesienie standardu użytkowego zabytkowego centrum miasta (w otoczeniu Rynku, ul. Wolskiej, ul. Dziarnowskiej, Placu Dół i Placu Poświętne) z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich,
- poprzez wykreowanie elementów krystalizujących układ przestrzenny obszarów rozwojowych miasta w powiązaniu z podobnymi elementami układu historycznego.

W/w elementy struktury miejskiej predysponowane są do pełnienia roli przestrzeni publicznych o różnym charakterze i estetyce, stanowiących o genius loci Mogielnicy.

### **3.1.1. Zadania w zakresie rozwoju i przekształcania struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta.**

Z potrzeb rozwojowych wynikają zadania, polegające na:

- otwarciu i przygotowaniu kolejnych terenów zainwestowania, w tym:
  - sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (co najmniej dla zadań publicznych i obszarów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze);
  - wykupie gruntów na cele publiczne;
  - wyprzedzającej realizacji podstawowego układu komunikacji i uzbrojenia;
- systematycznego stymulowania sanizacji i rewaloryzacji miasta z uwzględnieniem współpracy z władzami konserwatorskimi w rejonach objętych ochroną prawną;
- uzupełnianiu i modernizacji sieci ulicznej miasta i systemów uzbrojenia na obszarze istniejącego zainwestowania miejskiego, w tym budowy oczyszczalni ścieków.

### **Wiejskie jednostki osiedleńcze**

Zbilansowane tereny budowlane na obszarach wiejskich nie wymagają tworzenia nowych ogniw struktury dla potrzeb prognozowanego rozwoju demograficznego.

Wyznaczone w planie gminy tereny o funkcjach turystyczno-wypoczynkowych nie budzą zasadniczych zastrzeżeń – oprócz terenów w obrębie wylewów powodziowych Pilicy, które w tej sytuacji mogą być adaptowane jedynie jako tereny imprez masowych i plaże bez prawa zabudowy i biwakowania.

Dolina Pilicy ma warunki do wypromowania nowych form wypoczynku i turystyki, w tym wędrówkowych (pieszych, rowerowych, kajakowych, konnych), zabudowy rekreacyjnej typu rezydencjonalnego (na dużych działkach), pensjonatowego, prewentyjnego (z leczeniem klimatologicznym np. alergii – b. czyste środowisko) a także agroturystyki (jako uzupełniające źródło utrzymania rodzin chłopskich). Szczególnie tę ostatnią formę zaleca się także w otoczeniu rzek Mogielanki i Dylówki.

Niezwykle cennym elementem struktury gminy są (zachowane w różnym stanie technicznym i zdrowotnym) zespoły dworsko – parkowe. Stanowią one w dużym stopniu o tożsamości gminy – duże nagromadzenie tych obiektów jest charakterystyczne dla regionu grójeckiego, o ugruntowanych tradycjach wysokotowarowej produkcji rolnej opartej o kompleksy dobrych gleb, w których odgrywały przodującą rolę. Założenia te są warte adaptacji i rewitalizacji dla bieżących potrzeb (pozytywnym przykładem może tu być odbudowany dwór w Wodziejnej z otoczeniem użytkowanym jako obiekt produkcyjno-handlowy roślin ozdobnych). Spośród założeń dworsko-parkowych najgorszym stanem zachowania (tak parku jak i budynku) charakteryzuje się najstarszy obiekt w Ślepowoli.

### **3.1.2. Zadania wynikające z potrzeb rozwojowych wiejskich jednostek osiedleńczych:**

Z potrzeb rozwojowych wiejskich jednostek wynikają zadania, polegające na:

1. uzupełnianiu i modernizacji układu komunikacji;
2. uzupełnianiu systemu wodociągowego (wraz z budową nowych ujęć);
3. realizacji systemów kanalizacji sanitarnej wraz z budową oczyszczalni ścieków.

Podniesienie standardu sanitarnego jest istotne w pierwszym rzędzie na obszarach o funkcjach turystyczno-wypoczynkowych, jako element promocji gminy i wzrostu jej dochodów. Warunkuje także wykorzystanie Pilicy jako naturalnego kąpieliska.

### **Tereny otwarte gminy**

Na obszarze gminy wyodrębniono **tereny z zakazem zabudowy**, w tym predysponowane do tworzenia **przyrodniczego systemu terenów otwartych** oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz określono zasady zagospodarowania i użytkowania tych terenów. Głównymi elementami systemu przyrodniczego są kompleksy leśne i doliny rzek i cieków. W obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej głównymi elementami są grunty orne i użytki zielone.

### **3.2. Kierunki rozwoju i zadania w zakresie komunikacji**

Rozwiązania kierunkowe w zakresie komunikacji obejmują przede wszystkim modernizację istniejącego układu. Na terenie miasta i gminy Mogielnica planowanym elementem sieci drogowej jest trasa obwodowa miasta Mogielnicy oraz ciągi komunikacyjne uzupełniające istniejącą sieć ulic w mieście. Wewnętrzny układ komunikacyjny gminy nie wymaga wytyczania nowych połączeń drogowych. Działania inwestycyjne powinny się koncentrować na dostosowaniu istniejących połączeń do pełnionych funkcji i potrzeb społecznych tj. modernizacji w celu uzyskania odpowiednich parametrów, utwardzania nawierzchni gruntowych, utrzymania w dobrym stanie technicznym nawierzchni utwardzonych.

Usprawnienie ruchu wewnątrzmiastowego w Mogielnicy wymaga modernizacji istniejących ciągów ulicznych, budowy nowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania układu, zapewnienia sprawnej organizacji ruchu i odpowiedniej ilości miejsc postojowych, a także zapewnienia niezbędnych rezerw terenowych dla rozwoju funkcji komunikacyjnej.

Celowe byłoby także rozważenie możliwości zaistnienia komunikacji rowerowej w mieście i w gminie. Rower jako środek transportu, może służyć zarówno dojazdom do pracy, szkół, usług, jak również przejazdom o charakterze rekreacyjnym.

### 3.2.1. Zadania planowane o charakterze ponadlokalnym i lokalnym:

1. planowane obejście miasta Mogielnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 728 – w „studium” uwzględniono wariantowy przebieg tej trasy, otwierający jednocześnie szerzej najlepsze tereny rozwojowe miasta Mogielnicy;
2. modernizacja dróg powiatowych na terenie gminy, poprawa stanu technicznego nawierzchni dróg powiatowych i sukcesywne zwiększanie parametrów w celu dostosowania do stale zwiększającego się ruchu.
3. modernizacja dróg gminnych już utwardzonych (zwiększanie parametrów, utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym, budowa chodników na terenach zabudowanych).

W następnej kolejności należy utwardzać pozostałe drogi gminne w zależności od potrzeb zainwestowanego terenu, przez który przebiegają.

1. klasyfikacja i realizacja planowanych dróg gminnych na terenach już zainwestowanych i planowanych do zainwestowania;
2. modernizacja układu ulicznego w Mogielnicy.

W pierwszej kolejności główne działania inwestycyjne powinny się koncentrować na porządkowaniu istniejącego układu komunikacyjnego poprzez:

1. modernizację ulic i skrzyżowań,
2. utrzymanie w dobrym stanie technicznym nawierzchni i chodników (zwłaszcza ciągów lokalnych i dojazdowych),
3. realizację utwardzonych ciągów ulicznych na terenach nowoinwestowanych.

W następnej kolejności należy rozbudowywać układ komunikacyjny dla usprawnienia ruchu w mieście a także na terenach nowoinwestowanych (mieszaniowych, usługowych i przemysłowych) w celu obsługi tych terenów i usprawnienia ruchu w mieście.

Ponadto niezbędna jest realizacja ciągów komunikacji rowerowej.

Zamierzone inwestycje drogowo-uliczne powinny być realizowane w oparciu o następujące zasady:

- 1) dla dróg zbiorczych klasy G i Z (dróg wojewódzkich oraz części powiatowych), - utrzymanie istniejących pasów drogowych oraz przyjmowanie dla odcinków projektowanych parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami<sup>1</sup>,
- 3) przy planowaniu przeznaczenia terenów w sąsiedztwie dróg wojewódzkich ograniczenie budowy nowych publicznych i indywidualnych zjazdów oraz respektowanie normatywnych odstępów między skrzyżowaniami, a także zasad rozbudowy skrzyżowań i zjazdów o dodatkowe pasy ruchu,
- 4) dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, sieci

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. Nr 19 z 2007r. poz. 115 z późniejszymi zmianami).

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).



wodociągowej, energetycznej, gazowej itp.), niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, rezerwowanie terenów poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej (poza ich przebiegiem w obszarze miasta).

- 5) planowanie szlaków turystycznych oraz ścieżek rowerowych z pasami zieleni oddzielającymi je od jezdni dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

### **3.2.2. Kierunki modernizacji system kolejowego**

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących na terenie miasta i gminy szlaków kolei wąskotorowej relacji Grójec – Mogielnica – Nowe Miasto n/Pilicą oraz systemów jej technicznego utrzymania, a także utrzymanie istniejących obiektów dla obsługi pasażerów. W przypadku zaniechania przewozów na liniach o znaczeniu lokalnym dopuszcza się adaptację torowisk dla wytrasowania ścieżek rowerowych.

### **3.3. Kierunki rozwoju i zadania w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **3.3.1. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę**

1. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę.
2. Dla ochrony użytkowych warstw wodonośnych eksploatowanych przez istniejące ujęcia wody ustala się dla ich stref ochronnych oraz ich najbliższego otoczenia zakazy:
  - 1) wprowadzania ścieków i zanieczyszczeń do wód lub do ziemi, rolniczego Wykorzystania ścieków, stosowania nawozów i środków ochrony roślin oraz urządzenia przyz kiszonkowych;
  - 2) wykonywania robót melioracyjnych oraz głębokich wykopów ziemnych,
  - 3) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych, cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych.
  - 4) wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów kopalnych.
3. Ustala się opracowanie i realizację ochronnych stref pośrednich funkcjonujących ujęć wody, doprowadzenie jakości fizyko-chemicznej wody wodociągowej do obowiązujących wymogów;
4. Gospodarstwa domowe w miejscowościach nie objętych systemem wodociągowym, z uwagi na małe zapotrzebowanie, powinny być zaopatrywane w wodę z ujęć przydomowych (przyzagrodowych), z wykorzystaniem powszechnie dostępnych, automatycznie działających, wysoko zasysających pomp o małej wydajności, w powiązaniu z przydomowymi, powszechnie dostępnymi systemami uzdatniania.

