

**UCHWAŁA Nr LIII /296/20223**  
**Rady Gminy Ciepiałów**  
**z dnia 30 marca 2023 r.**

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Ciepiałów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zmienioną Uchwałą Nr XLIV/246/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 sierpnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLV/252/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 29 września 2022 r., Rada Gminy Ciepiałów uchwala, co następuje:

**§1.**

Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

**§2.**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów obejmuje swym zasięgiem obszary zlokalizowane w obrębach geodezyjnych: Ciepiałów, Czarnolas, Marianki, Gardzienice, Rekówka, Ciepiałów Kolonia, Bielany, Kawęczyn, Świesielice, Czerwona, Łaziska, Drezno, Bąkowa, Wielgie, Podgórze, Pcin, Ciepiałów Stary.

**§3.**

Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są kolejno:

- 1) część opisowa: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Tekst ujednolicony.” – załącznik Nr 1;
- 2) część opisowa: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Tekst ujednolicony.” – załącznik Nr 2;
- 3) część graficzna w skali 1 : 10 000: „Rys. 1a, 1b, 1c, 1d. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania.” – załącznik Nr 3;
- 4) część graficzna w skali 1 : 10 000: „Rys. 2a, 2b, 2c, 2d. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.” – załącznik Nr 4;
- 5) opracowanie tekstowe: „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.” – załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – załącznik nr 6;
- 7) dane przestrzenne – załącznik nr 7.

**§4.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepiałów.

**§5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ciepiałów

Waldemar Czapla

**UZASADNIENIE**  
**Do Uchwały Nr LIII/297/2023**  
**Rady Gminy Ciepiałów**  
**z dnia 30 marca 2023 r.**

Na podstawie Uchwały Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zmienionej Uchwałą Nr XLIV/246/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 sierpnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLV/252/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 29 września 2022 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Procedura opracowania i uchwalenia zmiany studium przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

Wójt Gminy Ciepiałów zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium odpowiednie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmiany studium.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Następnie projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt zmiany studium otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2021 r. do 25 lutego 2021 r. W dniu 8 lutego 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 19 marca 2021 r.

Następnie projekt zmiany studium został uchwalony Uchwałą Nr XXXI/174/2021 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 czerwca 2021 r.

Jednakże w związku z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn. Akt VII SA/WA 2658/21 z dnia 6 maja 2022 r., niezbędne było wprowadzenie korekt i ponowienie procedury planistycznej.

Ponadto w dniu 30 sierpnia 2022 r. Rada Gminy Ciepiałów podjęła Uchwałę Nr XLIV/246/2022 w sprawie zmiany Uchwały Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, której celem było zmniejszenie zakresu opracowania zmiany studium na obszarze działki nr ewid. 1421/1 oraz części działki nr ewid. 1417, obręb Świesielice, ze względu na brak materiałów źródłowych związanych z taksacją gruntów leśnych, skutkujący w przyszłości brakiem możliwości złożenia kompletnego wniosku do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt zmiany studium otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt zmiany studium

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2023 r. do 3 lutego 2023 r. W dniu 2 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 27 lutego 2023 r.

Wobec zakończenia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów przedłożono Radzie Gminy Ciepiałów w celu jej uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Ciepiałów

Waldemar Czapla



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LIII/296/2023  
Rady Gminy Ciepiałów  
z dnia 30 marca 2023 r.

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

*UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*



*TEKST UJEDNOLICONY*

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

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

# GMINA CIEPIELÓW

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### CZEŚĆ I

## DIAGNOZA STANU, UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### TEKST UJEDNOLICONY

Załącznik nr 1 do uchwały Nr VIII/56/99 Rady Gminy w Ciepeliowie z dnia 25.05.1999 r.  
w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów

Załącznik nr 1 do uchwały XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepeliowie z dnia 27 maja 2016 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Ciepeliów

Załącznik nr 1 do uchwały LIII/296/2023 Rady Gminy Ciepeliów z dnia 30 marca 2023 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Ciepeliów

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

# ELABORAT

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

składa się z następujących integralnych części:

### **I. Uwarunkowania.**

#### **A. Część opisowa:**

- **Diagnoza stanu**
- **Uwarunkowania rozwoju**

#### **B. Część graficzna:**

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

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

#### **A. Część opisowa:**

- **Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

#### **B. Część graficzna:**

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

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

# ELABORAT

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW

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

- **mgr inż. arch. Elżbieta Maj**  
główny projektant, koordynacja
- **mgr inż. arch. Katarzyna Bazylewicz-Maj**  
zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne
- **mgr inż. Alicja Szeliga**  
komunikacja, transport
- **mgr inż. Jerzy Ninard**  
gospodarka wodno-ściekowa,  
zaopatrzenie w ciepło i gaz
- **mgr inż. Helena Morawska**  
elektroenergetyka, łączność
- **mgr inż. Dorota Maj**  
zagadnienia przyrodnicze, ochrona środowiska,  
rolnictwo i gospodarka żywnościowa

*El. Maj*  
*K. Bazylewicz-Maj*  
*A. Szeliga*  
*J. Ninard*  
*H. Morawska*  
*D. Maj*

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

**KONCEPT**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53  
e-mail: [biuro@konceptpracownia.pl](mailto:biuro@konceptpracownia.pl)  
[www.konceptpracownia.pl](http://www.konceptpracownia.pl)

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

**mgr Maciej Groszak**

## SPIS TREŚCI

str.

Wstęp do zmiany studium z 2016 roku	6
Wstęp do zmiany studium z 2023 roku	7
1. Ogólna charakterystyka gminy	8
1.1. Położenie gminy	8
1.2. Obszar gminy	8
1.3. Ludność	8
1.4. Charakterystyka środowiska przyrodniczego	9
<u>Elementy abiotyczne:</u>	
* Morfologia i hydrografia (wody powierzchniowe)	9
* Rzeźba terenu	10
* Klimat	11
* Gleby	15
* Charakterystyka geologiczna	16
* Wody podziemne	18
* Surowce mineralne	19
* Warunki gruntowo-wodne	21
<u>Elementy biotyczne:</u>	
* Szata roślinna	
- lasy	23
- zadrzewienia	24
- zbiorowiska łąkowo- pastwiskowe	25
- zbiorowiska szuwarowo- torfowiskowe	25
1.5. Dziedzictwo materialne - stan zainwestowania	26
* Struktura funkcjonalno-przestrzenna	26
* Powiązania zewnętrzne	26
- system przyrodniczy	26
- powiązania komunikacyjne	27
- związki funkcjonalne	27
* Zabudowa	27
- zasoby mieszkaniowe	27
- infrastruktura społeczna, administracja, łączność	28
* Infrastruktura gospodarcza	29
* Rolnictwo	29
* Kondycja gminy	33
* Infrastruktura techniczna	33
- komunikacja	33
- gospodarka wodno-ściekowa	39
- gospodarka energetyczna	41
- telekomunikacja	42
- utylizacja odpadów	42
* Dziedzictwo kulturowe	43
- obiekty wpisane do rejestru zabytków	44
- tereny i obiekty <del>zainteresowania konserwatorskiego</del> <b>zainteresowania konserwatorskiego</b> podlegające ochronie konserwatorskiej	45
- stanowiska archeologiczne	47

<b>2. Stan prawny</b>	<b>47</b>
* Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	47
* Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	48
* Stosunki własnościowe	48
* Wartości środowiska przyrodniczego	48
- użytki ekologiczne	48
- pomniki przyrody	49
- parki wiejskie	50
- lasy	50
* Wartości środowiska kulturowego	52
<b>3. Diagnoza stanu</b>	<b>52</b>
3.1. Ocena stanu środowiska przyrodniczego	52
* Bogactwo przyrody	52
* Możliwości eksploatacji surowców	53
* Potencjalne warunki zaopatrzenia w wodę	54
* Warunki gruntowo-budowlane dla budownictwa	54
* Warunki klimatyczne	55
* Warunki glebowo-rolnicze	55
3.2. Ocena osiągniętego poziomu rozwoju	55
* Procesy demograficzne	55
* Dynamika rozwoju gminy, w tym potrzeby i możliwości rozwoju gminy	56
* Struktura funkcjonalno-przestrzenna	61
* Ocena warunków życia mieszkańców	61
* Ocena stanu infrastruktury technicznej	62
- ocena układu komunikacji	62
- ocena możliwości zaopatrzenia w wodę	62
- ocena możliwości odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo- gospod.	63
- ocena możliwości zaopatrzenia gminy w gaz	63
- ocena warunków zaopatrzenia w energię elektryczną	63
- ocena warunków utylizacji odpadów	63
* Ocena stanu środowiska kulturowego	64
* Ocena stanu prawnego	64
<b>4. Uwarunkowania rozwoju</b>	<b>65</b>
* Uwarunkowania demograficzne	66
* Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego	67
* Uwarunkowania antropogeniczne	69
* Infrastruktura techniczna	70
* Uwarunkowania prawne	73
* Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym	73
<b>5. Zagrożenia, konflikty, ograniczenia</b>	<b>74</b>
* Zagrożenia	74
* Konflikty	75
* Ograniczenia	75
<b>Materiały wejściowe, bibliografia</b>	<b>77</b>
<b>SCHEMATY</b>	
1. Komunikacja - stan istniejący	
skala 1:50 000	
2. Komunikacja - uwarunkowania	
skala 1:50 000	

## WSTĘP DO ZMIANY STUDIUM Z 2016 ROKU

Przedmiotem opracowania jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałą Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów oraz Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 roku.

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku celem sporządzenia zmiany studium jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenu oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Ciepiałów.

Ponadto zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

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

Ponadto zmiana Studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

Wniezione zmiany będą nawiązywać do zadań i programów ujętych w obowiązującym planie województwa mazowieckiego. Dodatkowo wprowadzone zmiany w Studium umożliwią przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami).

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów obowiązującego studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres opracowania projektu częściowej zmiany studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).



## WSTĘP DO ZMIANY STUDIUM Z 2023 ROKU

Przedmiotem opracowania jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zwana dalej „zmianą studium nr 3”, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r. ze zmianami

W celu przeprowadzenia zmiany studium nr 3, Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zmienioną Uchwałą Nr XLIV/246/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 sierpnia 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLV/252/2022 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 29 września 2022 r.

Zgodnie z uzasadnieniem do wyżej wymienionej Uchwały, celem sporządzenia zmiany studium nr 3 jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenu oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Ciepiałów.

Ponadto zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usługową oraz wydobywcie kruszywa.

