

**Z a ł ą c z n i k n r 4**

do  
Uchwały Nr XXXIX / 277 / 2014  
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy  
z dnia 11 sierpnia 2014 r.



Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy  
*M. Kalużny*  
Marian Kalużny

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY I MIASTA DRZEWICA**

**CZĘŚĆ II – UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA  
PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ  
PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

*OPRACOWANIE:*  
PHU Maxi Usługi Urbanistyczne  
ul. Władysława IV 14,  
86-300 Grudziądz

Warszawa, 2013-2014

## **1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy i miasta Drzewica zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych (zewnętrznych) i lokalnych (wewnętrznych). Syntetyczna analiza głównych uwarunkowań ma znaczący wpływ na określenie najbardziej pożądanych i z drugiej strony realnych kierunków rozwoju gospodarczego gminy.

Poniżej przedstawiono uwarunkowania odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu kierunków rozwoju gminy i miasta z wyróżnieniem sprzyjających i zagrażających jej rozwojowi.

### **Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:**

- atrakcyjne położenie geograficzne (środkowa część Polski, bliskość większych ośrodków - Warszawy, Łodzi, Kielc i Radomia) oraz administracyjne (przy granicy województwa łódzkiego i mazowieckiego, oraz blisko województwa świętokrzyskiego);
- dobra dostępność komunikacyjna - rozwinięta sieć dróg stanowiących połączenia zewnętrzne (głównie dzięki drodze wojewódzkiej 728 oraz drogom powiatowym) oraz wewnętrzne (między miejscowościami gminnymi);
- układ linii kolejowych zbiegających się w północno-zachodniej części gminy, umożliwiający dojazd z gmin sąsiednich oraz większych miejscowości;
- przyrodnicza, historyczna i kulturowa atrakcyjność terenu;
- rezerwy terenowe pod osadnictwo z usługami (turystycznymi) oraz pod przemysł;
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.

### **Głównymi barierami dla rozwoju mogą być:**

- brak obwodnicy dla miasta;
- peryferyjne usytuowanie gminy i miasta w stosunku do głównych tras komunikacyjnych;
- niekontrolowany napór na tereny podmiejskie oraz związane z tym konflikty przestrzenne i społeczne, w tym zagrożenie:
  - brakiem pełnego uzbrojenia terenów w infrastrukturę społeczną (w mniejszym stopniu techniczną),
  - utratą możliwości wykształcenia przestrzeni publicznych,
  - kształtowania i ochrony ładu przestrzennego;
- rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost zapotrzebowania na transport i pozostałą infrastrukturę techniczną;
- opóźnienia w rozbudowie i modernizacji układu drogowego;
- nieprzystosowanie układu komunikacyjnego do sezonowości ruchu;
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania, w tym modernizacji i rozbudowy układu drogowego i infrastruktury technicznej;
- ograniczone możliwości w poprawie parametrów technicznych i użytkowych drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych na terenach zwartej zabudowy;
- brak dobrych i szybkich połączeń z miastem wojewódzkim oraz pozostałymi dużymi miastami regionu, brak wystarczających połączeń alternatywnych, szczególnie szynowego, z pozostałymi miastami Polski;
- brak kompleksowych rozwiązań problemu parkowania.

## **2. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, gdzie znajduje się charakterystyka stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2001 r. i zmienionym w 2006 i 2011 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi w nich generalnymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymagań.

Ustalenie ogólnych zasad polityki przestrzennej gminy, wynikające z obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno przestrzennych oraz trendów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i gminy stanowi merytoryczne odniesienie do dalszych prac planistycznych podejmowanych na obszarze gminy.

Określa się następujące cele polityki przestrzennej:

- zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta i gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:
  - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
  - sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- dążenie do poprawy ładu przestrzennego na drodze sukcesywnego sporządzania i przyjmowania mpzp;
- zachowanie wartości obecnego zainwestowania miasta i gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez:
  - określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług ponadlokalnych i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy i zagospodarowania,
  - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
  - określenie zespołów zabudowy wymagających rehabilitacji i/lub przekształceń,
  - umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;
- ochrona i optymalne wykorzystanie istniejących wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- ochrona i modernizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz opracowanie programów zalesień;
- zachowanie kluczowych terenów otwartych wyłączonych z zabudowy kubaturowej;
- intensyfikacja rozwoju Drzewicy; rozbudowa, przekształcenie i w miarę potrzeby rehabilitacja układów substandardowych na drodze wdrażania opracowań mpzp;
- rozwój obszarów turystyki (rekreacji weekendowej i pobytovej) oraz budownictwa *rekreacji indywidualnej* w atrakcyjnych obszarach gminy, przy poszanowaniu walorów środowiskowo - kulturowych tych obszarów;