#### **3.3.2. Kierunki rozbudowy systemu gospodarki ściekowej**

1. Zakłada się utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejącego systemu gospodarki ściekowej na terenie miasta.
2. Budowa sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni na terenach wiejskich będą budowane na obszarach spełniających kryteria techniczne i ekonomiczne (gęstość zaludnienia, ukształtowanie terenu, warunki gruntowe, itp.). Na obszarach o gęstej zabudowie uzasadniona jest budowa zbiorczych systemów kanalizacji i oczyszczania ścieków, natomiast dla terenów o zabudowie rozproszonej lepszym rozwiązaniem są przydomowe oczyszczalnie. Dla w/w terenów ustala się ponadto następujące zasady prowadzenia gospodarki ściekowej:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
  - 2) zakaz odprowadzenia oczyszczonych ścieków do wód otwartych jeżeli czas dopływu ścieków do byłby krótszy niż jedna doba,
  - 3) stosowanie indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenach, gdzie nie istnieje możliwość włączenia w istniejący lub planowany do realizacji system kanalizacji,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych z instalowaniem urządzeń ochrony ekologicznej, z terenów parkingów, obsługi motoryzacji i większych zakładów produkcyjno – usługowych.
3. Zakłada się docelowo budowę oczyszczalni w miejscowościach:
- Otałąż - o przepustowości 96 m<sup>3</sup>/d dla Otałąża (64 m<sup>3</sup>/d) i Strykowa (22 m<sup>3</sup>/d), budowa ciągów kanalizacyjnych dla Otałąża 2,2 km, Strykowa 0,8 km;
  - Brzostowiec o przepustowości 112 m<sup>3</sup>/d dla Brzostowca (56 m<sup>3</sup>/d), Pączewa (20 m<sup>3</sup>/d), Wólki Gostomskiej (36 m<sup>3</sup>/d); budowa ciągów kanalizacyjnych dla: Brzostowca 0,8 km, Pączewa 0,8 km, Wólki Gostomskiej 1,15 km i ułożenie rurociągów tłocznych dla: Brzostowca 0,15 km, Pączewa 0,9 km, Wólki Gostomskiej 0,75 km; budowa przepompowni ścieków dla Brzostowca 1, dla Pączewa – 2, dla Wólki Gostomskiej – 1;
  - Tomczyce o przepustowości 200 m<sup>3</sup>/d dla: Świdna (40 m<sup>3</sup>/d), Michałowic (30 m<sup>3</sup>/d), Stamirowic (30 m<sup>3</sup>/d), Tomczyc (60 m<sup>3</sup>/d), Ślepowoli (40 m<sup>3</sup>/d); budowa ciągów kanalizacyjnych dla: Świdna (1,9 km), Michałowic (1,2 km), Stamirowic (1,4 km), Tomczyc (3,2 km), Ślepowoli (2,2 km); ułożenie rurociągów tłocznych dla: Świdna (0,3 km), Michałowic (0,8 km), Stamirowic (0,7 km), Tomczyc (0,10 km), Ślepowoli (2,0 km); budowa przepompowni ścieków dla: Świdna – 1, Michałowic – 1, Stamirowic – 1, Tomczyc – 2, Ślepowoli – 2;
  - Borowe o przepustowości 216 m<sup>3</sup>/d dla: Otałążki (33 m<sup>3</sup>/d), Dziarnowa (68 m<sup>3</sup>/d), Borowego (75 m<sup>3</sup>/d), Dębnowoli (40 m<sup>3</sup>/d); budowa ciągów kanalizacyjnych w: Otałążce (2,2 km), Dziarnowie (1,5 km), Borowem (1,9 km), Dębnowoli (1,3 km); ułożenie rurociągu tłoczego dla Otałążki (1,4 km), Dziarnowa (1,9 km), borowego (0,35 km), Dębnowoli (0,85 km); budowa przepompowni ścieków: w Otałążce – 5, Dziarnowie – 3, Borowem – 1, Dębnowoli – 1;
  - Kozietały (126 m<sup>3</sup>/d) dla Kozietał (77 m<sup>3</sup>/d) i Kozietał Nowych (49 m<sup>3</sup>/d); budowa ciągów kanalizacyjnych w: Kozietałach (3,3 km) i Kozietałach Nowych (1,5 km); ułożenie (0,4 km) rurociągu tłoczego dla Kozietał Nowych; wykonanie przepompowni ścieków w Kozietałach - 4 i w Kozietałach Nowych – 1;
  - Dylew - oczyszczalni ścieków (40 m<sup>3</sup>/d), ciągów kanalizacyjnych (2,4 km), 2 przepompowni ścieków, 0,8 km rurociągu tłoczego;
  - Popowicach - oczyszczalni ścieków (27 m<sup>3</sup>/d) oraz 1,1 km ciągów kanalizacyjnych;
  - Wodziczna (122 m<sup>3</sup>/d) dla Głównicza Towarzystwo (15 m<sup>3</sup>/d), Głównicza (18 m<sup>3</sup>/d), Marysina (11 m<sup>3</sup>/d), Dziunina (8 m<sup>3</sup>/d), Wodzicznej (60 m<sup>3</sup>/d); budowa ciągów kanalizacyjnych w: Głównicynie Towarzystwo (0,5 km), Głównicynie (0,4 km), Marysinie 91,5 km), Dziuninie (1,2 km), Wodzicznej (1,8 km); ułożenie rurociągu tłoczego dla: Głównicza i Głównicza Towarzystwo (0,65 km), Dziunina (0,5 km); budowa przepompowni ścieków dla Głównicza – 1 i Dziunina – 1;

### **3.3.3. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki**

1. Zakłada się utrzymanie oraz rozbudowę i modernizację istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną. Rozbudowa istniejących sieci prowadzona będzie sukcesywnie zarówno na terenie istniejącej zabudowy w celu poprawy warunków dostawy energii, jak również w obszarach rozwojowych o funkcjach mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjnych. Dopuszcza się realizację dodatkowych elementów urządzeń sieciowych wynikającą z nowych zadań inwestycyjnych na terenie gminy i miasta.

2. Zakłada się rozwój energii odnawialnych, w tym zwłaszcza produkcji biomasy i jej gospodarczego wykorzystania dla celów energetycznych.

**3. Dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na terenie objętym zmianą studium położonym w obrębach sołectw: Stamirowice, Michałowice, Borowe, Dziarnów, Jastrzębia, Świdno, Tomczyce, Ślepowola, Stryków, Otałąż, Otałążka (poza obszarami Natura 2000 i obszarem chronionego krajobrazu).**

4. Zakłada się realizację oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się w obszarze miasta i gminy.

5. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych na podstawie niniejszego studium wymagane jest wprowadzenie w zależności od występujących uwarunkowań poniższych zapisów:

- „Dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno – kablowych oraz budowę stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnątrzowych”,
- „Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub z projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściciela sieci”,
- „Ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych”
- „Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych. Dopuszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki. Docelowa wielkość działki będzie określana na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielenia działek.

### **3.3.4. Elektroenergetyczne linie dystrybucyjne na potrzeby elektrowni wiatrowych .**

1. Ustala się zachowanie linii dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznej 110kV i 20kV oraz budowę nowych linii nowych i stacji 20/0,4 kV.

2. Ustala się włączenie systemu planowanych farm elektrowni wiatrowych do publicznego systemu elektroenergetycznego istniejącego i rozbudowywanego – głównie linii elektroenergetycznych 110 kV i 20 kV, poprzez budowę systemu linii dystrybucyjnych SN i stacji SN/NN.

### **3.3.5. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwo**

1. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w gaz.

*Ustawa „Prawo energetyczne” nakłada na gminy obowiązek opracowania*

*wieloletniego programu zaopatrzenia gminy w paliwa gazowe. Rozwój sieci gazociągowych uzależniony jest od zapotrzebowania społecznego, a to zależy od relacji cenowych nośników energii. Na terenie gminy istnieje sieć gazowa o długości 74 km z której korzysta ok. 44 % mieszkańców. Liczba połączeń do budynków wynosi 1340 szt. W planach jest dalsza rozbudowa sieci gazowej.*

*Popularyzacja termomodernizacji budynków może zwiększyć „atrakcyjność” gazu i tym samym przyczynić się pośrednio do podniesienia czystości powietrza (ograniczenie „niskiej emisji” z kotłowni węglowych).*

2. Zakłada się przeprowadzenie modernizacji lokalnych kotłowni na terenie miasta i w miarę potrzeb ich powiązanie z planowaną rozbudową sieci gazowej na terenach wiejskich. Realizacja tych celów wymaga: budowy nowych stacji redukcyjnych, budowy nowych rurociągów gazowych, sukcesywnego podłączenia do sieci gazowej kotłowni węglowych, podłączenia indywidualnych odbiorców.

### **3.3.6. Kierunki rozbudowy systemów telekomunikacji**

Zakłada się konieczność pełnej dostępności mieszkańców i podmiotów gospodarczych miasta do usług telekomunikacyjnych. Przyjęto, iż docelowo powinien być osiągnięty wskaźnik 50 abonentów/100 miasta.

Wymagać to będzie:

-rozbudowy centrali telefonicznej do pojemności zapewniającej osiągnięcie wymaganego wskaźnika w mieście oraz zabezpieczającej docelowe potrzeby gminy w tym także dostępność miasta i gminy do internetu,

- modernizacji i rozbudowy lokalnej sieci telekomunikacyjnej z zastosowaniem techniki światłowodowej oraz układaniem połączeń telekomunikacyjnych w kanalizacji kablowej dla poprawy niezawodności pracy i dyspozycyjności tych połączeń.