Ponadto zmiana studium nr 3 pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

Wniesione zmiany będą nawiązywać do zadań i programów ujętych w obowiązującym planie województwa mazowieckiego. Dodatkowo wprowadzone zmiany w zmianie studium nr 3 umożliwią przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów obowiązującego studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres opracowania projektu częściowej zmiany studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

# 1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY CIEPIELÓW

## 1.1. POŁOŻENIE GMINY

Gmina Ciepiałów położona jest w Województwie Mazowieckim, w południowo-wschodniej części Ziemi Radomskiej, w powiecie lipskim. Od zachodu graniczy z gminami Iłża i Kazanów, od północy z gminą Zwolen, od wschodu z gminą Chotcza, od południa z gminami Lipsko, Sienno i Rzecznów.

Wg podziału fizyczno-geograficznego Polski J. Kondrackiego omawiany obszar znajduje się w obrębie Równiny Radomskiej.

## 1.2. OBSZAR GMINY

**Powierzchnia gminy Ciepiałów obejmuje 13 530 ha.** Gmina obejmuje 29 sołectw i 34 miejscowości.

Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

Powierzchnia ogólna	w tym					lasy
	razem	grunty orne	użytki rolne sady	łąki	pastwiska	
	W hektarach					
<b>13 530</b>	<b>10 211</b>	8 885	56	1 001	269	<b>2 308</b>

## 1.3. LUDNOŚĆ

### ■ ZALUDNIENIE

Zaludnienie w gminie Ciepiałów wg stanu na 31.12.1997 r. przedstawia się następująco:

Ludność				Kobiety na 100 mężczyzn 98,2
ogółem	mężczyźni	kobiety	na 1 km <sup>2</sup>	
<b>6189</b>	3 123	3 066	46	

Ruch naturalny ludności w gminie Ciepiałów w 1997 r. przedstawiał się następująco:

Małżeństwa	Urodzenia żywe	Zgony		Przyrost naturalny	Małżeństwa	Urodzenia żywe	Zgony	Przyrost naturalny
		ogółem	w tym niemowląt					
w liczbach bezwzględnych								
27	69	95		-26	na 1000 ludności			
						10,8	14,9	-4

**Migracje ludności w gminie Ciepiałów w 1997 r. przedstawiały się następująco:**

Napływ				Odpływ				Saldo migracji
ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granice	
50	28	22		104	45	59		-54

Przyrost naturalny i saldo migracji w gminie Ciepiałów są ujemne.

W gminie Ciepiałów występują niekorzystne procesy demograficzne depopulacji (zmniejszania się liczby ludności), defeminizacji (zmniejszania się liczby kobiet w stosunku do liczby mężczyzn) i deformacji struktury wieku (ponad 20 % udziału grupy poprodukcyjnej w populacji - w 1994 r. 22,12 %).

#### ■ **ZATRUDNIENIE**

Wg danych z 1994 r. w gminie Ciepiałów zatrudnionych poza rolnictwem było 813 osób, a w rolnictwie 3 108. Zarejestrowano 481 bezrobotnych - stopa bezrobocia wynosiła 12,3 %.

Głównym źródłem utrzymania 21 % ludności gminy były zawody pozarolnicze, 62 % - rolnictwo a 17 % populacji utrzymywało się ze źródeł niezarobkowych.

**Zatrudnienie w gminie Ciepiałów** wg danych z 31.12.1997 r. przedstawiało się następująco:

Ogółem 490	Sektor publiczny		Sektor prywatny	
	ogółem 240	mężczyźni 94	ogółem 250	mężczyźni 186

**Pracujący w gospodarce narodowej** wg sekcji EKD:

Ogółem 490	w tym						
	Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	Przemysł	Budownictwo	Handel i naprawy	Administracja publiczna i obrona narodowa	Edukacja	Ochrona zdrowia i opieka socjalna
	89	38	35	112	48	86	28

## 1.4. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### ELEMENTY ABIOTYCZNE

#### ■ **MORFOLOGIA I HYDROGRAFIA (WODY POWIERZCHNIOWE)**

Gmina Ciepiałów położona jest w obrębie Równiny Radomskiej, zbudowanej z czwartorzędowych utworów fluwioglacjalnych i glacialnych, pokrywających formy denudacyjne zbudowane ze skał gómkredowych. W rzeźbie terenu wyróżnia się

plejstocześną wysoczyznę polodowcową, rozciętą przez dolinę Iłzanki z wyraźnie zaznaczonym tarasem zalewowym oraz fragmentami tarasów wyższych występujących w postaci listew przylegających do zboczy wysoczyzny. W rejonie Borowa, Kwęczyna, Świesielic i Drezna występują pokrywy piasków eolicznych oraz wydmy paraboliczne i podłużne. Lokalnie w rejonie Gardzienic, Ciepiewowa i Świesielic odsłaniają się fragmenty powierzchni denudacyjnej przed- czwartorzędowej.

Teren gminy Ciepiewów leży w obrębie zlewni Iłzanki, będącej lewym dopływem Wisły. Sieć rzeczna na terenie gminy jest słabo rozwinięta. Rzeka Iłzanka przepływająca przez środkową część gminy przyjmuje kilka niewielkich prawobrzeżnych i lewobrzeżnych dopływów, z których największy to Kosówka, zasilająca stawy w Wielgim. Iłzanka płynie silnie meandrując, w rozległej dolinie częściowo zatorfionej. Wahania stanu wody w rzece na podstawie danych wodowskazowych w miejscowości Ciepiewów przedstawiają się następująco (1975 r.):

- amplituda rocznych wahań - 95 cm (max. 178 cm z dn. 4.11., min. 83 cm z dn. 9.5.) przy rocznym stanie 110 cm;
- różnice w poziomie wody za okres od 1966 r. do 1970 r. wynoszą 161 cm (max. 242 cm z dn. 6.02.1967 r. i min. 81 cm z dn. 29.09.1969 r.).

Ogólna klasyfikacja rzeki Iłzanki na obszarze gminy Ciepiewów przedstawiała się następująco:

Punkt pomiarowo-kontrolny	Planowana klasa czystości	1995 r.		1997 r.	
		Klasa osiągnięta)	Wskaźnik decydujący o klasie czystości wody	Klasa osiągnięta	Wskaźnik decydujący o klasie czystości wody
poniżej Iłży	II	n.o.n	azot azotynowy, miano coli typu kałowego	n.o.n.	<b>DZT<sub>5</sub></b> miano coli typu kałowego
Ciepiewów	I	III	miano coli typu kałowego	ni	azot azotynowy miano coli typu kałowego

Wody stojące stanowią znikomy procent powierzchni. Zbiorniki sztuczne to głównie stawy hodowlane. Największe z nich znajdują się na Iłzance w Ciepiewowie oraz jej dopływie w miejscowości Wielgie.

## ■ RZEŻBA TERENU

Obszar gminy Ciepiewów zajmuje wysoczyznę plejstocześną, której główne rysy rzeźby wykształcone w okresie zlodowacenia środkowopolskiego (glacystadiał Radomki) uległy następnie przemodelowaniu i złagodzeniu w warunkach klimatu peryglacjalnego. Powierzchnia wysoczyzny jest płaska, lekko pochylona ku północy i wschodowi. Kulminacje w jej obrębie stanowią wały i pagórki wydmowe o wysokościach względnych w granicach 10 m, miejscami dochodzące do 15 m.

Wysoczyznę przecina w kierunku równoleżnikowym dolina rzeki Iłzanki, charakteryzująca się płaskim, rozległym dnem o szerokości od 0,5 do ponad 1,5 km, miejscami podbudowanym tarasami plejstocześnymi. Tarasy te wznoszą się na wysokość kilku metrów nad poziom dna doliny.

Do doliny Iżanki nawiązują denudacyjne i fluwialne dolinki boczne.

Powstanie dolin denudacyjnych związane jest z panowaniem klimatu peryglacjalnego. Charakteryzują się one nachyleniem w granicach 5 % i głębokościami rzędu 2-3 m. Niektóre z nich są znacznie głębiej wcięte (nawet do 10- 15 m) a nachylenia zboczy przekraczają %.

Dolinki fluwialne są formami późnoplejstoceniowymi i holoceniowymi. Powstanie ich jest związane z działalnością wód rzecznych. Formy te wyróżniają się łagodnymi zboczami i płaskim podmokłym dnem.

Nachylenia terenu na obszarze gminy Ciepiałów na ogół nie przekraczają 5 %, jedynie na zboczach dolin i wydym dochodzą do 10 - 15 %.

Najwyżej położonym punktem jest wierzchołek wzgórza o rzędnej 185 m npm w rejonie miejscowości Łaziska.

Najniższe wartości rzędnych terenu występują w dolinie Iżanki na granicy z gminą Chotcza i wynoszą 132 m npm.

Reasumując należy stwierdzić, że pod względem przydatności dla zabudowy rzeźba terenu gminy przedstawia się korzystnie. Szczególnie dogodne warunki występują na obszarach wysoczyznowych, gdzie spadki nie przekraczają 5 %, a grunty są nośne. Niekorzystne dla budownictwa są natomiast obszary obejmujące krawędzie wysoczyznowe, zbocza dolin rzecznych oraz dna dolin rzek i cieków.

## ■ KLIMAT

Według podziału Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne R. Gumińskiego gmina Ciepiałów położona jest w radomskiej dzielnicy klimatycznej. Dzielnica ta obejmuje stosunkowo wąski pas wzdłuż Wisły od ujścia Pilicy po ujście Wisłoki. Indywidualność tej dzielnicy zaznacza się wyraźnie w rozkładzie elementów termicznych. Jest to obszar wyraźnie cieplejszy w stosunku do terenów położonych na północ i wschód. Dni mroźnych jest mniej niż 50, dni z przymrozkami 115-117. Średnia suma opadów rocznych wynosi 550-650 mm, czas trwania pokrywy śnieżnej do 60 dni. Okres wegetacyjny trwa 210 dni. Początek robót polnych przypada już w drugiej dekadzie marca.

Charakterystyka wybranych elementów klimatu na podstawie obserwacji radomskiej stacji meteorologicznej w latach 1954-1963 przedstawia się następująco:

* średnia roczna temperatura powietrza	7,2 °C
* średnia roczna ilość dni z temp. min. poniżej 0° C	115,8 dnia
* średnia roczna ilość dni z temp. max. poniżej 0° C	46,5
* średnioroczna ilość dni z temp. max. powyżej 25° C	36,0 dnia
* średnia roczna wilgotność względna	80%
* średnia roczna ilość dni z mgłą	23,7 dnia
* średnie roczne zachmurzenie nieba	6,6
* średnie roczne opady atmosferyczne	590 mm

Charakterystykę lokalnych warunków klimatycznych, dokonana w oparciu o wizję i obserwacje terenu gminy, pozwoliła na uszczegółowienie danych.