- wdrożenie procedur przygotowania obszarów stanowiących potencjalną ofertę miasta i gminy Drzewica, celem pozyskania inwestorów realizujących oczekiwane i niezbędne dla rozwoju gminy przedsięwzięcia;
- tworzenie wewnętrznych, organizacyjnych i programowych podstaw dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- rozwój i modernizacja systemu transportowego poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę dróg gminnych, a także zachowanie rezerw dla budowy, rozbudowy i przebudowy dróg ponadlokalnych oraz rozbudowy i przebudowy linii kolejowych;
- realizacja ścieżek rowerowych dla codziennych potrzeb komunikacyjnych oraz ścieżek rowerowych - rekreacyjnych, łączących atrakcyjne obszary gminy;
- tworzenie organizacyjnych i programowych podstaw dla rozwoju usług i działalności gospodarczej;
- dbałość o jakość i estetykę miejsc zamieszkiwania, pracy i wypoczynku.

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury gminy stanowią podstawę do rozwinięcia w części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe ogólne zasady polityki przestrzennej miasta i gminy regulowane są także przepisami odrębnymi. W odniesieniu do występujących na obszarze miasta i gminy głównych obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych należy wymienić:

- obszary objęte ochroną i planowane do ochrony na mocy ustawy o ochronie przyrody (użytki ekologiczne, planowany Spalsko-Sulejowski Obszar Chronionego Krajobrazowego, potencjalny Obszar Natura 2000 mający znaczenie dla Wspólnoty „Drzewiczka z Opocznianką”);
- obszary, zespoły i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków);
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (III klasa), gleby organiczne, lasy);
- obszary chronione na mocy ustawy o lasach (lasy ochronne);
- obszary objęte ochroną na mocy przepisów ustawy prawo wodne (zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,5%, 1%, 5% oraz zasięg płytkiego zalewu (do głębokości 0,5m) od wody 1%, ujęcia wód podziemnych).

### **3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA**

Dla miasta i gminy Drzewica podstawowe zadania i kierunki w procesie przekształcania i rozwoju struktury przestrzennej to:

- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej miasta i gminy z wykształconym centrum i sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej;
- rozwój funkcji turystyczno - wypoczynkowej w otoczeniu Zalewu Drzewickiego oraz w miejscowościach położonych nad Drzewiczką i Brzuśnią, związanej z atrakcyjnością przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru;
- rozwój funkcji rolniczych i około rolniczych, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju południowej części gminy;
- uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz harmonizację całego układu przestrzennego;
- intensyfikacja rozwoju Drzewicy i Radzic Dużych, jako wiodących jednostek przestrzennych na obszarze Gminy i Miasta Drzewicy;
- zwiększanie lesistości gminy, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju w północnej części gminy;

- budowa i modernizacja obiektów małej retencji wód;
- rozwój przedsiębiorczości lokalnej z zagospodarowaniem obszarów predysponowanych dla rozwoju przemysłu i usług;
- rozwój usług turystyki (rekreacji weekendowej i pobytowej) oraz budownictwa rekreacji indywidualnej, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju w sąsiedztwie Zalewu Drzewickiego;
- rozwój ścieżek rowerowych, w tym ścieżek rowerowych łączących najatrakcyjniejsze obszary gminy;
- zapewnienie obszarów predysponowanych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- rozbudowa i modernizacja układu komunikacji kołowej, lokalnej i tranzytowej;
- rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem systemu kanalizacji sanitarnej.

### 3.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczaniu terenów jest tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych miejscowości, z priorytetem dla:

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
- wskazania terenów rozwojowych miasta i gminy,
- przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

Tereny funkcjonalne wydzielono, uwzględniając istniejące zainwestowanie w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

- 1) *obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy* uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzielen terenów kierunkowych funkcji studium (np. MU, AG) stanowią wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą być korygowane w trybie ich opracowywania, jednak nie większym niż 50 m od granic obszarów określonych na załączniku graficznym Nr 2, i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;
- 2) *obszary funkcjonalne otwarte* ze względu na walory środowiska przyrodniczego, nie są wyznaczone jako tereny rozwojowe gminy. Możliwe jest jednak ograniczone wykorzystanie tych obszarów dla funkcji rekreacyjnej oraz zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

Podana poniżej klasyfikacja wyodrębnionych terenów funkcjonalnych jest jednorodna i ciągła dla całego obszaru miasta i gminy, uwzględnia przy tym podany powyżej podział.