Prognozę ilości abonentów sieci telefonicznej w gminie określone zgodnie z tendencjami krajowymi. Przyjęto też, iż docelowo telefon powinien być zainstalowany przynajmniej w co drugim gospodarstwie wiejskim. Wskaźnik ilości abonentów sieci telefonicznej przypadający na 100 mieszkańców gminy nie powinien być niższy niż 30 ab./100M. Dla zapewnienia takiej dostępności usług telekomunikacyjnych, w tym usług internetowych, niezbędna będzie:

-rozbudowa centrali telefonicznej do pojemności zapewniającej uzyskanie wymaganych wskaźników dostępności, z uwzględnieniem potrzeb miasta i gminy,

-modernizacja i rozbudowa lokalnej sieci telekomunikacyjnej gminy, z wykorzystaniem techniki światłowodowej.

Lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będą indywidualnie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **3.3.7. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami**

1. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych form gospodarki odpadami w gminie przy wykorzystaniu składowiska odpadów w Wężowcu, wprowadzenie segregacji, odzysk i przetwarzanie surowców wtórnych;

2. Podjęcie działań w kierunku opanowania problemu składowania i utylizacji opakowań po chemicznych środkach ochrony roślin.

3. Likwidacja i zapobieganie powstawaniu „dzikich” wysypisk na terenie gminy.

### 3.3.8. Kierunki modernizacji małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej

Dla poprawy istniejącego systemu małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej zakłada się:

1. modernizację oraz rozbudowę urządzeń budowli technicznych, budowę małej skali zbiorników wodnych mających na celu:

- spowolnienie odpływu wód powierzchniowych,
- podniesienie poziomu wód gruntowych,
- powstrzymanie degradacji siedlisk wodno-bagiennych,
- zwiększenie różnorodności biologicznej obszaru,
- powstrzymanie erozji terenowej.

*Zbiorniki te mogą służyć głównie jako obiekty magazynujące wodę na potrzeby gospodarcze, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe, przeciwdziałające erozji wodnej, mogą również mieć znaczenie krajobrazowe i rekreacyjne oraz ekologiczne. Realizacja w/w zbiorników wymaga spełnienia warunków obowiązującego prawa (Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz. U. Nr 115 z 2001r. poz. 1229).*

2. udrożnienie systemów melioracyjnych regulujących stosunki wodne w dolinach rzek i cieków.

3. w „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – Etap I dla rzeki Pilicy „ (RZGW Warszawa, styczeń 2005 roku) wyznaczono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Na „**obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią**” obowiązują wymagania wynikające z art. 40 oraz art. 82 ust. 2 ustawy Prawo wodne (tekst jedn. Z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami zakazuje się m.in:

*lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozp. Rady Min. z dnia 9 listopada 2004. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zmianami).*

## II. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

### 1. Obszary systemu przyrodniczego

#### Zadania planowane:

1. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią z uwzględnieniem zasady zachowania systemu przyrodniczego w jego naturalnych granicach fizjograficznych;
2. W działaniach planistycznych doprowadzenie do uzyskania przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego drogą przekształceń i wiązania „wyspowo” występujących elementów przyrodniczych w jednolity układ;
3. Podjęcie działań zmierzających do zabezpieczenia i ochrony systemu przyrodniczego – ze szczególnym uwzględnieniem jego najcenniejszych elementów (biocentra i strefy buforowe obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym w rejonie doliny Pilicy);
4. Podejmowanie działań prowadzących do likwidacji lub ograniczenia zagrożeń i degradacji oraz odtwarzania zniszczonych elementów systemu przyrodniczego:

- przywrócenie „równowagi ekologicznej” doliny Pilicy (poprawa czystości wód i zabezpieczenie przepływu nienaruszalnego, podniesienie retencji wód w dolinie – przeciwdziałanie stepowaniu krajobrazu),
  - przeciwdziałanie procesom degradacji torfowisk i związanych z nimi cennych zbiorowisk roślinnych, głównie bagiennych,
  - powodowani poprawy stanu czystości wód powierzchniowych Mogielanki i innych cieków oraz wód podziemnych,
  - działania zmierzające do poprawy warunków retencyjnych poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
  - przeciwdziałanie stwierdzonym procesom erozji,
  - rekultywacja wyrobisk i innych gleb zdegradowanych,
  - likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów;
  - działania zmierzające do niepogarszania stanu czystości atmosfery (wykorzystanie gazu ziemnego na cele grzewcze, oczyszczanie spalin),
  - ograniczanie intensywnej chemizacji sadownictwa na rzecz biologicznych metod ochrony sadów;
5. Opracowanie programu ograniczania uciążliwości zakładów i obiektów;
6. Rozszerzanie świadomości ekologicznej społeczeństwa z uaktywnieniem promocji walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych regionu, zwłaszcza u osób zaangażowanych w działalność gospodarczą i młodzieży.

## **2. Obszary i obiekty cenne przyrodniczo – podlegające lub wymagające ochrony prawnej:**

### **Zadania planowane:**

1. Ciągła ochrona komponentów systemu obszarów prawnie chronionych:
  - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 140003 Dolina Pilicy.
  - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy.
  - Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki – „Obszar” ustanowiony Rozporządzeniem Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r.
  - Rezerwat przyrody Tomczyce ustanowiony Zarządzeniem nr 183 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 listopada 1968 r. (Dz. U. Nr 25, poz. 180).
  - Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina rzeki Mogielanki” ustanowiony Rozporządzeniem nr 36 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007r.
  - Pomniki przyrody.
2. Podniesienie rangi rejonu doliny Pilicy przez przekształcenie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Pilicy i Drzewiczki” w Park Krajobrazowy „Dolna Pilica” z otuliną;
3. Tworzenie nowych obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych:
  - Parku Krajobrazowego „Dolna Pilica”,
  - Rezerwatu przyrody o charakterze florystycznym „Borowiec” w dolinie Pilicy,
  - 3 użytków ekologicznych: „Stegny” w Mogielnicy, „Dziarnów” i „Bagno” w dolinie Mogielanki,
  - pomników przyrody – 23 obiektów, w tym 22 przyrody ożywionej (3 alej, 8 grup drzew, 11 drzew pojedynczych) i 1 - nieożywionej (głaz);
4. Dalsze rozpoznawanie walorów przyrodniczych gminy celem odnajdywania nowych elementów cennych przyrodniczo;

5. Podjęcie działań zmierzających do likwidacji zagrożeń i ograniczenia degradacji oraz odtwarzania zniszczonych komponentów systemu obszarów i obiektów prawnie chronionych (dolina Pilicy w zasięgu terytorialnym projektowanego Parku Krajobrazowego, dolina Mogielanki w zasięgu projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego);

### **3. Pozostałe obszary cenne przyrodniczo (lasy, zadrzewienia, zbiorowiska roślinności łąkowo-pastwiskowej i szuwarowo-torfowiskowej);**

#### **Zadania planowane:**

1. Realizacja polityki trwałego i zrównoważonego rozwoju środowiska przyrodniczego w odniesieniu do wszystkich komponentów szaty roślinnej, zwłaszcza lasów, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu doliny Pilicy (biocentra i strefy buforowe – stanowiące tu obszary o największych i wyróżniających się walorach przyrodniczych w skali europejskiej);
2. Prowadzenie maksymalnej ochrony lasów, w tym szczególnie chronionych;
3. Realizacja gminnego programu dolesień;
4. Podjęcie działań zmierzających do utrzymania i wzbogacania istniejących zadrzewień – jako substytutu lasu, pełniącego różnorodne funkcje środowiskowe; wprowadzanie nowych zadrzewień – zwłaszcza do agrosystemów, charakteryzujących się niską stabilnością środowiskową;
5. Piecza nad zbiorowiskami szuwarowo-torfowiskowymi i łąkowo-pastwiskowymi i w miarę możliwości powiększanie powierzchni tych zbiorowisk;
6. Zakaz lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w tym bezściótkowych ferm tuczu zwierząt na obszarach systemu przyrodniczego objętych ochroną prawną oraz na obszarze wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych „Subniecka Warszawska” (OWO).

### **4. Kierunki rozwoju rolnictwa**

#### **Zadania planowane:**

Racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez:

1. ochronę najlepszych kompleksów gleb użytkowanych rolniczo;
2. utrzymanie w użytkowaniu rolniczym trwałych użytków zielonych;
3. utrzymanie ukształtowanej struktury upraw na obszarze gminy: upraw sadowniczych w północnej części, wysokotowarowej produkcji zbóż w środkowej części;
4. eliminowanie intensywnej chemizacji rolnictwa na rzecz biologicznych metod ochrony roślin;
5. umocnienie sektora prywatnego w rolnictwie, w tym wspieranie gospodarstw rodzinnych.

### **5. Pozyskiwanie surowców mineralnych**

Na obszarze gminy Mogielnica nie występują złoża surowców mineralnych, nadające się do przemysłowej eksploatacji.

Występujące złoża żwirów, piasków i iłów mogą być wykorzystywane dla potrzeb lokalnych (złoża iłów są praktycznie wyeksploatowane).