### **Temperatura powietrza.**

Na średnią roczną temperaturę powietrza - 7,2 ° C - składają się wartości: Średnia temperatura najcieplejszego miesiąca wynosi 18,0° C (lipiec), zaś najchłodniejszego - 4,0° (styczeń). Średnia roczna amplituda temperatury wynosi 22,0 C. W miesiącu najcieplejszym notowane są najwyższe dobowe maksima temperatury śr. 23,4° C, natomiast najniższe średnie dobowe minimum temperatury występuje w lutym i wynosi

- 7,9 C. Średnio w ciągu roku notuje się na analizowanym terenie ok. 116 dni przymrozkowych tj. takich, w których temperatura minimalna spada poniżej 0° C. Dni przymrozkowe najczęściej występują w styczniu. Pojawiają się one sporadycznie jeszcze w maju. W ciągu roku obserwuje się ok. 46 dni mroźnych, z temperaturą maksymalną poniżej 0° C oraz ok. 25 dni bardzo mroźnych (temperatura maksymalna poniżej - 10 C). Dni mroźne najczęściej występują w styczniu, natomiast bardzo mroźne w lutym. Dni gorące, w których temperatura maksymalna przekracza 25° C notowane są średnio 36 razy w roku, najczęściej w lipcu, a sporadycznie już w kwietniu

i jeszcze w październiku. Okres wegetacyjny trwa na terenie gminy 210-220 dni, średnio rozpoczynając się w pierwszej pentadzie kwietnia, zaś kończąc w ostatnich dniach października (wg 1. Bartnickiego). Analizowany teren otrzymuje od 57,5-60,0 Kcal/cm na rok bezpośredniego promieniowania słonecznego (wg M. Mackiewicza). Według R. Gumińskiego roboty polne rozpoczynają się koło 21 marca. Lato trwa od 90 do 100 dni (śr. temperatura doby ponad 15° C) natomiast zima Od 90 do 100 dni (śr. temperatura doby poniżej 0° C).

Lokalne warunki fizjograficzne terenu modyfikują przedstawioną powyżej ogólną charakterystykę warunków termicznych. Przeważają tereny o dobrych warunkach topoklimatu, charakteryzujące się dostatecznym przewietrzaniem, głębokim zaleganiem wód gruntowych (poniżej 2,0 m) częściowo pokryte glebami o dużej pojemności cieplnej (gleby gliniaste). Dobowy przebieg temperatury nad w/w terenami, w ich warstwie przypowierzchniowej charakteryzuje się znacznym wyrównaniem - co ma korzystny wpływ zwłaszcza dla roślin niskopiennych.

Na terenach pokrytych utworami piaszczystymi w okresie letnim w przygruntowej warstwie powietrza występować mogą podwyższone dobowe amplitudy temperatury. Związane jest to z małym przewodnictwem cieplnym tych utworów, w związku z czym w warstwie przypowierzchniowej znacznie nagrzewają się one w ciągu dnia i wychładzają nocą, powodując wzrost amplitud dobowych zalegającego ponad nimi powietrza.

Tereny, na których okresowo wody przypowierzchniowe znajdują się na niewielkiej głębokości, narażone są na pogorszenie warunków termicznych.

Najmniej korzystnymi warunkami termicznymi cechują się tereny położone w obrębie dolin rzecznych. Tereny te narażone są na występowanie wysokich dobowych amplitud temperatury w okresie lata (w dniach pogodnych) oraz znaczne spadki temperatur zimą. Należy się tu także spodziewać częstszych przymrozków, a także bardziej wyraźnych inwersji temperatury.

Kompleksy leśne charakteryzują się specyficznymi warunkami klimatycznymi, wpływają także w znacznym stopniu na warunki klimatyczne terenów do nich przyległych. Drzewostan przyczynia się do łagodzenia dobowych ekstremów temperatury w jego obrębie. Na terenach leśnych w cieplej porze roku notowane są niższe temperatury powietrza, niż na terenach bezleśnych, gdyż całkowita powierzchnia leśna, w której odbywa się parowanie jest większa od powierzchni gruntu pod koronami drzew. Położenie powierzchni czynnej na poziomie koron drzew powoduje, że ekstrema temperatury występują na tym właśnie poziomie a nie przy powierzchni ziemi, w wyniku czego w ciągu dnia latem w gęstym drzewostanie powstaje inwersja temperatury, co powoduje odczucie chłodu.

Drzewostan wpływa ponadto modyfikująco na warunki anemologiczne porastających przez niego terenów, głównie poprzez ograniczenie prędkości wiatrów do stanów cisz włącznie. Kompleksy leśne powodują również wzrost zacisza terenów bezpośrednio do nich przyległych po stronie zawietrznej - w odległości ok. 15 m i po stronie dowietrznej - 5 wysokości drzew.

### **Wilgotność powietrza i mgły.**

Średnia roczna wilgotność powietrza kształtuje się na poziomie 80 %. Najwyższe wartości wilgotności względnej obserwowane są w chłodnej połowie roku od października do lutego, z maksimum w listopadzie i grudniu (89 %). Najniższe wartości wilgotności względnej obserwowane są od kwietnia do lipca, z minimum w maju i czerwcu (po 72 %). W przebiegu dobowym najwyższe wartości wilgotności względnej obserwuje się nocą, zaś najniższe w godzinach popołudniowych.

Z przebiegiem wilgotności powietrza związane jest występowanie mgieł. Średnio obserwuje się około 24 dni w roku z mgłą, co jest ilością niewielką. Mgły najczęściej notowane są w październiku (5,2 dnia) zaś nie występują w ogóle w czerwcu. Na stacjach meteorologicznych notowane są jedynie mgły ograniczające widoczność poziomą do 1 km od stacji, natomiast nie są notowane mgły lokalne na całym badanym obszarze. Terenem najbardziej narażonym na powstanie zastoisk wilgotnego powietrza są doliny rzek, gdzie parowanie wód przypowierzchniowych jest szczególnie duże, a tym samym wilgotność powietrza wysoka. Ma to miejsce przede wszystkim w cieplej porze roku w czasie spadków temperatury, gdyż w chłodnej porze wspomniane parowanie jest znacznie mniejsze. Obszarami, gdzie można się spodziewać występowania mgieł są tereny podmokłe i dolinki niewielkich rzek i cieków powierzchniowych.

Na szczególną uwagę zasługują warunki wilgotnościowe panujące w obrębie kompleksów leśnych. Dobowy przebieg wilgotności na terenach leśnych charakteryzuje się wyraźnym wyrównaniem, w odróżnieniu do przebiegu tego elementu na obszarach bezleśnych. W lasach notuje się zdecydowanie wyższe wartości wilgotności powietrza, niż poza nimi. W profilu pionowym drzewostanu wyższe wartości wilgotności powietrza notowane są na wysokości koron drzew.

### **Zachmurzenie.**

Średnie roczne zachmurzenie kształtuje się na poziomie 6,6 stopnia pokrycia nieba - skali 11 stopniowej (0 - 10). Jest ono nieco wyższe od przeciętnego dla Polski, wynoszącego 6,4 stopnia. W przebiegu rocznym największe zachmurzenie

obserwowane jest w listopadzie i grudniu (po 8,0 stopni), natomiast najmniejsze we wrześniu (5,5 stopnia) z drugorzędnym minimum w czerwcu.

Dni pogodne, w których średnie zachmurzenie nie przekracza 2 stopni pokrycia nieba, notowane są średnio ok. 33 dni w roku, najczęściej we wrześniu (5,7 dnia), zaś najrzadziej w grudniu (1,2 dnia).

Dni pochmurne (z zachmurzeniem powyżej 8 stopni) najczęściej obserwowane są w grudniu (19,7 dnia), a najrzadziej w sierpniu (ok. 8 dni). Dni pochmurnych obserwuje się łącznie w ciągu roku ok. 143. Jak z powyższego wynika najkorzystniejsze zachmurzenia występują we wrześniu, zaś najmniej korzystne w grudniu.

Warunki fizjograficzne analizowanego obszaru są zbyt mało zróżnicowane, aby mogły oddziaływać na rodzaj i wielkość zachmurzenia.

### **Opady atmosferyczne.**

Stosunki opadowe określono na analizowanym terenie w oparciu o dane ze stacji opadowych w Radomiu, Zwoleniu, Opolu Lubelskim i Puławach. W/w teren otrzymuje ok. 590 mm opadu w skali rocznej, z czego na okres wegetacyjny (IV-IX) przypada ok. 380 mm. Największe miesięczne sumy opadów obserwuje się w lipcu (92 mm), zaś najmniejsze w lutym (25 mm).

Opady letnie różnią się od zimowych długością i natężeniem. Latem są one krótkotrwałe o dużym natężeniu, zaś zimą długotrwałe o niewielkim natężeniu. Występowanie ekstremów opadowych w w/w miesiącach jest charakterystyczne dla większości terenów Polski.

Pokrywa śnieżna zalega na analizowanym terenie przez ok. 62 dni w roku. Nie utrzymuje się ona stale ze względu na częste odwilże. Długość utrzymywania się pokrywy śnieżnej ma istotne znaczenie dla rolnictwa, w związku z retencjonowaniem przez nią wody niezbędnej na wiosnę - w okresie wzrostu roślin, jak również ochronę roślin przed wahaniami temperatury powietrza.

Charakter warunków fizjograficznych nie powoduje wyraźnego zróżnicowania w obrębie stosunków opadowych.

### **Stosunki wietrzne.**

Stosunki wietrzne uwarunkowane są w znacznej mierze pokryciem (orografią) terenu oraz położeniem w stosunku do doliny Wisły.

Dominują wiatry z kierunku zachodniego. Wiatry zachodnie stanowią 21 % wszystkich notowanych kierunków wiatru w ciągu roku. Często obserwowane są również wiatry południowo-zachodnie i północno-zachodnie. Najrzadziej obserwowane są wiatry z kierunku północno-wschodniego i wschodniego (odpowiednio 4,8 % i 7,2 %). Cisze (dni bezwietrzne) najczęściej obserwowane są latem i jesienią, zaś najrzadziej wiosną. Średnia prędkość wiatru wynosi ok. 3,0 m/sek. Największe prędkości osiągają wiatry południowo-zachodnie, zaś najmniejszą wiatry północno-wschodnie.



## Warunki higieny atmosfery.

Na analizowanym terenie przeważają funkcje rolnicze, nie występują obiekty przemysłowe, które w poważnym stopniu wpływałyby na pogorszenie warunków aerosanitarnych. Istniejące obiekty ujemnie oddziałujące na stan warunków higieny atmosfery podzielić można na dwie grupy:

- źródła emisji głównie pyłu, dwutlenku siarki oraz tlenków azotu tj. substancji powstających w procesie spalania surowców energetycznych (węgiel); do obiektów charakteryzujących się tego typu emisją zaliczyć można paleniska domowe i kotłownie, wytwórnie prefabrykatów, mas bitumicznych itp.;
- obiekty emitujące nie tyle szkodliwe dla zdrowia, co uciążliwe dla otoczenia przykre związki zapachowe (odory); wymienić tu można przede wszystkim obiekty hodowlane (Wielgie), wysypiska odpadów (Ciepielów) itp.