#### ▪ *Obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe*

Ze względu na charakter i funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarach zainwestowanych i rozwojowych gminy wyróżniono następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy i infrastruktury technicznej:
  - zabudowy usług publicznych (UP),
  - zabudowy usługowej (U),
  - zabudowy usługowej z zielenią nieurządzoną i urządzoną (U/ZP),
  - zabudowy usług turystyki (UT)
  - zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM),
  - zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU),
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN),
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej (MN/ML),
  - zabudowy zagrodowej (RM),
  - perspektywicznego rozwoju zabudowy zagrodowej (RM/R),

- perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z dopuszczeniem usług (MN/RM/R),
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW),
  - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (AG1),
  - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej, składów i magazynów z dopuszczeniem przedsięwzięć znacząco oddziałujących i mogących znacząco oddziaływać na środowisko (AG2),
  - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów o charakterze rolniczym (AGr),
  - obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej (IT),
  - elektrowni fotowoltaicznych (EF),
  - strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej (dworzec autobusowy, parkingi) z usługami (KS/U),
- 2) tereny zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu:
- zieleni nieurządzonej i urządzonej: parków, skwerów i zieleńców (ZP),
  - usługi sportu (US),
  - zieleni cmentarnej (ZC),
  - zieleni izolacyjnej (ZI)
- 3) tereny komunikacji:
- drogi publiczne klasy głównej (G),
  - drogi publiczne klasy co najmniej zbiorczej (Z/G),
  - drogi publiczne klasy zbiorczej (Z),
  - drogi publiczne klasy lokalnej (KDL),
  - drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),
  - drogi publiczne klasy dojazdowej (D),
  - ważne drogi wewnętrzne do analiz i uszczegółowienia w późniejszych pracach planistycznych - postulowane drogi gminne klasy lokalnej lub dojazdowej (bez oznaczenia literowego),
  - komunikacji kolejowej – (KK) (tereny zamknięte).

▪ **Obszary funkcjonalne otwarte**

1) tereny lasów (L);

2) tereny rolne:

- tereny zalesień (ZL),
- rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R),
- rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (RE),

3) tereny wód otwartych śródlądowych (WS).

Studium wskazuje podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne funkcje terenów (opisane w rozdziałach poniżej), przyjmując zasadę przemieszania funkcji, służącej ożywieniu i zróżnicowaniu struktury przestrzennej gminy. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne niekolidujące funkcje powinny być ściśle z sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Planowanie omawianych terenów winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się, wypoczynku i pozwolić na stałą poprawę jakości życia.

### **3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU**

Obszary przeznaczone do zainwestowania oraz rozwoju gminy, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących m.p.z.p. oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy. Dla terenów tych określone zostały funkcje podstawowe i uzupełniające, zakazy, nakazy, dopuszczenia, a także wyznaczono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Studium ustaliło następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Określone w ten sposób wskaźniki dotyczą nowokreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy. W stosunku do terenów z istniejącą zabudową, które nie spełniają warunków jak poniżej dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów zgodnie ze stanem istniejącym.**

Dla nowokreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi.

Postuluje się kształtowanie ekstensywności zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych na etapie sporządzania planów miejscowych.

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium określa trzy etapy udostępniania inwestorom obszarów rozwojowych zabudowy.

### **3.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

Rozwój gminy i miasta Drzewica musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

Główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy i miasta stanowią system przyrodniczy;
- wyeksponowanie w strukturze gminy i miasta obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska i jego zasobów. W tym celu w niniejszym studium określa się:

- elementy środowiska przyrodniczego budującego system przyrodniczy miasta i gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;

- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

Ochrona środowiska na terenie gminy dotyczy przede wszystkim obszarów:

- dolin rzecznych,
- systemu terenów zieleni, użytków ekologicznych,
- terenów gleb chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- elementów krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego, podlegającego ochronie konserwatorskiej.