### **Zadania planowane:**

1. Ograniczenie punktów poboru kruszywa i innych surowców na potrzeby lokalne;
2. Rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

### **III. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego.**

#### **1. Ochrona prawna.**

1. Przyjęte w zmianie studium cele wiążą się z potrzebą ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków.

Ochronie tej podlegają zabytki nieruchome, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1	Miasto Mogielnica, Nr rej. 860 z 06.07.1970 r. W ramach wpisu do rejestru zabytków określono: a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, b) strefę ingerencji konserwatorskiej, c) strefę ochrony archeologicznej.
2	Kościół parafialny pw. św. Floriana w Mogielnicy, Nr rej. 109/34/A/57 z dn. 08.11.1957r i 90/A/81 z dn. 13.03.1981
3	Ratusz w Mogielnicy, Nr rej. 484/A/62 z dn. 23.03.1962 r. i Nr rej. 118/A z dn. 07.07.1981
4	Strażnica pożarowa w Mogielnicy, Nr rej. 424/A/90 z dn. 14.02.1990 r.
5	Kościół pw. Trójcy Świętej w Mogielnicy, Nr rej. 108/34/A/57 z 08.11.1957 r. i 89/A/81 z dn. 15.03.1981r.
6	Cmentarz Żydowski w Mogielnicy przy ul. Polesie, Nr rej. 526/A/92 z dn.08.04.1992 r.
7	Dwór wraz z parkiem w Jastrzębi Starej, Nr rej. 60/A/80 z dn. 19. 11.1980 r.
8	Kościół parafialny pw. Wszystkich Świętych w Michałowicach, Nr rej. 483 z dn. 23.03.1962 r. i Nr rej. 88/A/81z dn. 15.03.1981 r.
9	Zespół pałacowo-parkowy w Świdnie, w skład którego wchodzi pałac, stróżówka, spichlerz oraz park, Nr rej. 86/A/62 z 23.02.1962 r. i Nr rej. 157/A/82 z dn. 16.03.1982 r.
10	Zespół pałacowo-parkowy w Tomczycach, w skład którego wchodzi pałac, stajnia, park, Nr rej. Nr rej. 480/62 z dn. 23.03.1962 r oraz 355/A/86 z dn. 04.11.1986 r. (park).
11	Zespół dworsko-parkowy w Ślepowoli, Nr rej. 1173/A/75 z dn. 22.05.1975 r. i 219/A/83 z dn. 06.07.1983 r.,
12	Zespół dworsko-parkowy w Dylewie, Nr rej. 1123/A/75 z dn. 22.05.1975 r. i 412/A z dn. 21.09.1989 r. (park),
13	Dwór w Wodzicznej, Nr rej. 326/A/85 z dn. 07.11.1985 r
14	Zespół pałacowo-parkowy w Kozietułach Nowych, Nr rej. 548/A/97 z dn. 17.01. 1997 r.

oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (wskazane w zestawieniach w **rozdziale 6, w części I uwarunkowań** do zmiany studium), będące w szczególności:



- 1) układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
- 2) dziełami architektury i budownictwa,
- 3) cmentarzami,
- 4) parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
- 5) zabytkami archeologicznymi.

## **2. Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego**

Dla zachowania i ochrony wybitnych walorów krajobrazu kulturowego miasta i gminy zakłada się:

- 1) utrzymanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego miasta Mogielnicy,
- 2) utrzymanie historycznych układów przestrzennych oraz zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów wsi, w tym zwłaszcza istniejących w ich obrębie zespołów sakralnych, cmentarzy, zespołów pałacowo – parkowych, dworskich i folwarcznych wraz z historycznymi kompozycjami układów zieleni,
- 3) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych oraz utrzymanie ich dotychczasowej roli w swoim otoczeniu,
- 4) utrzymanie i wyeksponowanie drobnych elementów zagospodarowania otoczenia zabytkowych układów osadniczych w tym pomników, kapliczek i krzyży.
- 5) utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg,
- 6) zachowanie historycznie ukształtowanego układu cieków i rowów melioracyjnych wraz z technicznymi systemami ich utrzymania,
- 7) zachowanie atrakcyjnych pod względem krajobrazowym krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte w otoczeniu poszczególnych miejscowości;
- 8) zahamowanie niekorzystnych procesów degradacji krajobrazu: pozostawiania ugorów na terenach rolnych, wycinania zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, obudowy brzegów jezior i cieków wodnych.

W stosunku do historycznie ukształtowanej zabudowy zakłada się:

- 1) wypełnianie ubytków w historycznie ukształtowanych ciągach zabudowy z poszanowaniem zasady dobrego sąsiedztwa i wykorzystania lokalnych tradycji budowania i zdobienia,
- 2) zapobieganie powstawaniu ubytków w ciągach tej zabudowy;
- 3) utrzymanie i eksponowanie walorów szczegółowych rozwiązań w układzie zabytkowej zabudowy, jej proporcji, form ukształtowania elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa i zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 4) kształtowanie nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjno usługowej w formach nawiązujących do lokalnych tradycji przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych.

## **3. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego**

1. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego zakłada się na terenie miasta i gminy zachowanie i ochronę wartościowych, rozpoznanych stanowisk archeologicznych w stanie niezmiennym oraz ochronę potencjalnych nowych nie odkrytych jeszcze stanowisk przed ich zniszczeniem. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać wskazane na rysunku zmiany studium stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie konserwatorskiej oraz wprowadzić ewentualnie nowe dane służb konserwatorskich. Na terenach wskazanych w Gminnej Ewidencji Zabytków

wykazie stanowisk wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi może być podejmowana tylko po uzgodnieniu szczegółowych warunków z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwowa Służba Ochrony Zabytków. Tereny te są potencjalnymi obszarami występowania stanowisk archeologicznych, podczas prac ziemnych mogą tu wystąpić obiekty archeologiczne, przy czym należy się liczyć z koniecznością wykonania badań archeologicznych.

2. Wskazane w zmianie studium strefy ochrony konserwatorskiej są równocześnie strefami ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, gdzie ochronie podlegają starożytne, średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe. W strefach tych istnieje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Państwowa Służba Ochrony Zabytków wszelkich prac ziemno – budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje również w ich obrębie wykonywanie badań archeologicznych podczas robót ziemnych, z zakresem określonym przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji.

*Wykaz stanowisk archeologicznych w gminie Mogielnica wpisanych do rejestru zabytków oraz wykaz stanowisk archeologicznych objętych ochroną w gminnej ewidencji zabytków wskazano w zestawieniach w rozdziale 6, w części I uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do zmiany studium.*

#### **4. Wytyczne do opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Przy sporządzaniu planów miejscowych opracowanych na podstawie niniejszego studium wymagane jest wprowadzenie w części dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poniższych zapisów:

- 1/ zapisu odnośnie występowaniu lub braku obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz chronionych w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z zasadami ich ochrony z Gminnego Programu Ochrony nad Zabytkami.
- 2/ W przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych przez odpowiedni organ rejonach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.
- 3/ Poza rejonami, o których mowa w ust. 2, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:<sup>2</sup>
  - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot
  - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia
  - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Mogielnica
- 4/ Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie o którym mowa w pkt. 5 ust a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

## **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego w granicach zmiany studium.**

Na obszarze objętym zmianą studium ( fragment sołectw: Stamirowice, Michałowice, Borowe, Dziarnów, Jastrzębia, Świdno, Tomczyce, Ślepowola, Stryków, Otałaż, Otałażka) nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków oraz chronione w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują również zewidencjonowane stanowiska archeologiczne

## **IV. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy.**

### **1. Podstawowe kierunki polityki przestrzennej**

**Osiągnięcie określonych celów zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga prowadzenia kompleksowej polityki przestrzennej, obejmującej wszystkie dziedziny gospodarowania i wszystkie systemy składające się na te dziedziny** (rozumując w kategoriach przestrzennych, a nie poszczególnych zadań inwestycyjnych). Polityka ta nakierowana będzie przede wszystkim na ochronę podstawowych wartości środowiskowych, przyrodniczych, i kulturowych oraz zachowania niezbędnych rezerw terenów na cele publiczne.

Kształtowanie proekologicznej struktury funkcjonalno-przestrzennej, umożliwiającej utrzymanie lub osiągnięcie odpowiednich warunków środowiskowych dla prawidłowego funkcjonowania sieci osiedleńczej i utrzymanie równowagi ekologicznej wymaga określenia działań inwestycyjnych i organizacyjnych, zmierzających do zmniejszenia lub likwidacji ewentualnych uciążliwości, szkodliwości lub zagrożeń, a także łagodzeni występujących konfliktów społecznych (jak np. wokół wariantów rozwoju miasta Mogielnicy).

Realizacja zasady ekorozwoju, polegająca na wykorzystaniu walorów i zasobów przyrody w sposób nie naruszający procesów ekologicznych, jak również zapewniający trwałość i odtwarzalność warunków środowiskowych (zachowanie lub odtwarzanie naturalnej struktury przyrody, oszczędne wykorzystywanie jej zasobów biotycznych i abiotycznych, objęcie ochroną obszarów cennych ekologicznie oraz przywrócenie równowagi ekologicznej na terenach zdegradowanych bądź o zachwianej równowadze ekologicznej).

Przywrócenie wartości substancji zabytkowej, harmonijne jej uzupełnianie i wymiana zasobów w sposób nie deprecjonujący miejscowego klimatu, wydobyć i utrwalenie wartościowych cech miejskiego układu urbanistycznego i innych historycznych założeń przestrzennych (w tym dworsko-parkowych), stopniowa likwidacja elementów dysharmonizujących te układy i założenia oraz kształtowanie ładu przestrzennego i wartości estetycznych (szczególnie w obrębie przestrzeni interesu publicznego) wymaga podjęcia działań organizacyjnych (np. przeprowadzenia konkursów urbanistyczno-architektonicznych lub przetargów na opracowania planistyczne) i inwestycyjnych, zmierzających do uzyskania założonych efektów.

Wyrównywanie dysproporcji i zapóźnień ora rozwój wymaga stymulowania działań w kierunku zasilania budżetu gminy, określenia priorytetów inwestycyjnych dla podniesienia standardu obsługi ludności, racjonalnego wykorzystywania środków inwestycyjnych przeznaczonych na rozwój i poprawę funkcjonowania systemów.

**Efektywność (racjonalność) wydatkowania środków na rozwój z budżetu gminy jest funkcją stopnia zwartości terenów zainwestowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.** Prawidłowość ta dotyczy w szczególności struktury miejskiej o

znacznym stopniu nasycenia systemami technicznymi i obszarami interesu publicznego (centra usługowe).

Stopień skupienia zabudowy w wiejskich jednostkach osadniczych warunkuje przede wszystkim racjonalność obsługi systemami inżynierskimi (krótkie, nie rozgałęzione ciągi uzbrojenia).