Reasumując należy stwierdzić, że analizowany obszar ma korzystne warunki higieny atmosfery, a na terenach zalesionych nawet bardzo dobre z fitoncydami tj. związkami lotnymi zbliżonymi charakterem do olejków eterycznych. Związki te występują w szczególnie dużym stężeniu na terenach leśnych i w bezpośrednim sąsiedztwie lasów iglastych, przyczyniając się do polepszenia warunków aerosanitarnych poprzez ich oddziaływanie bakteriobójcze.

## ■ GLEBY

Wiodącą funkcją gminy Ciepielów jest produkcja rolna oparta na glebach III i IV klasy. Przeważająca część ludności (62 %) utrzymuje się z rolnictwa. Ze źródeł pozarolniczych utrzymuje się zaledwie 21 % ludności gminy.

Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco (wg danych z 1997 r.):

Użytki rolne grunty orne	ha 8 885	% 65,67
sady	56	0,41
łąki	1 001	7,40
pastwiska	269	1,91
razem	10 211	75,40
lasy	2 308	16,20

Udział poszczególnych klas gleb występujących na obszarach użytków rolnych przedstawia się następująco (wg danych z 1985 r.):

Klasa gruntu III	ha 509	% 4,9
IV	4 197	40,5
V	2746	26,4
VI	2748	26,5
VIz	180	1,7

Gleby chronione klas III-IV zajmują 34,8 % ogólnej powierzchni użytków rolnych.

Na obszarze wysoczyzny przeważają gleby biellicowe i brunatne. W dolinach cieków występują gleby torfowe, mułowo-torfowe oraz murszowe (pochodzenia organicznego).

## ■ CHARAKTERYSTYKA GEOLOGICZNA

### **Położenie gminy na tle regionalnych jednostek geologicznych:**

Gmina Ciepiałów położona jest na południowo-zachodnim skrzydle synklinorium lubelskiego, będącego południową częścią synklinorium brzeźnego.

### **Stratygrafia i wykształcenie geologiczne:**

Na omawianym terenie rozpoznano utwory syluru, dewonu, jury, kredy i czwartorzędu.

#### **Sylur.**

Utwory syluru wykształcone w postaci łańcuchów ciemno szarych rozpoznano w otworze Ciepiałów IG-1 w przelocie 2604,0 -3000 m ppt (nie przewiercone).

#### **Dewon.**

W otworze Ciepiałów IG-1 rozpoznano utwory dewonu dolnego w przelocie 1210- 2604 m ppt reprezentowane przez mułowce z przewarstwieniami piaskowców, w dolnej części profilu występują łańcuchy.

W otworze Bąkowa IG-1, w przelocie 1398,0-2433,8 m ppt rozpoznano utwory dewonu środkowego i górnego, reprezentowane przez wapienie koralowe, dolomity, łańcuchy, w dolnej części występują łańcuchy z wkładkami wapieni ilastych, dolomitów i piaskowców.

#### **Jura.**

Osady jury zalegają niezgodnie na utworach dewonu.

W otworze Bąkowa IG-1, w przelocie 1350,0-1398,0 m stwierdzono utwory jury środkowej, reprezentowane przez wapienie krynowide, mułowce i piaskowce ilaste.

Jura górna, reprezentowana przez mułowce, muszlowce, margle, wapienie oolitowe, organodetrytyczne i margliste, występuje w przelocie 945,9-1350,0 m; w otworze Bąkowa IG-1 oraz w przelocie 836,2-1210,0 m w otworze Ciepiałów IG-1.

#### **Kreda.**

Na omawianym obszarze występują osady kredy dolnej i górnej.

Kreda dolna, wykształcona w postaci wapieni i piaskowców z glaukonitem występuje w przelocie 935,3-945,9 w otworze Bąkowa IG-1, wykształcona w

postaci oolitów żelazistych i ilów czarnych występuje w przelocie 834,0-836,2 m w otworze Ciepeliów IG-1.

Krede górną reprezentowaną przez opoki, opoki margliste, wapienie margliste, w spągowej części przez piaskowce z glaukonitem i fosforytami rozpoznano w otworze Bąkowa IG-1 w przelocie 10,0-935,3 m i w otworze Ciepeliów IG-1 w przelocie 20,0-834,0 m. Stropowe partie utworów górnokredowych nawiercono w otworach hydrogeologicznych nr 1 - 11. Osady kredy górnej odsłaniają się lokalnie na powierzchni terenu w rejonie Antoniowa, Gardzienic, Ciepeliowa, Kawęczyna i Świesielic.

### **Czwartorzęd.**

Poligenetyczne osady czwartorzędowe o miąższości do 20 m (otwór Ciepeliów IG-1) zalegają prawie ciągiłą pokrywą na utworach kredy górnej.

Gliny zwałowe występują w postaci rozległych płatów o miąższości do 4 m (studnia wiercona nr 11) pod parametrową pokrywą piasków fluwioglacjalnych i eolicznych oraz odsłaniają się na powierzchni terenu w rejonie Łazisk, Kunegundowa, Marianek, Wielgiego i Dąbrowy.

Gliny morenowe reprezentowane są przez gliny piaszczyste, brązowe, ze żwirem i otoczkami. Opisano je w wyrobiskach nr 39 i 60.

Plejstocenijskie utwory fluwioglacjalne i rzeczne wyższych tarasów, wykształcone w postaci piasków drobno, średnio i gruboziarnistych warstwowanych równolegle i skośnie, lokalnie z wkładkami pospółek i żwirów, stanowią główną masę utworów czwartorzędowych, występują na prawie całym terenie gminy. Opisano je w wyrobiskach nr 2-3, 5-7, 9-10, 13, 15-17, 19, 21, 23, 25-30a, 32-33, 35- 41,43,51,53-59, 63,65-67,69.

Lessy występują w postaci niewielkich płatów wśród utworów fluwioglacjalnych (wyrobisko nr 50a) oraz odsłaniają się na powierzchni w rejonie miejscowości Morgi.

Osady eoliczne, zaliczone do czwartorzędu nierozdzielonego, reprezentowane przez piaski drobno i średnioziarniste, budują pokrywę piasków eolicznych i wydmy, występujące w rejonie Pcina, Ciepeliowa, Kawęczyna, Borowca, Świesielic, Anusina i Drezna. Opisano je w wyrobiskach nr 1,4a-b, d, 11, 14, 3 lb-f, 34, 61-62, 68, 70-71, 73.

Akumulację holoceńską reprezentują mady i piaski rzeczne oraz namuły i torfy budujące tarasy zalewowe Iłzanki i innych cieków. Ponadto utwory organiczne występują w zagłębieniach na obszarze wysoczyzny. Torfy opisano w wyrobiskach nr 8a-c, 18, 20, 22a-b, 24, 31, 42,52 i 72.

### **Tektonika.**

Według paleozoicznego planu budowy geologicznej gmina Ciepeliów położona jest w obrębie podniesienia radomsko-kraśnickiego, zbudowanego z utworów dewonu, silnie zdyslokowanych blokowo. Przeważającymi dyslokacjami są NE-SW i NW-SE.

Na obszarze podniesienia radomsko-kraśnickiego wyróżnia się szereg elementów antyklinamych i synklinamych.

Według podziału Polski na jednostki tektoniczne w epoce alpejskiej opracowany teren znajduje się na południo-zachodnim skrzydle synklinorium lubelskiego, zbudowanego z utworów jury i kredy, wykazujących niewielki upad rzędu kilku stopni w kierunku NE.

## ■ WODY PODZIEMNE

### **Ogólna charakterystyka warunków hydrogeologicznych.**

Na terenie gminy eksploatowane są wody podziemne występujące w utworach kredowych i czwartorzędowych. Ponadto w otworze Ciepeliów IG-1 stwierdzono wody podziemne w utworach dewonu i jury. W osadach dewonu na głębokości 1405-1566 m występuje solanka chlorkowo-sodowa, o zawartości suchej pozostałości 33 000 mg/l. W utworach jury na głębokości 1122,5-1127,0 m, 1165 m i 1170 m występują wody wodorowęglanowe o zawartości suchej pozostałości 1400- 1410 mg/l, a na głębokości 997,0-1000,0 m stwierdzono wody siarczanowo-sodowe o zawartości suchej pozostałości 2900 mg/l. Natomiast w otworze Bąkowa IG-1 na głębokości 1250 m stwierdzono występowanie solanki chlorkowo-wapniowej o zawartości suchej pozostałości 5460 mg/l. W utworach albu i cenomanu w otworze Ciepeliów IG-1 na głębokości 824,0-834,0 m stwierdzono wody chlorkowo-sodowe o zawartości suchej pozostałości 4730 mg/l.

### **Górnokredowy poziom wodonośny.**

W utworach kredowych występują wody podziemne, szczelinowe o zwierciadle napiętym i swobodnym, lokalnie są połączone z wodami czwartorzędowego poziomu wodonośnego (studnia wiercona nr 9). Wydajność studni wierconych uzależniona jest od stopnia spękania masywu kredowego i waha się od 5,9 m<sup>3</sup>/h przy depresji 6,3 m do 72 m<sup>3</sup>/h przy depresji 3,0 m. Wody poziomu kredowego są słodkie, średniotwarde i twarde o zawartości suchej pozostałości do 372 mg/l (studnia wiercona nr 3), ujmowane są przez wszystkie studnie wiercone oraz przez część studni kopanych.

### **Czwartorzędowy poziom wodonośny.**

Kolektorem wód podziemnych czwartorzędowego poziomu wodonośnego są piaski i żwiry wodnolodowcowe i rzeczne. Zwierciadło ich jest przeważnie swobodne. Poziom ten jest ujmowany przez znaczną część studni kopanych oraz przez studnię wierconą nr 9, gdzie występuje kontakt hydrauliczny z wodami poziomu kredowego.

Dla celu zaopatrzenia w wodę ujmowane są wody podziemne poziomu kredowego i czwartorzędowego, przy czym **największe znaczenie dla zaopatrzenia gminy w wodę mają wody występujące w utworach kredowych - ze względu na dość znaczne wydajności oraz odpowiednie własności fizyko-chemiczne.**

## ■ SUROWCE MINERALNE

### **Charakterystyka surowców mineralnych. Opoki i kreda pisząca.**

Opoki gómkredowe z przewarstwieniami margli i wapieni występują na prawie całym terenie gminy pod kilkumetrową pokrywą osadów czwartorzędowych, lokalnie w środkowej części gminy odsłaniają się na powierzchni terenu. W przeszłości były eksploatowane przez miejscową ludność w rejonie Antoniowa. Surowiec wykorzystywano jako kamień łamany w budownictwie gospodarczym.

Kreda pisząca gómkredowa z przewarstwieniami margli, wapieni, opok występuje na wschodnim krańcu gminy pod kilkumetrową pokrywą osadów czwartorzędowych.