### **3.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków polega na: ich zachowaniu, wyeksponowaniu i harmonijnej adaptacji w procesie rozwoju, jak również na powstrzymaniu procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy poprzez podnoszenie standardów w ramach rewitalizacji poszczególnych obiektów i obszarów oraz przywracaniu wartości kulturowych, estetycznych i użytkowych budynków oraz zagospodarowania przestrzennego obiektów i obszarów.

Zasoby środowiska kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, dlatego też winny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drzewica.

Celem ochrony wartości kulturowych jest utrwalenie tożsamości i odrębności regionu oraz ochrona historycznie ukształtowanych obszarów, zespołów zabytkowych, a także pojedynczych obiektów.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową, tj.:

- zachowanie i ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego, wyszczególnionych w części I ww. Studium,
- rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku braku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku gminy,
- zachowanie, przywracanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury.

Realizacji ww. celów odnoszących się do pojedynczych obiektów jak i zespołów mających wartości kulturowe, służą następujące zadania:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych,
- rozszerzenie ochrony na te zasoby, które są wartościowe dla tożsamości kulturowej i możliwość ich wykorzystania w dalszym rozwoju,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie elementów kompozycji układów przestrzennych, form zabudowy czy atrakcyjności krajobrazu,
- ustalenie zasad ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie w formie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących przy budowie, rozbudowie, remontach oraz innych przekształceniach i działaniach przestrzennych,
- wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania,
- minimalizacja występujących zagrożeń dla istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia,
- opracowanie gminnego programu opieki nad zabytkami.



### 3.6. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

#### Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczeniem szkodliwego wpływu na transport na środowisko i warunki życia.

Najważniejszymi celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży na terenie miasta i gminy,
- zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

#### Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Ze względu na strukturę przestrzenną miasta i gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, za właściwe uznaje się umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, towarzyszyć temu powinno tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego i pieszego.

#### Główne cele rozwoju systemu drogowego

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy i miasta Drzewica są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży znajdujących się w mieście i gminie, obsługa terenów rozwojowych oraz umożliwienie obsługi komunikacją autobusową,
- poprawa funkcjonalności i czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.

Układ drogowy miasta i gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (drogi główne /G/ i zbiorcze /Z/), do którego wejdą droga wojewódzka (klasy G) i większość dróg powiatowych (klasy nie niższej niż Z i klasy Z), mających znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne /L/ i dojazdowe /D/), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez drogi powiatowe (klasy L) oraz drogi gminne.

Układ podstawowy będzie służył głównie powiązaniom regionalnym, a także ważniejszym powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klas poszczególnych dróg i przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430). Zgodnie z tymi przepisami na drodze klasy głównej (G) należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, a na drodze klasy zbiorczej (Z) należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W skład podstawowego układu drogowego wchodzić będą:

- droga wojewódzka nr 728, klasy głównej (G) o przekroju jedna jezdnia z jednym pasem ruchu w każdym kierunku (1x2),
- drogi powiatowe nr 3108E stanowiąca najkrótsze połączenie Drzewicy z Opoczmem oraz 3109E łącząca Drzewicę z Radzicami, Idzikowicami i dalej z Libiszowem i Opoczmem, z uwagi na swoją funkcję w sieci powinny być drogami klasy co najmniej zbiorczej (Z), tzn. zbiorczej (Z) lub głównej (G), o przekroju jednojezdniowym (1x2) ostateczne ustalenie ich klasy powinno nastąpić w wyniku uzgodnień z zarządem drogi,
- drogi powiatowe nr 3110E, 3111E, 3113E i 3139E, klasy drogi zbiorczej (Z) o przekroju jednojezdniowym (1x2).

Dla ww. istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne ich budowy, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z ich kategorii i klas, określonych w przepisach dla dróg publicznych, w tym w zakresie parametrów technicznych, szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, dostępności do drogi, t.j. ograniczeń w stosowaniu zjazdów oraz z uwzględnieniem oddziaływania drogi na warunki środowiskowe.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się, w miarę stwierdzonych potrzeb i możliwości wprowadzanie także innych dróg klasy zbiorczej (Z), poza drogami ustalonymi w *Studium*.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- zapewnienie możliwości przestrzennych rozbudowy i przebudowy istniejącej drogi powiatowej nr 3141E klasy lokalnej (L),
- rozbudowę i przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D).