### **Priorytety inwestycyjne:**

#### Priorytety ponadlokalne:

- Budowa obwodnicy miasta Mogielnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 728 Grójec – Mogielnica – Końskie.

#### Priorytety lokalne

- Uporządkowanie układu komunikacji w mieście Mogielnicy z zapewnieniem powiązania układu miejskiego z nowym przebiegiem drogi nr 728;
- Modernizacja dróg powiatowych na obszarze gminy z dostosowaniem do potrzeb ruchowych, w tym w pierwszej kolejności w obrębie rejonu nadpilickiego o funkcjach obsługi turystyki i rekreacji.
- Budowa i modernizacja dróg gminnych z poszerzeniem ich parametrów o funkcje ścieżek rowerowych;
- Rozbudowa systemu oczyszczania ścieków w mieście Mogielnicy;
- Sukcesywna rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia wsi w wodę;
- Sukcesywna równoczesna budowa systemu odbioru i oczyszczania ścieków w pierwszej kolejności na terenach obsługi turystyki i wypoczynku – jako elementu warunkującego możliwość aktywizacji gminy w oparciu o tę funkcję;
- Realizacja elementów systemu elektroenergetycznego gwarantujących poprawę standardów i pewność zasilania;
- Sukcesywne kablowanie systemu elektroenergetycznego średniego napięcia na obszarze miasta Mogielnica w miarę zajmowania terenów rozwojowych pod zainwestowanie miejskie;
- Realizacja gazociągu wysokoprężnego wraz ze stacją redukcyjną;
- Przygotowanie terenów rozwojowych pod skoncentrowane budownictwo mieszkaniowo-usługowe i miejsc pracy w mieście Mogielnicy;
- Sukcesywna rewaloryzacja i rewitalizacja zabytkowego układu miejskiego Mogielnicy z uwzględnieniem działań naprawczych w obrębie elementów zdegradowanych przestrzennie;
  - Sukcesywna rewitalizacja zdekapitalizowanych i zdewastowanych obiektów dworsko-parkowych na terenie gminy.

## **2. Podstawowe zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów**

Przyjmuje się podstawowe zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów gminy Mogielnica jako:

### **2.1. Proekologiczne kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy i miasta Mogielnica poprzez ochronę terenów otwartych biologicznie czynnych, a w szczególności w obrębie systemu przyrodniczego, polegające na:**

- wyodrębnieniu terenów do zabudowania i nie do zabudowania;

- zakazie realizacji nowych kubatur na wolnych od zainwestowania terenach zalewów powodziowych Pilicy, tarasów zalewowych rzek i cieków oraz terenach podtapianych, obszarów leśnych, użytków ekologicznych, skupisk zieleni urządzonej i nieurządzonej;
- zakazie lokalizowania w obrębie systemu przyrodniczego i obszarów prawnie chronionych z tytułu wartości – obiektów i urządzeń szkodliwych i szczególnie uciążliwych oraz składowania odpadów;
- nie podejmowania (ponad obecne zobowiązania prawne) eksploatacji surowców na obszarach leśnych i w obrębie prawnie chronionych systemów przyrodniczych;
- adaptacji fragmentów dolin rzek oraz wartościowych skupisk zieleni wysokiej przyległych do terenów zainwestowania miejskiego miasta Mogielnicy – na zieleni urządzonej lub seminaturalną – półurządzonej (symbol **SU**);
- adaptacji fragmentów dolin rzek i wartościowych skupisk zieleni wysokiej, przyległych do terenów zainwestowania turystyczno-rekreacyjnego – na zieleni ogólnodostępną;
- nie uszczuplaniu lasów; realizacji programu zwiększenia lesistości gminy
- utrzymywaniu terenów bagiennych, torfowiskowo-szuwarowych oraz zaniechanie realizacji melioracji wyłącznie odwadniających.

## **2.2. Poprawę stanu środowiska i powstrzymanie procesów jego degradacji poprzez:**

- zakaz lokalizacji na obszarze wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych „Subniecka Warszawska” przemysłu i obiektów wodochłonnych, szkodliwych i uciążliwych;
- racjonalizację zużycia wody w drodze stosowania obiegów zamkniętych wody w procesach technologicznych;
- podjęcie działań w kierunku likwidacji lub ograniczenia: emisji szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery (np. poprzez modernizację systemu ciepłowniczego, większego wykorzystania gazu i energii elektrycznej również ze źródeł odnawialnych do celów gospodarczych), zrzutu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i do gruntu, natężenia hałasu i tp.;
- prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w tym pod kątem ochrony rzek Pilicy i Mogielanki;
- zabezpieczenie punktów naftowych (stacji paliw) przed możliwością przedostania się do wód powierzchniowych i do gleby substancji ropopochodnych;
- nie dopuszczenie do zabudowy terenów predysponowanych do wyznaczenia stref ochronnych ujęć wody;
- prawidłową aktywizację wyznaczonych terenów budowlanych poprzez wyprzedzającą realizację systemów wodociągowych i kanalizacji sanitarnej (z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków);
- egzekwowanie zasady równoczesnego uzbrajania terenów w wodociągi i kanalizację sanitarną;
- zakaz lokalizowania w obrębie obszarów o funkcjach mieszkaniowych oraz obszarów interesu publicznego (terenów i obiektów usługowych powszechnego użytkowania), w tym terenów zieleni urządzonej i sportu – obiektów o funkcjach kolizyjnych, a w szczególności – szkodliwych i uciążliwych;
- zakaz lokalizowania w obrębie stref szkodliwego oddziaływania (w tym w pasach wzdłuż dróg systemu podstawowego) - obiektów o funkcjach mieszkaniowych, rekreacyjnych i sportowych, usługowych związanych z ochroną zdrowia, oświatą, dystrybucją, przechowywaniem i przetwórstwem artykułów spożywczych (z

wyjątkiem wyznaczonych miejsc obsługi podróży), farmaceutycznych, pasz, ogródków działkowych i tp.;

### **2.3. Kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze miasta i gminy poprzez:**

- ochronę wartości kulturowych;
- przekształcanie obszarów zdegradowanych przestrzennie (rewitalizacja, rewaloryzacja, modernizacja, rekultywacja obiektów i obszarów);
- przekształcanie i estetyzacja obszarów i obiektów dysharmonizujących przestrzennie;
- wyodrębnienie elementów krystalizujących układ przestrzenny, określających kreatywne funkcje „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” (w szczególności na obszarze miasta Mogielnicy – dla prawidłowego kształtowania i narastania elementów przestrzeni publicznej o wysokiej atrakcyjności);
- harmonijne kształtowanie nowych form przestrzennych i architektury w nawiązaniu do naturalnych predyspozycji obszarów (ekorozwój) i skali otoczenia, z uwzględnieniem lokalnych cech tożsamości i miejscowych tradycji budownictwa regionalnego (w szczególności w mieście Mogielnicy i na obszarach atrakcyjnych dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych);

### **2.4. Kształtowanie ładu społecznego poprzez:**

- zachowanie równowagi funkcji (w relacji: mieszkanie – praca – nauka , usługi – wypoczynek);
- zapewnienie społecznie akceptowanego nasycenia zainwestowania miejskiego i wiejskich jednostek osiedleńczych podstawowymi systemami (w tym systemem komunikacji drogowej i pasażerskiej) i obiektami obsługi.

## **3. Zasady użytkowania obszarów zabudowanych i wskazanych do zabudowania**

### **3.1. Zabudowa miejska**

#### **3.1.1. Określa się następujące etapy rozwoju miasta Mogielnicy:**

1. Stopniowe wypełnianie obecnych rezerw terenów w strukturze miejskiej, w tym w szczególności wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
2. Zagospodarowywanie terenów rozwojowych miasta na południe od wąwozu Stegny, posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze – pod funkcje niemieszkalne (nieuciążliwe usługowo-produkcyjne);
3. Zagospodarowanie terenów przylegających do obszaru miasta w zespole działek sołectwa Izabelin.
4. Otwarcie nowych terenów rozwojowych przemysłu i usług „makro” we wschodniej części sołectwa Górki Izabelin.
5. Otwarcie rezerwy nowych terenów rozwojowych mieszkalnictwa, położonych w południowym rejonie miasta (między ulicami Dziarnowską, Krakowskie Przedmieście i projektowaną obwodnicą miasta w ciągu drogi nr 728), pod warunkiem wyrażenia

woli właścicieli terenów na zmianę przeznaczenia z funkcji rolnej na mieszkalną oraz poprzez sporządzenie na tym obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się odśrodkowy sposób rozwoju miasta – zajmowanie w pierwszej kolejności terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania miejskiego.