Na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych Instytut Geologiczny z Warszawy wykonał badania surowców węglanowych na obszarze Iłża - Zwoleń - Lipsko, którymi objęto cały obszar gminy Ciepiałów.

Badania wykazały przydatność opok jako dodatków aktywnych do produkcji klinkieru cementowego oraz ograniczona przydatność w budownictwie, gdzie mogą być wykorzystywane jako kształtki budowlane V klasy.

Kreda pisząca nadaje się do produkcji klinkieru cementowego oraz kredy nawozowej. Na terenie gminy wytypowano cztery złoża opok - Marianów V, Kowalków IVb, Kazanów VI, Ciepiałów VIIId, jedno złożo kredy piszącej Ciepiałów VIIIf o zasobach prognostycznych w kategorii D<sub>2</sub>, które zestawiono w poniższej tabeli:

Nazwa złoża	Powierzchnia w tys. ha <sup>3</sup>	Miąższość - w metrach	Zasoby - w tys. m <sup>3</sup>
Marianów V	6 520	90	293 400
Kowalków-Kunegundów IVb	4 060	90	182 700
Kazanów VI	5 400	90	243 000
Ciepiałów VIIId	11 410	90	513 450
Ciepiałów VIIIf	4 300	60	129 000

Określone zostały parametry fizyko-mechaniczne opok i kredy piszącej. Stwierdzono, iż opoki w miarę wydłużania czasu po wydobyciu zwiększają wytrzymałość na ściskanie. Również po wypaleniu w temp. Do 600° zaobserwowano wzrost wytrzymałości oraz spadek gęstości objętościowej. Opoki charakteryzują się niskim współczynnikiem przewodności cieplnej.

### **Kruszywo naturalne.**

Na terenie gminy występuje kruszywo naturalne pochodzenia fluwioglacjalnego, rzecznoego i eolicznego. Tworzy fluwioglacjalne i rzeczne wyższych tarasów, wykształcone w postaci piasków drobno, średnio i gruboziarnistych, warstwowanych równolegle i skośnie, lokalnie z wkładkami pospółek i żwirów, stanowią główną

masę utworów czwartorzędowych i występują na prawie całym terenie gminy. Miąższość tych osadów wynosi przeważnie kilka metrów.

Badania laboratoryjne próbek piasków z wyrobisk nr 25a, 33a wykazały przydatność kruszywa do produkcji betonów zwykłych, zapraw budowlanych i dla drogownictwa. Próbkę piasku w wyrobiska nr 33c spełnia wymagania techniczno- jakościowe bilansowości dla budownictwa i drogownictwa, nie spełnia norm dla zapraw budowlanych i betonu zwykłego.

Na terenie gminy występują niewielkie płyty fluwioglacjalnych żwirów i pospółek, w rejonie Wielgiego i Czerwonej, charakteryzujące się znacznym zapyleniem. Surowiec ten w stanie naturalnym nie nadaje się do produkcji betonów (wymaga uszlachetniania). Parametry geologiczno-górnictwa, technologiczno- jakościowe pospółek „Wielgie” są następujące:

* powierzchnia złoża	- 14 000 m <sup>2</sup>
* miąższość złoża	- 3 m
* zasoby	- 42 000 m <sup>3</sup>
* zawartość pyłów mineralnych	- 0,8-2,2 %
* zawartość zanieczyszczeń obcych	- ślady
* zawartość SO <sub>3</sub>	- 0,0023-0,0031 %
* zawartość części organicznych	- brak
* zawartość ziaren o średnicy do 2 mm	- 73,96-59,5 %
* zawartość ziaren wydłużonych i płaskich	- 5,5-10,0 %
* nasiąkliwość ziaren żwiru	- 1,1 %

Piaski eoliczne, reprezentowane przez piaski drobno i średnioziarniste, budujące pokrywy piasków eolicznych o miąższości do 2 m oraz wydmy o wysokości kilku metrów, występują w rejonie Pcina, Ciepłowa, Kawęczyna, Borowca, Świesielic, Anusina, Drezna. Badania laboratoryjne próbek piasków z wyrobisk 68c i 73b wykazały ich przydatność do produkcji betonów zwykłych, zapraw budowlanych i dla drogownictwa.

Piaski budujące tarasy zalewowe Iłżanki i innych cieków nie mają większego znaczenia gospodarczego, ze względu na występowanie w nadkładzie parumetrowej serii osadów organicznych oraz zawodnienie.

### **Surowce ilaste.**

Na analizowanym obszarze występują gliny zwałowe w postaci rozległych płatów o miąższości do 4 m pod parumetrową pokrywą osadów fluwioglacjalnych i eolicznych oraz odsłaniają się na powierzchni terenu w rejonie Łazisk, Kunegundowa, Marianek, Wielgiego i Dąbrowy.

Gliny morenowe wykształcone są w postaci glin piaszczystych, brązowych ze żwirem i otoczkami. W rejonie miejscowości Wielgie rozpoznano złoża glin zwałowych „Wielgie” o zasobach zarejestrowanych, eksploatowane w latach 1951- 1960 przez Iłżeckie Zakłady Przemysłu Terenowego Materiałów Budowlanych i wykorzystywane w miejscowej cegielni do produkcji cegły pełnej niskiej jakości. Surowiec nadaje się do produkcji cegły pełnej klasy 75. Ze względu na niską jakość

surowca oraz występowanie na obszarze złoża gleb chronionych klasy III założono celowość anulowania złoża.

Lessy występują w postaci niewielkich płatów wśród utworów fluwioglacjalnych oraz odsłaniają się na powierzchni w rejonie miejscowości Morgi. Ze względu na niewielkie rozprzestrzenienie, niskie parametry jakościowe i występowanie gleb chronionych nie mają znaczenia gospodarczego nawet na lokalną skalę.

### **Torfy.**

Torfowiska niskie, trzcinowo-turzycowe występują w dolinie Iłzanki oraz dolinach małych cieków. W przeszłości były eksploatowane na większą skalę przez miejscową ludność do celów opałowych. Opracowano charakterystykę parametrów geologiczno-złożowych i jakościowych złóż torfów. Torfy złóż o zasobach bilansowych mogą być wykorzystywane na opał i do celów rolniczych, natomiast ze złóż pozabilansowych tylko do celów rolniczych.

### **Hałdy.**

Na terenie gminy Ciepiałów opisano kilka hałd, na których zgromadzono glebę oraz utwory występujące w nadkładzie złóż piasków i opok. Glebę i utwory nadkładu należy wykorzystać do rekultywacji wyrobisk.

## **■ WARUNKI GRUNTOWO - WODNE**

### **Wody gruntowe**

Poziomy wodonośne występują na głębokości poniżej 1 m w obrębie dolin rzecznych, do głębokości większej od 20 m na wysoczyźnie. Wyróżniają się dwa zasadnicze obszary charakteryzujące się różnymi warunkami występowania wód gruntowych:

- obszary, na których występuje ciągły poziom wód gruntowych o swobodnym zwierciadle, utrzymującym się w gruncie przepuszczalnym;
- obszary, w obrębie których rozprzestrzenianie się ciągłego poziomu wód gruntowych utrudniają występujące w podłożu grunty trudnoprzepuszczalne.

Pierwsza z opisanych sytuacji występuje w dolinach rzecznych, w obrębie wysoczyzny lessowej oraz częściowo wysoczyzny plejstoceniowej. Poziom tych wód zasilany jest wodami opadowymi, infiltrującymi (przesączającymi się) i spływem podziemnym z sąsiednich obszarów. Wahań zwierciadła wód gruntowych uzależnione są tu od intensywności zasilania przez wody opadowe i roztopowe, a w obrębie dolin również do stanów wód powierzchniowych (stanu wód w rzece i ciekach). Poziom wód gruntowych w dolinach rzek występuje z reguły płycej niż 2 m od powierzchni gruntu, a wielkość wahań w skali rocznej jest znaczna. W okresach wysokich stanów wód część obszarów w dolinach (w obrębie tarasów zalewowych) może być zalewana.

W obrębie wysoczyzn poziom ciągły występuje na zróżnicowanych głębokościach w zależności od ukształtowania terenu oraz miąższości utworów

przepuszczalnych, przy czym te głębokości na ogół przekraczają 10 m, dochodząc miejscami do 20 m p.p.t. Wahania zwierciadła wody na tych obszarach uzależnione są głównie od wielkości zasilania wodami opadowymi i roztopowymi.

Drugą z sytuacji występuje na obszarach, na których ciągłość poziomu wód gruntowych ulega zakłóceniu. Występuje w obrębie tych fragmentów wysoczyzny plejstoceniowej, które zbudowane są z utworów trudnoprzepuszczalnych, głównie glin. Zwierciadło tych wód często wykazuje napięcie rzędu kilku metrów. Głębokość jego występowania uzależniona jest od głębokości zalegania stropu glin i jest przeważnie większa niż 3,0 m poniżej powierzchni terenu. Okresowo, szczególnie przy wysokim stanie wód gruntowych występują tzw. „wierzchówki” utrzymujące się w przypowierzchniowej warstwie gruntu.

Oceniając ogólnie warunki wodne terenu gminy Ciepiałów należy stwierdzić, że są one dość korzystne zarówno dla rozwoju rolnictwa (głównej funkcji gminy), jak i osadnictwa.

Obszary, gdzie woda gruntowa zalega płycej, niż 2 m p.p.t. są mało korzystne dla zabudowy, a także niewskazana jest lokalizacja w ich obrębie obiektów wpływających na zanieczyszczenie wód gruntowych (tereny te możliwe są do wykorzystania rolniczego, szczególnie dla uprawy roślin wodolubnych)

### Nośność gruntów.

Na obszarze gminy Ciepiałów występują pod względem warunków budowlanych grunty:

Litologia	Geneza	Rodzaje przeważających gruntów od powierzchni terenu do głębokości 1,5 m:	Ocena nośności gruntów
namuły piaski torfy	utwory rzeczne i bagienne	namuły organiczne, torfy, piaski drobne z domieszką części humusowych, mało spoistych i luźnych	grunty nienośne nieskonsolidowane na ogół o dużej ściśliwości, nawodnione
piaski, pyły i muły	utwory rzeczne	piaski drobne, pyły piaszczyste - luźne o miąższości około 2,5 m	grunty nienośne. meskortsobdowane, nawodnione, położone na gruntach nośnych
piaski	utwory eoliczne	piaski drobne i średnie, luźne o miąższości od 2 do ponad 5 m a) budujące pola piasków przewianych b) budujące formy wydmowe	grunty na ogół słabonośne luźne
piaski	utwory rzeczne	piaski drobne i średnie, lokalnie gruboziarniste – o miąższości w granicach 3 - 5 m	grunty nośne – średnio zagęszczone, wraz ze wzrostem zawodnienia maleje nośność gruntów
piaski, piaski gliniaste	utwory lodowcowe	piaski o zróżnicowanej granulacji często silnie zaglinione z udziałem żwirów o miąższości około 5 m	grunty nośne średnio zagęszczone i zagęszczone
gliny, piaski gliniaste j. w. w podłożu		gliny, gliny piaszczyste, gliny pylaste, piaski gliniaste w przewadze twardoplastyczne, stwierdzone do głębokości 7 m od powierzchni terenu	grunty nośne - nośność uzależniona od konsystencji gruntów
margle, wapienie, opoki j.w. w podłożu	osady morskie	margle, wapienie i opoki, skały miękkie węglanowe	grunty nośne, pod wpływem wody możliwość uaktywnienia się erozji chemicznej



Niewskazane do zabudowy są grunty wyszczególnione w trzech pierwszych wierszach tabeli. Pierwsze dwa rodzaje występują w przewadze w dolinach rzek i cieków, trzeci - na terenie wydm, występujących na gruntach wsi Kawęczyn i Morgi.