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Działaniami priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, samorządów województwa i powiatu.

Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wśród działań priorytetowych samorządu miasta i gminy powinny znaleźć się kontynuacja działań na rzecz budowy zachodniej obwodnicy miasta.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

### 3.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### Cele polityki rozwoju infrastruktury technicznej

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowo – kanalizacyjne.

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy Drzewica;
- dopuszcza się adaptację zakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej i/lub budowę nowych ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji ujęcia/ujęć komunalnych wymienionych powyżej;
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowoprzeznaczone pod zabudowę (obszary rozwojowe) przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów,
- dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy;
- wykonanie studiów branżowych nt. konieczności wprowadzenia stref ochrony pośredniej dla istniejących ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w miejscowościach gminy, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych i/lub standardów jakościowych) nowymi.

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeb rozbudowa wraz z ewentualną modernizacją oczyszczalni ścieków w Drzewicy do przepustowości ok.  $Q=2000 \text{ m}^3/\text{sr.dobę}$ , co umożliwi dalszą rozbudowę sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej na terenie objętym działaniem zlewni ściekowej (aglomeracji);
- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki sanitarne do istniejącej i w miarę potrzeb rozbudowywanej oczyszczalni ścieków i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych;
- utrzymanie i w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków - zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- jeżeli ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe na terenach skanalizowanych powinny ulec likwidacji;
- dla nowych terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów aktywności gospodarczej - systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych; wody opadowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami;
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na stosownym składowisku odpadów na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych; należy zaznaczyć, że "Plan gospodarki odpadami województwa łódzkiego, 2012 a przewiduje, że miasto i gmina Drzewica będą obsługiwane przez RIPOK (MBP) w regionie III;
- realizacja planowanej sortowni odpadów (na zamkniętym składowisku odpadów w Domasznie) - przewidywana rekultywacja terenu do 2020 roku ;
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi
- zrehabilitowanie i monitorowanie byłego składowiska w Domasznie.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- poprawa bezpieczeństwa energetycznego poprzez działania zmierzające do budowy linii 110kV wyprowadzonej z GPZ "Drzewica" w kierunku wschodnim wskazanej na załączniku graficznym "Kierunki zagospodarowania przestrzennego", w razie konieczności modernizacji rozdzielni 110 kV GPZ oraz modernizacja linii 110kV;
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
  - średniego napięcia 15 kV zasilanych z GPZ 110/15 kV "Drzewica" oraz GPZ "Radzice" ,

- niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych przedstawionych powyżej, przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wolnostojące stacje wewnętrzne;
- zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości:
  - 6 m (po 3 m w obie strony) dla istniejących i projektowanych linii 0,4 kV,
  - 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15kV oraz
  - 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 110kV;
- w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach), nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów); lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;
- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza energii słońca (w tym fotowoltaika), bioenergii (biomasa) oraz energii z odpadów komunalnych;
- studium wskazuje tereny lokalizowania farm fotowoltaicznych;
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” .

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- uciepłowanie obszaru w oparciu o systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii, ogrzewania gazowego, a także w oparciu o system centralnego zaopatrzenia w ciepło,
- dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu lub innych proekologicznych systemów ogrzewania;
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- gazyfikacja miasta i gminy,
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w ciepło.

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- budowa i uruchomienie planowanego gazociągów wysokiego ciśnienia;
- budowa i uruchomienie dystrybucyjnej sieci gazowej w nie zgazyfikowanych miejscowościach gminy w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji;

- sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi I<sup>0</sup> i II<sup>0</sup> - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów,
- w celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywnie ograniczenia, a następnie zakaz stosowania paliw stałych do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych;
- dla planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz planowanych stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>0</sup> obowiązują strefy kontrolowane (definicja zgodnie z obowiązującym prawem) o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzenia drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w gaz.

W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
- dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- budowa linii światłowodowych.

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- realizację rozbudowy obiektów małej retencji.