### **3.1.2. Określa się następujące zasady użytkowania obszarów i kształtowania zabudowy miejskiej ( wskaźniki urbanistyczne):**

- a) Adaptacja istniejącej zabudowy małomiasteczkowej o przeważającej funkcji mieszkaniowo -usługowej (symbol **MU**) z utrzymaniem gabarytów, form dachów (dwuspadowych, wielospadowych, z naczółkami, z wyraźnym nadwieszeniem okapów, bez uskoku w linii kalenicy) o nachyleniu ok. 45<sup>0</sup> ;
- b) Realizacja nowych kubatur w obrębie stref ochrony konserwatorskiej **w istniejących liniach** zabudowy, z dachami jak pod lit. a), o gabarytach nie przewyższających istniejącej zabudowy więcej, niż o ½ kondygnacji (ok. 1,50 m).
- c) Realizacja nowych kubatur na obszarach poza strefami ochrony konserwatorskiej o zalecanym gabarycie 2 kondygnacji i nie przekraczającym 3 kondygnacji – z dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu ok. 45<sup>0</sup> , usytuowanie kalenicowe lub szczytowe wg istniejącego sąsiedztwa lub wg przeważającego w pierzei typu.
- d) Powierzchnia zabudowy działki o funkcji mieszkaniowej nie powinna przekraczać 50 % działki; zabudowę gospodarczą zaleca realizować jako zbliżoną z zabudową sąsiednich działek, o nieprzekraczalnym gabarycie 1 ½ kondygnacji i z dachami dwuspadowymi.
- e) Adaptacja i realizacja zabudowy przemysłowo-składowej, makrouługowej i innej o charakterze komercyjnym (symbol **PSK**) winna nawiązywać do wzorców estetycznych, harmonizujących ją z drobnokubaturowym otoczeniem miejskim i krajobrazem otwartym - rolę tę spełniać winny rozczłonkowane bryły budynków, dwuspadowe dachy, zagospodarowanie zielenią towarzyszącą lub nawierzchniami z pokryciem ekopozytywnym (nawierzchnie trawiaste, zieleni półurządzone, seminaturalna) o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % działki.
- f) Zasady wymiany i uzupełniania zabudowy, w szczególności drewnianej, podlegającej ochronie i ingerencji konserwatorskiej określono w uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami sołectw Izabelin-Górki i Miechowice w gminie Mogielnica (uchwała Nr XLII/333/2006 z dnia 21 lipca 2006r.)**

## **3.2. Zabudowa wiejska**

### **3.2.1. Określa się następujące zasady adaptacji i kształtowania zespołów zabudowy wiejskiej:**

- a) We wsiach o typie ulicówek wyznacza się jako strefę lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (symbol **MR**) frontowy pas siedliska (działki), bezpośrednio przylegający do drogi wiejskiej, z zaleceniem wyrównania przyulicznej (a także tylnej – „stodolnej”) linii zabudowy.
- b) Realizacja nowych kubatur w enklawach istniejącej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącego we wsi zwyczaju: w układzie kalenicowym w zespołach i ciągach z przewagą tego typu zabudowy, w układzie szczytowym – w zespołach i ciągach o tym typie zabudowy.
- c) Realizacja nowej zabudowy (także letniskowej – symbol **ML**) jako drobnokubaturowej, niskogabarytowej (1 ½ kondygnacji) z dachami dwu- lub czterospadowymi o nachyleniu ok. 45 % bez uskoku w linii kalenicy, z nadwieszeniem dookoła ścian budynków.
- d) W realizacji i modernizacji wiejskiej zabudowy o funkcjach usługowych oraz obsługi turystyki kwalifikowanej (symbol **UT** - pensjonaty, prewentoria, hotele, motele i tp.) uwzględnić warunki i cechy otoczenia (skalę otaczającej zabudowy, walory krajobrazowe). Ustala się minimalną odległość zabudowy o funkcjach rekreacji i obsługi turystyki oraz zabudowy letniskowej na 100 m od brzegów rzeki Pilicy i 50 m od brzegów innych rzek (Mogielanki, Gostomki, Dylówki), chyba że zasięg zalewów powodziowych jest większy lub przepisy szczegółowe stanowią inaczej<sup>3</sup>.
- e) Na terenie całej gminy dopuszcza się przejmowanie opuszczonych zagród na cele letniskowe, w szczególności w paśmie nadpilickim pod warunkiem spełnienia warunków i zasad zagospodarowania terenu określonych w obowiązujących aktach prawnych dotyczących obszarów chronionych.<sup>4</sup>
- f) Zaleca się uzupełnienie funkcji mieszkalnictwa zagrodowego o funkcję agroturystyki (symbol **AG**) na terenach kwalifikowanych do rozwoju turystyki i wypoczynku.
- g) Zakłada się adaptację zabudowy osiedlowej (symbol **MU**) w wiejskich jednostkach osiedleńczych.
- h) Na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych i obszarach występowania wód wierzchówkowych zaleca się realizację zabudowy bez podpiwniczeń.

<sup>3</sup> Dot. zabudowy na terenach położonych na obszarach chronionych lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami),  
Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami),  
Rozporządzenie nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki.  
Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz. U. Nr 115 z 2001r. poz. 1229)  
Rozporządzenie nr 36 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007. ws Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Rzeki Mogielanki”



### 3.3. Szczególne zasady zagospodarowania

#### 3.3.1. Określa się następujące zasady udostępniania obiektów i terenów niepełnosprawnym:

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

#### 3.3.2. Określa się odpowiednie zasady użytkowania i zagospodarowania terenów w aspekcie obronnym:

W celu zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności należy:

- a) Zarezerwować tereny wolne od infrastruktury technicznej pod budownictwo ochronne, wolnostojące, wykonywane doraźnie w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- b) Zapewnić ciągłość dostawy wody dla ludności i urzędzeń specjalnych w sytuacjach szczególnych;
- c) Stworzyć warunki umożliwiające wykonanie studni awaryjnych na terenach o dużej intensywności zabudowy w celu pokrycia minimalnych potrzeb wody pitnej dla ludności;
- d) Nie planować zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, przedszkola, żłobki itp. w prognozowanych szkodliwych strefach zagrożenia od toksycznych środków przemysłowych zlokalizowanych wokół zakładów pracy, w prognozowanych strefach katastrofalnych zatopień, jak również w strefach zagrożenia powodziowego;
- e) Uwzględnić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu realizację ukryć w podziemiach projektowanych, modernizowanych i remontowanych budynków użyteczności publicznej, zakładów pracy itp. (zgodnie z Zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 2/95 z 21 września 1995 r.);
- f) Realizować przedsięwzięcia związane z przygotowaniem i realizacją zaciemnienia oświetlenia w mieście, na wsiach, w zakładach pracy;
- g) Uzgadniać projekty budowlane inwestycji realizowanych, modernizowanych i remontowanych na kolejnych etapach decyzyjnych (wg Prawa budowlanego);
- h) Sprawować nadzór nad przygotowywaniem i zapewnieniem funkcjonowania budowli i urzędzeń specjalnych oraz obiektów i urzędzeń na potrzeby zarządzania kryzysowego.

#### 3.3.3. Zasady w aspekcie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych:

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkie obiekty o wysokości równej i większej od 50m n.p.t. lokalizowane na terenie objętym zmianą studium.<sup>5</sup>

## 4. Zasady użytkowania obszarów otwartych nie do zabudowania

### 4.1. Obszary systemu przyrodniczego

<sup>5</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych

Obszary systemu przyrodniczego są terenami nie do zabudowania.

Komponentami tego systemu są w szczególności:

- Doliny rzek i cieków (symbol **OD**),
- Lasy (symbol **OL**),
- Tereny zieleni urządzonej (**ZP**) i skupiska zieleni wysokiej,
- Tereny zieleni seminaturalnej i półurządzonej (**SU**),
- Ekosystemy łąkowo-pastwiskowe,
- Ekosystemy szuwarowo-torfowiskowe.

#### 4.2. Określa się następujące zasady użytkowania systemu przyrodniczego:

- a) Użytkowanie terenów systemu przyrodniczego winno być zgodne z warunkami ekofizjograficznymi;
- b) Należy dążyć do kształtowania przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego w gminie, w tym zalesiania gruntów marginalnych i rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych;
- c) Należy dążyć do utrzymywania skupisk zieleni wysokiej, w tym w szczególności zadrzewień przydrożnych i alej oraz odtwarzać zdegradowane.

#### 4.3. Na terenach systemu przyrodniczego dopuszcza się:

- a) Adaptację i realizację obiektów związanych z utrzymaniem i ochroną systemu przyrodniczego, a w szczególności ekosystemów leśnych (leśniczówki, gajówki i tp.);
- b) Adaptację i realizację niezbędnych liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: oczyszczalni ścieków, ujęć wody, obiektów łączności i tp., ze zwróceniem uwagi na minimalizację ewentualnych zmian i zakłóceń w środowisku i krajobrazie;
- c) W dolinach rzek dopuszcza się realizację budowli określonych przepisami Prawa wodnego, w szczególności wałów przeciwpowodziowych, zbiorników retencyjnych i in. (o ile nie koliduje to z wymaganiami ochronnymi – chronionego krajobrazu lub parku krajobrazowego i tp.), z dbałością o zachowanie prawidłowych warunków spływu chłodnego i wilgotnego powietrza oraz migracji organizmów żywych, a także nie uszczuplania wartości krajobrazu - w szczególności zaleca się prowadzenie dróg w poprzek dolin na estakadach.
- d) Dopuszcza się wykorzystanie terenów przeznaczonych na cele rekreacyjne (symbol **OD - UT**) w dolinach rzek i cieków - na realizację ogólnodostępnych obiektów (plaż, boisk, kąpielisk), placów imprez masowych i innych form wypoczynku i obsługi turystyki – z wyłączeniem możliwości biwakowania i realizacji obiektów kubaturowych w zasięgu zalewów powodziowych, tarasów zalewowych i terenów podtapianych oraz osuwiskowych;
- e) Dopuszcza się adaptację, modernizację, nadbudowę, rozbudowę i uzupełnianie zabudowy w obrębie systemu przyrodniczego – na istniejących, zabudowanych w oparciu o prawomocne decyzje odpowiednich władz budowlanych, działkach (siedliskach) o obiekty niezbędne do funkcjonowania tych siedlisk; zaleca się **nie** sytuowanie pomieszczeń sypialnych w poziomie przyziemia na terenach w zasięgu zalewów powodziowych, polderów za obwałowaniami, tarasów zalewowych i terenów podtapianych;
- f) Dopuszcza się realizację pojedynczych obiektów typu prewentyjnego, pensjonatowego, obiektów obsługi turystyki i rekreacji kwalifikowanej o wysokim

- standardzie w obrębie systemu przyrodniczego, w wyjątkiem terenów leśnych oraz objętych szczególnymi formami ochrony prawnej (rezerwaty, użytki ekologiczne);
- g) Warunkiem dopuszczenia realizacji i użytkowania w/w obiektów jest doprowadzenie zbiorowych systemów wodociągu i kanalizacji sanitarnej lub realizacja własnych systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków w sposób nie kolidujący z wymaganiami ochrony środowiska. Nie dopuszcza się realizacji przewodów kanalizacji sanitarnej bez zakończenia w oczyszczalni ścieków;
- h) W kształtowaniu zabudowy zaleca się przyjąć zasady określone w pkt. 2. niniejszego rozdziału.