## **ELEMENTY BIOTYCZNE**

### ■ SZATA ROŚLINNA

#### **Lasy:**

Najbardziej znaczącym elementem w środowisku przyrodniczym są lasy. Spełniają wielorakie funkcje: środowiskotwórcze, krajobrazowe, ochronne, społeczne - przyczyniając się do zachowania równowagi ekologicznej w obrębie gminy.

W uszczegółowieniu funkcje lasu przedstawiają się następująco:

- zachowanie zasobów genowych flory i fauny oraz przywracanie bioróżnorodności i naturalności krajobrazu;
- retencjonowanie i łagodzenie ekstremalnych stanów przepływu wód powierzchniowych i gruntowych;
- przeciwdziałanie degradacji i erozji gleb oraz stepowienia krajobrazu;
- korzystna modyfikacja warunków hydrologicznych i topoklimatycznych na terenach rolniczych;
- wiązanie dwutlenku węgla (CO<sub>2</sub>) i gazów przemysłowych z powietrza, wody i gleby oraz neutralizacja ich negatywnego działania;
- tworzenie możliwości wypoczynku oraz poprawy warunków życia dla ludności gminy i okolic.

Lasy gminy Ciepiałów wg „sprawozdania o użytkowaniu gruntów w gminie - stan na 31 maja 1998 r. zajmują 2310 ha, w tym w sektorze publicznym - 1189 ha i w sektorze prywatnym 1121 ha. Wg w/w danych lesistość gminy wynosi 17,07 %. Terytorialnie lasy te są przynależne nadleśnictwu Zwoleń, obręby Lipsko i Zwoleń. Największe powierzchnie leśne pokrywają a południową część gminy, występując tu w formie kilku dość rozległych, jednolitych, zwartych kompleksów. Ponadto w obrębie całej gminy, zwłaszcza w jej części północnej, związanej z doliną rzeki Hżanki, oraz środkowej - rozproszone są w przewadze niewielkie kompleksy leśne.

Lasy gminy Ciepiałów znajdują się w naturalnym zasięgu jodły, buka, świerka i modrzewia polskiego. W ich obrębie dominują siedliska borowe (bór mieszany świeży, bór świeży) z panującą sosną i dębem oraz lasowe (las mieszany) z panującą sosną i znacznym udziałem takich gatunków, jak: dąb, brzoza, olsza, świerk,

modrzew, domieszka osiki. W dolinach rzek - Iłżanki i jej dopływów oraz w zagłębieniach terenu spotyka się gdzieniegdzie siedliska olsowe.

Wiekowo przeważają tu drzewostany młode - do 40 lat, znaczny jest również udział drzewostanów w przedziale 40-80 lat. Występujące w obrębie gminy powierzchnie leśne wraz z dość licznie rozproszonymi tutaj zerdzewieniami, w powiązaniu z pewnym zróżnicowaniem terenu wpływa na uwidoczniającą się tu malowniczą różnorodność krajobrazu.

Stan środowiska leśnego na terenie gminy Ciepiałów uznaje się za zadowalający. W jej obrębie nie stwierdzono stref zagrożeń przemysłowych.

### **Zadrzewienia:**

Zadrzewienia tworzą pojedyncze drzewa i krzewy lub ich skupienia nie będące zbiorowiskami leśnymi - wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej. W obrębie gminy Ciepiałów zajmują one powierzchnię ogólną 95 ha, w tym w sektorze publicznym 20 ha a w sektorze indywidualnym - 75 ha.

Wyodrębnione zespoły zadrzewień przybierają tu następujące formy:

- zadrzewienia przywodne - ciągną się pasmowo wzdłuż rzek, cieków i zbiorników wodnych , tworząc w obrębie ich den dolinnych malownicze, o znacznym stopniu naturalności układy (w szczególności rejon doliny Iłżanki i jej dopływu Kosówki);
- zadrzewienia przydrożne - towarzyszą drogom i innym ciągom komunikacyjnym;
- zadrzewienia śródpolne - rozpraszają się mozaikowo w obrębie terenów rolnych (głównie okolice Kolonii Ciepiałów, Pcina, Świesielic, Anusina, Chotyzów, Starej Wsi, Gardzienic Starych, Borowca, Marianek, Kochanowa, Bielan);
- zadrzewienia przyzagrodowe - pokrywają tereny towarzyszące zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej w poszczególnych wsiach i przysiółkach;
- zadrzewienia pozostałe - wypełniają powierzchnie parków wiejskich i podworskich, cmentarzy oraz innych form zieleni urządzonej.

Z ekologicznego punktu widzenia zadrzewienia wspólnie z lasami to naturalne „bufory środowiskowe” wspierające stabilność krajobrazu. W obrębie gminy pełnią one wiele zróżnicowanych funkcji, jak:

- zwiększenie wodnej retencyjności krajobrazu;
- ograniczenie ewapotranspiracji na gruntach ornych;
- ochrona zlewni źródłowych;
- przeciwdziałanie wodnej i wietrznej erozji gleby;

- ochrona czystości wód powierzchniowych;
- ochrona przed zanieczyszczeniami atmosferycznymi pochodzącymi z różnych źródeł emisji;
- ochrona przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z komunikacji drogowej;
- zapobieganie tworzeniu się zasp śnieżnych na szlakach komunikacyjnych;
- wzmaganie naturalnego oporu środowiska przeciw szkodnikom roślin uprawnych;
- zapewnienie bytowania określonych gatunków roślin i zwierząt, umożliwiające ich dalsze rozprzestrzenianie się;
- poprawa warunków klimatyczno-higienicznych i ekologicznych w obrębie terenów zabudowanych;
- zwiększenie turystyczno-wypoczynkowej atrakcyjności terenu.

#### **Zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe:**

Zespoły roślinności łąkowo-pastwiskowej tworzą rozległe połacie w północnej oraz zachodniej części gminy, związane z dolinami Hżanki i jej dopływu Kosówki, jak również przewijają się wąskim pasmem w części południowo-wschodniej, wypełniając dolinę rzeki Stróżki (dopływu Hżanki).

Zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe odznaczają się szczególnymi walorami przyrodniczymi. Mają one istotne znaczenie ekologiczne, wodochronne (przeciwdziałanie zakłóceniom bilansu wodnego poprzez zapobieganie nadmiernemu parowaniu terenowemu, przeciwdziałanie erozji wodnej, są otuliną źródlisk), hydrologiczne (utrzymywanie płytkich wód powierzchniowych); ponadto, aczkolwiek w nieco mniejszym zakresie, pełnią funkcję glebochronną, klimatyczno- higieniczną, krajobrazową.

Są to zbiorowiska częściowo naturalne, częściowo seminaturalne.

#### **Zbiorowiska szuwarowo-torfowiskowe:**

Zespoły roślinności szuwarowo-torfowiskowej zajmują żyzne siedliska łąk wilgotnych, bagiennych oraz torfowisk. Roślinność ta tworzy rozległe, mozaikowe kompleksy ciągnące się wzdłuż dolin rzecznych: Hżanki (zwłaszcza na odcinku pomiędzy Pcinem a Starym Ciepiewem i Świesielicami a Starą Wsią i Zajączkowem), Kosówki (pomiędzy Borowcem a Wielgiem) jak również pokrywa miejsca wilgotne i zatorfione w obrębie utworzonych użytków ekologicznych w rejonie Górek i Zamościa oraz w rejonie łąk użytkowych w rejonie Marianek i Chotyzów.

Obszary zbiorowisk szuwarowo-torfowiskowych odznaczają się specyficznymi walorami przyrodniczymi; występująca w ich obrębie szata roślinna zawiera m.in.

gatunki chronione, rzadkie i ginące, warunkując zarazem byt określonej grupy zwierząt, w tym coraz rzadziej spotykanych ptaków wodno-błotnych.

Zbiorowiska szuwarowo-torfowiskowe spełniają też istotną rolę ekologiczną i hydrologiczną (naturalna retencja pierwszego poziomu wód gruntowych).

## **1.5. DZIEDZICTWO MATERIALNE - STAN ZAINWESTOWANIA**

### **\* STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENI**

Obszar gminy Ciepiałów ma kształt wrzecionowaty o położeniu równoleżnikowym, o szerokości ok. 20 i wysokości ok. 11 km. Ośrodek obsługi gminy - Ciepiałów - położony jest w miarę centralnie (z przesunięciem ku północy), a promienisty układ komunikacyjny łączy tę miejscowość z pozostałymi jednostkami osiedleńczymi gminy. Wielgie, położone w północno-zachodniej części gminy, może pełnić funkcję uzupełniającego ośrodka obsługi gminy.

Podstawową funkcją gminy Ciepiałów jest rolnictwo, oparte o dogodne warunki glebowo-klimatyczne.

Układ osadniczy gminy jest powiązany systemem drogowym, w którym podstawową rolę spełniają drogi:

- krajowa nr 79 Warszawa -Zwoleń - Ciepiałów - Lipsko - Tarnobrzeg,
- powiatowe: Ciepiałów -Tymienica - Chotcza Górna,  
Ciepiałów - Wielgie - Kazanów,  
Ciepiałów - Chotyże,  
Ciepiałów - Czerwona,  
Ciepiałów - Zajączków,  
Wielgie - Łaziska - Wólka Dąbrowska,  
Wielgie - Kazanów,  
Odechów - Ko wałków - Rzecznów - Sienno - Ostrowiec Sw.,  
Kroców Mniejszy - Pcin,  
Bąkowa - Łaziska,  
Bąkowa - Podolany.

Układ osadniczy rozlokowany jest w miarę równomiernie na obszarze gminy. Tworzą go w przewadze skupione wsie o charakterze ulicówek. Układ przestrzenny Ciepiałowa ma charakter małomiasteczkowy, z rynkiem.