### **3.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM**

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody), wraz z siecią wodociągową,
- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków) wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnych usług sportu, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnych dróg publicznych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów) i/lub garaży,
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zielen parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- budowę, rozbudowę i przebudowę dróg gminnych, w tym budowę jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, zatok, przystanków i pętli autobusowych, wraz z regulacją linii rozgraniczających tych dróg, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dla dróg publicznych,
- możliwość rozbudowy i przebudowy dworca autobusowego, jak również w miarę potrzeb i możliwości uzupełnienie o dodatkowe funkcje z zakresu handlu i usług.
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej, ...), wraz z całą siecią wodociągową,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- adaptację i modernizację sortowni odpadów,
- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół podstawowych i gimnazjów, publicznych przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę i organizację nowych cmentarzy,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, pływalnia miejska itp.);
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ...).

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg wojewódzkich i powiatowych,
- tereny kolei,
- główne elementy infrastruktury dystrybucyjnej,
- obszary objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie ponadlokalnym,
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego Ministra lub Sejmik Województwa (na podstawie Planu zagospodarowania województwa łódzkiego, 2012r.

- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 728
- dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej E65 (CMK) Grodzisk Mazowiecki - Zawiercie do prędkości 250km/h
- modernizacja i budowa sieci kanalizacyjnej, modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków wraz z modernizacją gospodarki osadowej oraz budowa nowych oczyszczalni w zasięgu priorytetowych aglomeracji o wielkości  $\geq 2\ 000$  RLM i  $< 10\ 000$  RLM: Wola Krzysztoporska, Warta, Drzewica, Błaszki, Moszczenica, Tuszyń, Gorkowice, Stryków, Przedbórz, Rzgów,

Lubochnia, Szczerców, Gidle, Pęczniew, Lgota Wielka, Łubnice, Bolimów, Biała Rawska, Rusiec, Osjaków, Wierzchlas, Bolesławiec, Patrzyków, Wolbórz, Uniejów

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 4 do prędkości 201 – 300 km/h,
- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 22 do prędkości 101 – 160 km/h,
- przebudowa i rozbudowa linii (łącznic)kolejowych nr nr 573 i 574,
- przebudowa i rozbudowa (w tym modernizacja jezdnii, budowa chodników, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych) drogi wojewódzkiej nr 728 do parametrów drogi klasy głównej (G),
- przebudowę i rozbudowę (w tym budowa i modernizacja jezdnii, budowa chodników, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych)dróg powiatowych:
  - nr 3108E i 3109E co najmniej do parametrów dróg klasy zbiorczej (Z),
  - nr 3110E, 3111E, 3113E i 3139E do parametrów dróg klasy zbiorczej (Z),
  - nr 3141E do parametrów drogi klasy lokalnej (L).
- budowę planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV,
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;
- budowę zbiorników retencyjnych we wsiach: Domaszno, Drzewica, Brzustowiec, Jelnia, Krzczonów, Zakościele,
- włączenie do sieci NATURA 2000 potencjalnego obszaru Natura 2000 „Drzewiczka z Opocznianką” - obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (potencjalny) nie objęty dotychczas ochroną,
- powołanie projektowanego Spalsko - Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się miasto i gminę Drzewica.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3.9. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Studium wskazuje obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (załącznik graficzny nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica - "Część II. Kierunki rozwoju przestrzennego", schemat 1 "Obszary planistycznych dla których gmina zamierza sporządzić mpzp, w tym obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na inne cele nieleśne oraz tereny wymagające przekształceń i rekultywacji"), obejmujące obszary:

- 1) w sąsiedztwie istniejącego cmentarza w Drzewicy,
- 2) w sąsiedztwie Zalewu Drzewickiego w Drzewicy (2 obszary),
- 3) planowanych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (wskazana maksymalna strefa ponadnormatywnego oddziaływania farm fotowoltaicznych).

Granice przedmiotowych obszarów powinny być każdorazowo zweryfikowane i ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy – zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolejność sporządzania tych planów będzie zależała od potrzeb.

Na obszarze gminy Drzewica występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej (brak gruntów I-II klasy bonitacyjnej) oraz grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego. Dla terenów



przeznaczonych do zainwestowania wskazanych w studium, które leżą na ww. gruntach oraz na glebach pochodzenia organicznego<sup>1</sup>, może zajść konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. W związku z powyższym Urząd Miejski w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców i inwestorów.

### **3.10. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

### **3.11. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**

Nie wyznacza się obszarów pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), dla których następowalby obowiązek sporządzenia planów.