#### **4.4. Na obszarach systemu przyrodniczego zakazuje się:**

- a) Realizacji nowych obiektów kubaturowych, zwartych zespołów zabudowy i dekoncentracji zainwestowania poza wyznaczonymi terenami budowlanymi przewidzianymi do objęcia zorganizowanymi systemami oczyszczania ścieków, poz. wymienionymi w pkt. 4.3. lit. g ;
- b) Realizacji zagospodarowania degradującego lub obniżającego istotne wartości przyrodnicze i krajobrazowe;
- c) Wprowadzania zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i nasypów w dolinach rzecznych;
- d) Wydrążania i nadsypywania terenów w obrębie systemu przyrodniczego, w szczególności dolin rzek (a przede wszystkim objętych ochroną prawną obszarów Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Mogielanki”) oraz zasypywania cieków i dokonywania melioracji użytków ekologicznych i obszarów bagiennych.

### **5. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

*Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej **nie** są obszarami do zabudowania.*

#### **5.1. Określa się następujące zasady zagospodarowania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol OR):**

- a) Wykorzystanie kompleksów gleb dobrej bonitacji (klasy III i IV oraz gruntów pochodzenia organicznego) dla intensywnej produkcji rolnej – w środkowej części gminy z przewagą produkcji zbóż wysokogatunkowych, w północnej części – z przewagą upraw sadowniczych;
- b) Wykorzystanie kompleksów łąkowo-pastwiskowych (głównie w dolinach rzek i cieków) dla upraw stanowiących podstawę gospodarki hodowlanej (przede wszystkim bydła mlecznego);
- c) Minimalizację nawożenia i działań ochronnych za pomocą środków chemicznych;
- d) Nie uszczuplanie powierzchni kompleksów łąkowo-pastwiskowych na rzecz gruntów ornych;
- e) Ochronę zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz śródpolnych oczek wodnych;
- f) Utrzymanie obecnej struktury zagospodarowania rolniczego tj. w północnej części gminy – z przewagą upraw sadowniczych, w środkowej – z przewagą upraw zbóż wysokogatunkowych i w południowej – upraw łąkowo-pastwiskowych jako podstawy hodowli bydła mlecznego.

## 5.2. Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej zakazuje się;

- a) prowadzenia bezściółkowych ferm hodowlanych lub lokalizowania innych obiektów uciążliwych i zagrażających czystości wód podziemnych w obrębie obszaru wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych „Subniecka Warszawska”;
- b) Realizacji jakichkolwiek obiektów na zboczach, krawędziach skarp i wysoczyzn i tp. Zaleca się zalesianie, zadrzewianie i zakrzewianie takich terenów lub prowadzenie odpowiednich sposobów uprawy, zapobiegających procesom osuwiskowym, z wyjątkiem terenów z roślinnością kserotermiczną na zboczach dolin, gdzie dolesianie jest zabronione.

## 5.3. Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się;

- a) Realizację obiektów kubaturowych, obiektów i budowli oraz zagospodarowania jak określone w niniejszym rozdziale pkt 4.3. lit. b),e),g) i h);
- b) Realizację pojedynczych ferm towarowych (gospodarstw szklarniowych, sadowniczych, hodowlanych, stadnin i tp.) oraz obiektów obsługi rolnictwa, z wyłączeniem terenów zalewów powodziowych, tarasów zalewowych rzek, terenów podtapianych i osuwiskowych oraz bilansowych złóż surowcowych. Na gruntach słabszej bonitacji dopuszcza się także realizacje pojedynczych obiektów usługowych, obsługi komunikacyjnej, boisk sportowych, pól biwakowych, cmentarzy i tp. , niewskazanych do lokalizowania w zwartych ciągach zabudowy wiejskiej. Warunki realizacji ustala się jak w pkt. 4.3.
- c) **Realizację ferm wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, na terenach oznaczonych symbolem EE/OR na rysunku zmiany studium.**

*Obszary, na których planowane jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie zlokalizowano w południowej części gminy (na terenie fragmentów sołectw: Stamirowice, Michałowice, Borowe, Dziarnów, Jastrzębia, Świdno, Tomczyce, Ślepowola, Stryków, Otałąż, Otałążka) na terenach nie objętych prawnymi formami ochrony oraz nie narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.*

## 6. Korytarze infrastruktury technicznej:

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

Korytarzami infrastruktury technicznej są w szczególności:

- pasy drogowe,
  - linie elektroenergetyczne systemu podstawowego,
  - gazociągi systemu podstawowego, inne systemu uzbrojenia podstawowego.
- a) W pasach wzdłuż istniejących i rezerwowanych pod realizację podstawowych ciągów uzbrojenia nie dopuszcza się realizacji obiektów i urządzeń kolidujących. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach przyległych do tras liniowych systemów infrastruktury technicznej punktowych obiektów uzupełniających (trafostacji, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni itp.). Odległości zabudowy od poszczególnych rodzajów uzbrojenia określają stosowne przepisy.

- b) Szerokość pasów drogowych układu podstawowego i linie zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie dróg określają przepisy szczegółowe<sup>6</sup>. Dopuszcza się realizację wzdłuż dróg układu podstawowego pojedynczych miejsc obsługi podróży (parkingów, przystanków komunikacji pasażerskiej, stacji paliw, obiektów gastronomicznych, zajazdów, moteli itp.). Zasady kształtowania zabudowy w/w obiektów – jak w pkt. 1 i 2.

#### **7. Obszary występowania złóż surowców:**

Określa się następujące zasady użytkowania terenów występowania złóż surowców:

- a) Na obszarach złóż surowców, w szczególności bilansowych (udokumentowanych), nie dopuszcza się lokalizowania obiektów trwałych i funkcji kolidujących z ewentualną możliwością podjęcia eksploatacji.
- b) Dopuszcza się eksploatację złóż pospolitych (piasku, kruszywa itp.) na potrzeby lokalne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- c) Zaleca się eksploatację powierzchniową złóż ze zbilansowaniem przemieszczanych mas ziemnych i sukcesywną rekultywacją o kierunku rolniczym lub leśnym.
- d) Zakłada się rekultywację i rewitalizację obszarów zdegradowanych i wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku rolniczym lub leśnym.

#### **8. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wskazane do objęcia sporządzeniem takich planów**

##### **8.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami sołectw Izabelin-Górki i Miechowice w gminie Mogielnica (uchwała Nr XLII/333/2006 z dnia 21 lipca 2006r.),
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica na obszarach: a) przedłużenie ul. Kilińskiego do ul. Dziarnowskiej, b) obszar terenów zieleni łąkowej pomiędzy ul. Rudna Droga a rzeką Mogielanką, c) obszar obrzeża ul. Stegny i istniejącej zabudowy w jej zachodniej części ( uchwała Nr XXXII/190/96 z dnia 26 kwietnia 1996r.),
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica na południowym fragmencie obszaru centrum miasta ( uchwała Nr XXIII/365/2000r.),
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mogielnica na obszarze działki nr geod. 596 obejmujący kirkut wraz z drogą dojazdową ( uchwała Nr XVI/160/2004r.),
- 5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica w rejonach ulic: Nowomiejska – Krakowskie Przedmieście i Grójeckiej – Żabiej - Dziarnowskiej ( uchwała Nr II/18/98 z dnia 25 listopada 1998r.),
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mogielnica w obrębie działki nr geod. 1179 przy ul. Kilińskiego (uchwała Nr IX/97/2003 z dnia 27 sierpnia 2003r.)

---

1. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych ( Dz. U. Nr 19 z 2007r. poz. 115 z późniejszymi zmianami).  
2. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).

7) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wężowiec w gminie Mogielnica (uchwała Nr XXIV/135/95 z dnia 8 grudnia 1995)r.,

8) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica na fragmencie obszaru sołectwa Kozietyły Nowe ( uchwała Nr XXXII/490/2001),

## 8.2. Plany miejscowe w opracowaniu:

W opracowaniu znajduje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectw Tomczyce i Ulaski Gostomskie, który jest w końcowej fazie procedur planistycznych.

## 8.3. Analiza obszaru studium pod kątem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami sołectw Izabelin-Górki i Miechowice w gminie Mogielnica (uchwała Nr XLII/333/2006 z dnia 21 lipca 2006r.) wraz z planami pn.:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica na obszarach: a) przedłużenie ul. Kilińskiego do ul. Dziarnowskiej, b) obszar terenów zieleni łąkowej pomiędzy ul. Rudna Droga a rzeką Mogielanką, c) obszar obrzeża ul. Stegny i istniejącej zabudowy w jej zachodniej części ( uchwała Nr XXXII/190/96 z dnia 26 kwietnia 1996r.),

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica na południowym fragmencie obszaru centrum miasta ( uchwała Nr XXIII/365/2000r.),

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mogielnica na obszarze działki nr geod. 596 obejmujący kirkut wraz z drogą dojazdową ( uchwała Nr XVI/160/2004r.),

4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica w rejonach ulic: Nowomiejska – Krakowskie Przedmieście i Grójeckiej – Żabiej - Dziarnowskiej ( uchwała Nr II/18/98 z dnia 25 listopada 1998r.),

5) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mogielnica w obrębie działki nr geod. 1179 przy ul. Kilińskiego (uchwała Nr IX/97/2003 z dnia 27 sierpnia 2003r.) - **obejmuje cały teren miasta Mogielnica oraz obszar sołectwa Izabelin z rezerwą terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

W opracowaniu znajduje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu sołectw **Tomczyce i Ulaski Gostomskie**, obejmujący powierzchniowo 241ha terenu położonego po południowej stronie rzeki Pilicy, na terenach zalewowych, objętych prawnymi formami ochrony: Natura 2000, Obszar chronionego krajobrazu Doliny Pilicy i Drzewiczki, który jest w końcowej fazie procedur planistycznych.