### **■ POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE**

#### **System przyrodniczy**

Wschodnią granicą gminy Ciepiałów przebiega granica pomiędzy obszarem Równiny Radomskiej a Doliną Wisły. Najistotniejszym elementem systemu przyrodniczego gminy Ciepiałów jest rzeka Iłzanka, płynąca w szerokiej dolinie, stanowiącej taras zalewowy. Odcinek w obrębie gminy Ciepiałów stanowi ok. 20 % długości rzeki, w jej dolnym biegu (ok. 8 km przed ujściem do Wisły). Doliny Wisły

i Iłzanki są elementami ciągłego wielkoprzestrzennego systemu przyrodniczego, penetrującego znaczną część Ziemi Radomskiej.

### **Powiązania komunikacyjne.**

Najdogodniejsze powiązania komunikacyjne zapewnia droga krajowa nr 79 Warszawa - Tarnobrzeg o kierunku południkowym oraz łącząca się z nią droga powiatowa z Ciepielowa przez Wielgie do drogi krajowej międzyregionalnej nr 44 Radom - Lublin oraz do podobnej drogi nr 9 (do Skaryszewa).

### **Związki funkcjonalne.**

Gminę Ciepeliów łączą związki funkcjonalne z miastem powiatowym - Lipskiem i gminami tego powiatu (Chotcza, Solec n/Wisłą, Siemno, Rzecznów). Związki funkcjonalne występują także na kierunku do Zwolenia - z racji bliskości tego miasta i dogodnej komunikacji. Gmina Ciepeliów należy ponadto do zarejestrowanego 19 kwietnia 1994 r. w Urzędzie Rady Ministrów Komunalnego Związku Gmin „Nad Iłzanką” z siedzibą w Iłży. Do Związku tego należą również: Iłża, Kazanów, Chotcza.

## **■ ZABUDOWA**

### **Zasoby mieszkaniowe.**

Zasoby mieszkaniowe w gminie Ciepeliów przedstawiają się następująco:

Mieszkań ogółem	w tym wyposażonych					Wskaźnik zagregowany
	w wodociąg	w ustęp spłukiwany	w łazienkę	w instal. ciepłej wody	w centralne ogrzewanie	
<b>1752</b>	548	446	499	478	457	<b>0,27</b>

Na jedno mieszkanie przypada 1,09 gospodarstw domowych.

Na 1 osobę przypada 17,4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Na 1 izbę przypada 1,22 osoby.

Wiek i konstrukcja zasobów mieszkaniowych w gminie Ciepeliów przedstawia się następująco:

Mieszkań ogółem	w tym wybudowanych w latach (w %)			w tym w budynkach o konstrukcji ścian (w %)	
	przed 1918 r.	1918- 1944	1945 - 1988	niepalnej	palnej
1752	2,56	15,81	82,63	50,57	49,43

W 1989 r. w gminie Ciepeliów oddano do użytku 43 mieszkania, w latach 1990-1992 27 mieszkań; dynamika przyrostu mieszkań na 1000 mieszkańców wynosiła odpowiednio 6,6 i 3,6.

W 1997 r. oddano do użytku 16 mieszkań o 80 izbach i 1566 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego w 1997 r. do użytku wynosiła 97,9 m<sup>2</sup>, a 1 izby - 19,6 m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktura społeczna, administracja, łączność.**

Wyposażenie gminy Ciepiałów w zakresie infrastruktury społecznej, administracji i łączności przedstawia się wg. stanu z 1997 r. następująco:

#### ***Szkoły podstawowe:***

Wg stanu z września 1997 r. było 5 szkół podstawowych z liczbą 789 uczniów w tym 101 absolwentów (wyłącznie dla dzieci i młodzieży).

W gminie Ciepiałów nie ma placówki szkolnictwa średniego. Obsługę w tym zakresie zapewniają placówki w powiatowym Lipsku i sąsiednim Zwoleniu.

#### ***Wychowanie przedszkolne:***

Wg stanu na 20.09.1997 r. były 4 placówki przedszkolne, w tym 1 przedszkole o 4 oddziałach i 3 oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych, łącznie 7 oddziałów. Miejsc w przedszkolu było 64, uczęszczało 82 dzieci, natomiast z oddziałów przy szkołach korzystało łącznie 43 dzieci. Ogólna liczba dzieci korzystających z przedszkola wynosiła 125.

#### ***Zdrowie i opieka społeczna:***

Wg danych z 1997 r. gminie Ciepiałów działają 2 ośrodki zdrowia i 1 apteka. W gminie działa 3 lekarzy, 1 lekarz stomatolog i 6 pielęgniarek. Wskaźniki na 10 000 mieszkańców wynoszą odpowiednio: 4,8, 1,6 i 9,7.

Odpowiednie wskaźniki w b. województwie radomskim wynosiły 16,4 (lekarze), 3,3 (lekarze dentyści) i 43,4 (pielęgniarki).

Wg stanu z 1994 r. 451 osób w gminie objętych było pomocą społeczną.

#### ***Kultura:***

W gminie Ciepiałów wg stanu z 1997 r. działało 5 placówek bibliotecznych - 1 obiekt i 4 filie. Księgozbiór wynosił 35,5 tys. woluminów, zarejestrowano 1537 czytelników, 24 tys. wypożyczeń w woluminach i 15,6 na 1 czytelnika.

Zanotowano 1158 abonentów radiowych (wskaźnik 187,1 na 1000 ludności) i 1040 abonentów telewizyjnych (168,0 na 1000 ludności).

Odpowiednie wskaźniki w b. województwie radomskim wynosiły 210,6 i 195,3.

#### ***Placówki pocztowe i telekomunikacyjne:***

Na obszarze gminy Ciepiałów istnieją 2 placówki pocztowe i 1 telekomunikacyjna.

Wskaźnik placówek pocztowych na 10 000 ludności wynosi 3,2 (w b. województwie radomskim 2,5).

W gminie Ciepiałów jest 329 abonentów telefonicznych, wskaźnik na 1000 ludności wynosi 53,2 (w b. województwie radomskim - 60,1).

#### **Administracja:**

Obsługę gminy Ciepiałów w zakresie funkcji administracyjnej zapewniają podstawowe placówki, takie jak Urząd Gminy, Komisariat Policji, Straż Pożarna.

Obsługę wyższego szczebla zapewniają placówki powiatowe w Lipsku.

#### ■ **INFRASTRUKTURA GOSPODARCZA**

##### **Podmioty gospodarcze w systemie REGON:**

Zarejestrowane podmioty gospodarcze w systemie REGON w gminie Ciepiałów wg stanu na 31.12.1997 r.:

ogółem	w tym spółki	Sektor publiczny		Sektor prywatny		
		razem	w tym spółki prawa handlowego	razem	w tym	
					osoby fizyczne	spółki prywatne
147	4	9	-	138	124	4

Stan zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w systemie REGON według wybranych sekcji EKD przedstawiał się następująco:

Ogółem	w tym				
	Działalność produkcyjna	Budownictwo	Handel i naprawy	Transport	Obsługa nieruchomości i firm
147	17	21	60	6	5

#### ■ **ROLNICTWO**

**Główną funkcją gminy Ciepiałów jest rolnictwo.**

W latach 1970 - 1988 nastąpiły następujące zmiany w liczbie ludności w gospodarstwach domowych z użytkownikiem gospodarstwa rolnego:

Ludność w gospodarstwach domowych z użytkownikiem gosp. rolnego		w tym czynni zawodowo		w tym pracujący głównie w swoim gospod. Rolnym	
1970	1988	1970	1988	1970	1988
6968	5581	4567	3619	3984	2619

Liczba gospodarstw domowych z użytkownikiem gospodarstwa rolnego zmieniła się następująco:

Gospodarstwa domowe		w tym jednorodzinne		w tym z użytkownikiem gospodarstwa rolnego	
1970	1988	1970	1988	1970	1988
2131	1914	1687	1330	1956	1553

**WYKAZ POWIERZCHNI GRUNTÓW wg MAP I SPISU z 1996 r.**

Lp	Nazwa wsi	Powierzchnia ewidencyjnych w ha	Powierzchnia gospodarstw indywidualnych w ha	Ilość gosp.	działek
1	2	3	4	5	6
1	Ranachów B	298,94	320,01	37	-
2	Pcin	664,82	684,47	70	-
3	Ciepielów Kolonia	412,53	290,95	33	2
4	Ciepielów Stary	531,35	512,70	57	7
5	Borowiec	251,86	150,80	14	1
6	Wielgie	1166,82	1195,70	125	5
7	Marianki	301,54	326,99	44	-
8	Kochanów	179,33	185,24	14	-
9	Gardzienice Stare	351,98	299,47	28	-
10	Gardzienice Kolonia	357,01	486,86	27	-
11	Ciepielów	686,45	483,30	96	29
12	Rekówka	388,20	346,55	38	-
13	Kawęczyn	503,95	328,31	26	2
14	Swiesielice	1186,49	890,41	97	8
15	Podgórze	164,00	216,08	21	-
16	Kunegundów-Czamosas	329,17	284,36	35	-
17	Antoniów	108,22	131,55	21	-
18	Czerwona	393,02	235,68	32	-
19	Pasieki	203,37	140,71	15	-
20	Bielany	222,75	166,85	26	5
21	Bąkowa	667,33	599,67	80	1
22	Łaziska	974,62	825,50	101	1
23	Podolany	215,22	113,40	15	7
24	Kalków	577,28	591,27	69	1
25	Dąbrowa	314,83	360,92	47	1
26	Chotyże	313,23	388,93	41	3
27	Wólka Dąbrowska	232,86	205,24	25	1
28	Anusin	264,76	253,75	41	2
29	Drezno	205,50	97,06	16	1
X	<b>Ogółem</b>	12 467,43 + Lasy Państw.	11 112,73	1291	77 łącznie 41,60 ha

**Użytkowanie gruntów wg spisu rolnego z 31.05.1998 r.:**

Użytkownicy gruntów	Ogólna pow. grunt	Użytki rolne w ha					Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty <sup>3</sup>
		razem	— —	sady	łąki	pastwiska trwale		
Ogółem pow. gminy	13 530	10 209	8 883	56	1 001	269	2310	1 011
Indywid. rolne gosp.	11 552	10 099	8 820	56	968	255	1 121	332
Pozostałe	1 978	110	63		33	14	1 189	679

<sup>a</sup> Pozostałe grunty: pod zabudowaniami, podwórzami, drogi, wody i inne grunty użytkowane oraz nieużytki.



### Z rolnictwa utrzymuje się obecnie 62 % mieszkańców gminy.

Warunki rozwoju rolnictwa są relatywnie dość dobre (w porównaniu do gmin b. województwa radomskiego):

- wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi 54,3 punkty (46 miejsce wśród 63 gmin - najniższy wskaźnik 46,2);
- wskaźnik waloryzacji ekonomiczno-przyrodniczej wynosi 37,5 pkt. (39 miejsce).