### **3.12 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowalby obowiązek sporządzenia planów.

### **3.13. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- ochrona gruntów rolnych III klasy bonitacji (I i II nie występują) oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze doliny Wisły i pozostałych cieków i zbiorników wodnych, w szczególności na terenach podmokłych,
- zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy,
- na obszarach RE (rolnictwa ekstensywnego) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
- kształtowanie zieleni śródpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są ponadto następujące kierunki i zasady:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze,

---

<sup>1</sup> Stosownie do przepisu art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2004, Nr. 121, 1266 poz. z późniejszymi zmianami) przeznaczenie gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne na obszarach wiejskich dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- dopuszczenie zwiększenia areалу gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej,
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
- zalesianie gruntów na terenie gminy winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
- na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urzędziowych lasów. Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. 2011r. Nr 12, poz. 59).

### **3.14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W gminie Drzewica obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi występują w jej centralnej części w dolinie rzeki Drzewiczki. Na załączniku graficznym nr 1 i 2-przedstawiono granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, w którym proponuje się wprowadzenie zakazu zabudowy. W tym obszarze należy postępować zgodnie z przepisami o gospodarowaniu wodami.

W gminie nie występują osuwiska wpisane do rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Występują jednak obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, zobrazowano je na znacznikach graficznych (obszar wyłoniony w opracowania RZGW).

Na terenie gminy Drzewica (sołectwa Zakościele, Dąbrówka, Strzyżów, Werówka, Radzice Małe, Radzice Duże, Brzuza, Idzikowice, Giełzów, Trzebina) występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie sporządził opracowanie „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - ETAP I - rzeka Drzewicka”, gdzie wyznaczono obszary zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 0,5%, zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5% oraz strefę płytkiego zalewu (0,5 m) od wody 1%. Opracowanie to, zgodnie z art. 14 i 17 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego, a określone w nim obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią i uwzględnia się przy sporządzaniu dokumentów planistycznych i uznaje za obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od ww. zakazów.

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

Na obszarze gminy Drzewica brak jest obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **3.16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

Na terenie gminy i miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

### **3.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Obszarami wymagającymi rekultywacji są m.in. składowiska odpadów. W gminie Drzewica jest to składowisko w Domasznie. Po zakończeniu eksploatacji obszar składowiska należy zrehabilitować oraz prowadzić monitoring.

Działania na terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy i miasta Drzewica wyznaczono także tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji. Jest to teren przemysłowy na terenie miasta (na wschód od zalewu) oraz niewielki teren w miejscowości Radzice Duże. Obiekty zaznaczone są na załączniku nr 2 do Studium. Oba tereny wskazane są w studium doza gospodarowania na funkcje aktywności gospodarczej, w tym zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej wysokiej i średniowysokiej, składów i magazynów z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zaleceniem aby obiekty i zagospodarowanie funkcji kierunkowej nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi.

Działania na ww. terenach przekształceń i/lub rehabilitacji powinny w szczególności zapewnić:

- uporządkowanie terenu poprzez usunięcie obiektów i elementów zagospodarowania niezgodnych z funkcją kierunkową oraz elementów szpecących i w złym stanie technicznym;
- adaptację budynków do ich nowego przeznaczenia poprzez przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz rozbiórkę obiektów niespełniających wymagań technicznych i budowę nowych obiektów;
- modernizację infrastruktury technicznej;
- poprawę jakości i funkcjonalności zagospodarowania terenu działki, zespołu działek lub obszaru.

Dla zapewnienia atrakcyjnego wyglądu miejscowości niezbędne jest przeprowadzenie działań polegających na:

- utrzymywaniu charakterystycznych układów przestrzennych,
- lokalizacji nowej zabudowy na zasadzie utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej,
- kształtowania zabudowy wiejskiej na zasadzie tworzenia zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy zwartej,
- umożliwienie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, jako funkcji wyodrębnionej i samodzielnej, jednocześnie zaś tworzącej w miarę zwarte pierzeje lub zespoły.

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

W gminie Drzewica do terenów zamkniętych zalicza się: tereny kolejowe linii kolejowych nr 4, 22, 573 i 574.

Na terenie miasta i gminy Drzewica nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego – załącznik graficzny nr 2.

### **3.19. OBSZARY PROBLEMOWE**

Wziąwszy pod uwagę uwarunkowania i potrzeby zagospodarowania występujące w gminie Drzewica nie wskazuje się obszarów problemowych.



Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy  
*M. Kaluźny*  
Marian Kaluźny

## **Spis treści:**

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	2
2. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	3
3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4