Plan jest głównie planem ochronnym, porządkującym, wspomagającym gminę, na której spoczywa obowiązek zapewnienia ochrony przyrody na obszarach chronionych w celu powstrzymania chaotycznego naporu zabudowy letniskowej na terenach zagrożonych powodzią a jednocześnie cennych przyrodniczo i krajobrazowo.

Na terenach gminy nie objętymi planami miejscowymi wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego.

Zakłada się, że dalsze wykonanie planów na terenach gminnych będzie wykonywane w kolejności potrzeb ze szczególnym uwzględnieniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów produkcyjno – usługowych.

### **9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Wśród obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji na terenie gminy należy wymienić:

- 1) teren zieleni parku podworskiego położony w centrum wsi Borowe
- 2) zespół dworsko – parkowy w Ślepowoli
- 3) zespół pałacowo – parkowy Kozietuły Nowe
- 4) teren nieczynnej kolejki wąskotorowej z budynkiem stacji w Mogielnicy

## **V. Uzasadnienie przyjętych w zmianie studium rozwiązań**

### **1. Podstawa prawna przystąpienia do zmiany studium.**

Podstawą podjęcia prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów sołectw Stamirowice, Michałowice, Borowe, Dziarnów, Jastrzębia, Świdno, Tomczyce, Ślepowola, Stryków, Otałąż, Otałążka w gminie Mogielnica była uchwała Nr XV/67/11 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 17 czerwca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogielnica.

Opracowanie ma na celu wprowadzenie na wskazanych terenach ustaleń odnośnie lokalizacji elektrowni wiatrowych na rysunku w skali 1:10 000 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica”, uchwalonego uchwałą nr XIV/191/99 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 1 grudnia 1999 r. doprowadzając do zgodności dokumentu z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ( art. 10, ust. 2a).

### **5.2. Zasadność realizacji inwestycji elektrowni wiatrowych**

Rozwój zastosowań elektrowni wiatrowych w rolnictwie i przetwórstwie rolno-spożywczym we wsiach jest szansą na aktywizację i rozwój gospodarczy terenów wiejskich, na wytwarzanie taniej czystej energii, a przez to tańszych wyrobów i usług, likwidację bezrobocia, atrakcyjność turystyczną, nowe zawody, nowe kierunki kształcenia.

Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jest jednym z elementów realizacji

#### **konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju,**

Całkowite zasoby energii wiatru w Polsce zostały dość dobrze rozpoznane (Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Warszawa; prof. Halina Lorenc). Wieloletnie badania pozwoliły na sporządzenie map kierunków i siły wiatru na różnych wysokościach (10m, 30m, 50m) oraz jego potencjału energetycznego: dobowego, miesięcznego rocznego, przydatnych m.in. dla potrzeb wyboru lokalizacji elektrowni wiatrowych ich późniejszej eksploatacji. Do bezpośredniego wykorzystania energii wiatru i wytwarzania energii elektrycznej służą różnego rodzaju elektrownie wiatrowe. Instalacje te pozwalają zaoszczędzić minimum 50% rocznego zapotrzebowania na energię elektryczną, dla celów oświetlenia, ogrzewania, napędów maszyn i urządzeń. Rocznie, suma energii wiatru na powierzchnię 1 m<sup>2</sup> w Polsce wynosi 1000-1500 kWh/rok, w zależności od położenia (góry, wybrzeże). Jest to wartość analogiczna jak w Niemczech, Holandii, Francji, Anglii, Danii czy Szwecji - gdzie od wielu lat jest wykorzystywana dla potrzeb energetyki, budownictwa mieszkaniowego, gospodarstw indywidualnych na wsi i w mieście. W tych krajach funkcjonują wieloletnie programy

rządowe rozwoju energetyki wiatrowej i innych odnawialnych źródeł energii (OZE).

Na obszarze Polski wyróżnia się 6 podstawowych rejonów zasobów energii wiatru w tym obszar korzystny **RII** - centralna część kraju, o średniorocznej prędkości wiatru: 4-6 m/s, Roczna produkcja energii elektrycznej z jednej elektrowni wiatrowej o mocy 100kW, wynosi w Polsce około 300 000 kWh, co odpowiada rocznemu zapotrzebowaniu 20-25 domów jednorodzinnych. Obecnie standardem w europie są elektrownie o mocy znamionowej 300kW, 500kW lub 1000 kW (1MW). Teoretyczny udział produkcji energii elektrycznej z wiatru może stanowić w Polsce około 70% zapotrzebowania energii, i może wynosić około 25% bilansu energetycznego kraju.

Energetyka wiatrowa może być racjonalnie wykorzystywana w Polsce, przede wszystkim w rolnictwie oraz w tzw. małej energetyce ( oświetlenie, ogrzewanie, zasilanie), przy wykorzystaniu energii wytworzonej przez pojedyncze elektrownie wiatrowe lub zespoły wielu elektrowni współpracujących ze sobą w tzw. farmach wiatrowych.

W Polsce są dobre warunki do tworzenia takich właśnie farm wiatrowych.

Zapotrzebowanie na energię we wszystkich krajach świata, perspektywy wyczerpania się zasobów konwencjonalnych źródeł energii oraz zabiegi mające na celu ochronę środowiska naturalnego człowieka znacznie zwiększyły zainteresowanie odnawialnymi źródłami energii i w konsekwencji doprowadziły do dużego wzrostu ich zastosowania. Odnawialne źródła energii (OZE) są ostatnio coraz częściej wykorzystywane. Główną przyczyną tej rosnącej popularności jest nieszkodliwość OZE dla środowiska i niewyczerpywalność tych źródeł.

Cechy te odróżniają je od źródeł konwencjonalnych, których eksploatacja jest główną przyczyną niepokojących zmian klimatu, i których światowe zasoby wcześniej czy później zostaną całkowicie wyczerpane.

Zgodnie z opracowaną przez Ministerstwo Środowiska **STRATEGIĄ ROZWOJU ENERGETYKI ODNAWIALNEJ** ( realizacja obowiązku wynikającego z Rezolucji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 lipca 1999r. w sprawie wzrostu wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych), celem strategicznym jest zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych w bilansie paliwowo-energetycznym w kraju do **14 % w 2020 roku** w strukturze zużycia nośników pierwotnych.

Racjonalne wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jest jednym z istotnych elementów zrównoważonego rozwoju państwa. Wzrost udziału OZE niesie ze sobą różnorodne korzyści:

**ekologiczne:**

- zmniejszenie emisji gazów i pyłów do atmosfery, przede wszystkim dwutlenku węgla (zmniejszenie efektu cieplarnianego),
- ograniczenie zużycia paliw kopalnych,

**gospodarcze:**

- zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego Polski,
- dywersyfikacja źródeł produkcji energii,

**społeczne:**

- poprawa wizerunku regionu wdrażającego technologie przyjazne środowisku,
- szansa na rozszerzenie lokalnego rynku pracy.

Przygotowany przez Ministerstwo Gospodarki (dokument przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 16 sierpnia 2005r.) raport określający cele w zakresie udziału energii elektrycznej wytwarzanej w odnawialnych źródłach energii znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w krajowym zużyciu energii elektrycznej w latach 2005-2014,



przewiduje, że największy potencjał do wykorzystania będzie w zakresie trzech rodzajów zasobów odnawialnych:

- biomasa, z której wytworzona energia elektryczna wyniesie około 4% krajowego zużycia energii elektrycznej. Do celów energetycznych planuje się wykorzystanie biomasy pochodzącej z upraw energetycznych oraz słomy, a także biomasy odpadowej i pochodzącej z osadów ściekowych.
- wiatr, z którego produkcja energii elektrycznej wyniesie około 2,3% krajowego zużycia energii elektrycznej, planowana moc zainstalowana do roku 2010 to ok. 2000 MW.
- woda, z której wytworzona energia elektryczna wyniesie ok. 1,2% krajowego zużycia energii elektrycznej.

Pozostałe rodzaje OZE energia geotermalna oraz słoneczna nie będą pełniły istotnej roli w produkcji energii elektrycznej.

**10 stycznia 2007 Komisja Europejska przedstawiła pakiet działań w obszarze energii i zmian klimatu stanowiący podstawę nowej polityki energetycznej dla Europy. Główne strategiczne założenia to 20% redukcja emisji gazów cieplarnianych, 20% udział energii odnawialnej w konsumpcji całej UE i 20% zmniejszenie zużycia energii do roku 2020.**

Nowa długoterminowa strategia energetyczna koncentruje się wokół kwestii zapobiegania zmianom klimatu, zwiększania bezpieczeństwa dostaw energii oraz konkurencyjności w tej dziedzinie. Przewiduje się, że w bieżącym stuleciu temperatura na świecie wzrośnie o ponad 5°C, zależność od zewnętrznych dostawców zwiększy się z obecnego poziomu 50% do 65% w 2030 roku, uzależnienie od importu gazu wzrośnie z 57% do 84%, a ropy naftowej z 82% do 93%. Ponadto, przypuszcza się, iż obecne polityki krajów UE zamiast przyczynić się do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, do roku 2030 doprowadzą do około 5% wzrostu ich emisji.

### 5.3. przyjęte rozwiązania w zmianie studium

Dla zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na lokalizacji w gminie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wskazano dwa obszary wraz ze strefami ochronnymi położone w południowej części gminy na terenach rolnych, o korzystnych warunkach wietrznych, fizjograficznych dla realizacji elektrowni wiatrowych. Tereny te położone są poza obszarami prawnie chronionymi oraz poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi na terenach rolnych, wolnych od zabudowy. Realizacja urządzeń wiatrowych nie wyłączy wskazanych terenów z produkcji rolnej. W zmianie studium utrzymuje się dotychczasowe cechy przestrzenne układów osadniczych z uwzględnieniem ochrony wartości środowiska kulturowego, ochrony środowiska przyrodniczego, obszarów prawnie chronionych, kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad użytkowania sieci osadniczej, terenów komunikacji i infrastruktury.

mgr inż. arch. Katarzyna Bazylewicz-Maj  
Okręgowa Izba Urbanistów z s w Warszawie  
numer wpisu WA-315