### Struktura indywidualnych gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

Struktura użytków rolnych w indywidualnych gospodarstwach w %						% sadów w strukturze użytkowania ziemi
1,00-1,99 ha	2,00-4,99 ha	5,00-6,99 ha	7,00-9,99 ha	10,00-14,99 ha	Powyżej 15,00 ha	
0,68	4,34	24,49	42,54	27,95		0,4

Relatywnie do struktury gospodarstw rolnych w gminach b. województwa radomskiego struktura w gminie Ciepeliów przedstawia się korzystnie (w związku ze znacznym udziałem gospodarstw towarowych).

Plony zbóż i ziemniaków w indywidualnych gospodarstwach rolnych przedstawiają się następująco:

### PLONY ZBÓŻ I ZIEMNIAKÓW

Wyszczególnienie	Zboża podstawowe						Ziemniaki
	ogółem	w tym					
		pszenica	żyto	jęczmień	owies	pszenżyto	
	z 1 ha w dt (q)						
województwo	23,2	24,3	21,1	26,1	24,5	23,3	147
<b>gmina</b>	<b>23,5</b>	<b>28,4</b>	<b>17,0</b>	<b>33,0</b>	<b>27,0</b>	<b>24,0</b>	<b>160</b>

Wg spisu rolnego z dnia 31.05.1998 r. produkcja roślinna i zwierzęca w gminie przedstawiała się następująco:

### PRODUKCJA ROŚLINNA

mieszanki zbożowe	rzepak i rzepik	buraki cukrowe	ziemniaki	warzywa gruntowe	truskawki
ha					
1234,13	8,05	4,13	802,47	60,57	78,87

### PRODUKCJA ZWIERZĘCA

Bydło		Trzoda chlewna		Owce
ogółem	w tym krowy	ogółem	w tym lochy	
w sztukach				
4166	2459	6666	649	12

### Pracujący w rolnictwie, ciągniki wg spisu rolnego z dnia 31.05.1998 r.:

Ciągniki ogółem	Liczba osób w gospodarstwie domowym ogółem	Pracujący	
		wyłącznie	głównie
		w gospodarstwie rolnym	
szt		liczba osób	
744	5277	2705	222

#### Obsługa rolnictwa:

W gminie przestały istnieć takie instytucje, jak Spółdzielnia Kółek Rolniczych i Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”. W zamian powstało Przedsiębiorstwo Produkcjno-Handlowe „ROL-MOT” Spółka z o.o. w Cielielowie, zajmująca się zaopatrzeniem w nawozy i środki ochrony roślin (i produkcja wyrobów z drewna - regałów) oraz dwa mniejsze zakłady:

- Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa w Wielgim (sprzedaż nawozów, węgla, materiałów budowlanych);
- Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Biegański” - zakład prywatny w Cielielowie (sprzedaż nawozów, węgla, materiałów budowlanych).

Obsługę weterynaryjną świadczy lecznica zwierząt „MEDIC-WET” - spółka cywilna w Cielielowie.

Obsługę doradczą sprawuje inspektor z Regionalnego Centrum Rozwoju Rolnictwa i Obszarów Wiejskich w Radomiu.

Obsługę w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego świadczy Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego w Lipsku (dawny „Hotex”).

#### *Gospodarstwa fermowe:*

W gminie Cielielów przeważa chów zwierząt w wielokierunkowych, indywidualnych gospodarstwach rodzinnych.

W Gardzienicach Kolonii znajduje się ferma kurza (4 tys. szt).

#### *Melioracje:*

Władze gminy Cielielów wystąpiły do Wojewódzkiego zarządu Melioracji wodnych o wykonanie planu melioracji gruntów rolnych. Wnioskuje się w pierwszej kolejności wykonanie melioracji na gruntach wsi: Wielgie, Marianki, Gardzienice, Wólka Dąbrowska, Kalków Chotyze.

Celowe byłoby zwrócenie uwagi na prawidłowe wykonanie melioracji jako odwadniająco - **nawadniających**, a w szczególności zachowanie warunków istnienia użytków ekologicznych i zbiorowisk szuwarowo-torfowiskowych, jako naturalnych obszarów retencji pierwszego poziomu wód gruntowych.

### **Zatrudnienie w rolnictwie:**

Liczba zatrudnionych w rolnictwie w gminie Ciepiałów wynosi 27 osób na 100 ha użytków rolnych ( w b. województwie radomskim 29 osób, w kraju - 24 osoby).

W ostatnich latach nastąpił wzrost liczby osób pracujących w rolnictwie, gdyż gmina charakteryzowała się znacznym udziałem chłoporobotników, którzy w pierwszej kolejności utracili prace w przemyśle (sąsiedztwo Zwolenia i Lipska).

### ■ **KONDYCJA GMINY**

Kondycja gminy, mierzona wpływami i wydatkami budżetu przedstawia się następująco:

Dochody na 1 mieszkańca w tys. zł		Wydatki na 1 mieszkańca w tys. zł				%
		ogółem		w tym inwestycyjne		
1992 r.	do 30.06. 1993 r.	1992 r.	do 30.06. 1993 r.	1992 r.	do 30.06. 1993 r.	wpływów
<b>1127</b>	<b>649</b>	<b>1109</b>	<b>726</b>	<b>309</b>	<b>221</b>	<b>24,33</b>

Kondycja gminy jest relatywnie do innych gmin b. województwa radomskiego średnia:

- ogólny poziom życia ludności - na 4 pozycji w 6 punktowej skali (średnio niższej);
- dostępność usług i funkcjonowanie infrastruktury społecznej - na 3 pozycji w skali 6 punktowej (średnio wyższej);
- wpływy do budżetu na 1 mieszkańca - na 5 pozycji w 7 punktowej skali (średnio niższej);
- wydatki inwestycyjne budżetu na 1 mieszkańca - na 3 pozycji w 5 punktowej skali (średniej).
- stopa bezrobocia w gminie Ciepiałów w 1994 r. wynosiła 12,3%

### ■ **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

#### **Komunikacja**

W związku z reformą administracyjną państwa nastąpiły zmiany kompetencyjne niektórych organów administracji publicznej. W drogownictwie zostały od 1 stycznia 1999 r. dokonane zmiany dotyczące zarządzania i podziału sieci drogowej na następujące kategorie:

- drogi krajowe,
- drogi wojewódzkie,
- drogi powiatowe,
- drogi gminne.

Wg informacji Centralnej Dyrekcji Dróg Publicznych (*na koniec stycznia /1999 r. brak rozporządzeń ustawowych dotyczących zaliczenia dróg do poszczególnych kategorii*) przez teren gminy Ciepiałów przebiega droga nr 79 Warszawa - Góra Kalwaria - Kozienice - Zwoleń - Lipsko - Sandomierz - Tarnobrzeg, która została sklasyfikowana jako droga krajowa.

Jest to najpoważniejszy ciąg drogowy w gminie, zapewniający połączenie zewnętrzne na kierunku północ - południe. Wg dostępnych informacji (generalny pomiar ruchu na drogach krajowych) w ostatnich latach tj. od 1990 do 1995 r. ruch pojazdów na tej drodze wzrósł o ok. 87 % i wykazuje tendencję wzrostową.

Sieć drogową w gminie Ciepiałów tworzą drogi powiatowe i gminne.

Do dróg powiatowych (zgodnie z sugestiami CDDP) zalicza się drogi kwalifikowane wcześniej (do 31.12.1998 r.) jako wojewódzkie. Są to drogi:

- nr 34 443 Odechów - Kowalków - Rzecznów - Sienno - Ostrowiec Świętokrzyski, biegnącą wzdłuż zachodniej granicy gminy o nawierzchni gruntowej (do utwardzenia zgodnie z programem wojewódzkim zadań rządowych z 1998 r.);
- nr 34 454 Iłża - Antoniów o nawierzchni utwardzonej;
- nr 34 555 Kazanów - Wielgie o nawierzchni utwardzonej;
- nr 34 556 Kroców Mniejszy - Pcin o nawierzchni częściowo utwardzonej;
- nr 34 557 Czerwona - Ciepiałów o nawierzchni utwardzonej;
- nr 34 558 Bąkowa - Łaziska o nawierzchni utwardzonej;
- nr 34 559 Wielgie - Wólka Dąbrowska - Gołębiów o nawierzchni częściowo utwardzonej;
- nr 34 560 Ciepiałów - Chotyże - Wierzchowiska o nawierzchni częściowo utwardzonej;
- nr 34 561 Bąkowa - Podolany - do drogi 34 560 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 575 Ciepiałów - Tymienica - Chotcza Górna o nawierzchni utwardzonej;
- nr 34 576 Ciepiałów - Zajączków o nawierzchni utwardzonej.

**Drogami gminnymi są:**

- nr 34 23001 (Jasieniec Kolonia) - granica gminy - Nowy Kawęczyn o nawierzchni gruntowej;

- nr 34 23002 od drogi nr 79 - Ciepiałów Kolonia - granica gminy (Jasieniec Solecki) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23003 Ciepiałów Górki - granica gminy (Ranachów Wieś) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23004 (Kroczeń Większy) - granica gminy - Borowiec - Stare Gardzienice - Ciepiałów o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23005 (Ostrownica) - granica gminy - Sajdy - Kochanów o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23006 (Ostrownica) - granica gminy - Marianki o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23007 Pcinolas - Pcin - granica gminy (Ranachów Wieś) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23008 Pcinolas - Ranachów B - do drogi nr 34 23023 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23009 Bielany-Podolany o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23010 Podolany - granica gminy (Leszczyny) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23011 Bąkowa - Marianowo nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23012 Stare Gardzienice - Polizna - Mucha - granica gminy - (Kazanów) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23013 Kałków- Łaziska o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23014 Ciepiałów - Ogrody - Obórki o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23015 Struga - granica gminy - (Wólka) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23016 Wólka Dąbrowska - Anusin - Struga - do drogi nr 34 576 o nawierzchni częściowo utwardzonej;
- nr 34 23017 Stary Ciepiałów - granica gminy - (Zajączków);
- nr 34 23018 Pcin - Ciepiałów Kolonia - Stary Ciepiałów - Dąbrowa - Kałków Piaski o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23019 Świesielice - Celiny - granica gminy - (Baranów) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23020 Kałków - Kolonia Gardzienice - Stare Gardzienice o nawierzchni gruntowej;

- nr 34 23021 Wielgie - Chotyze - o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23022 Kochanów - do drogi 34 557 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23023 od drogi nr 34 23003 - Pcín - granica gminy - (Jasieniec Solecki);
- nr 34 23024 Struga - Świesielice - Niwki o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23025 Kałków - Morgi o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23026 Drezno - granica gminy - (Katarzynów) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23027 Czerwona - Bielany - granica gminy - (Marianów) o nawierzchni utwardzonej;
- nr 34 23028 Łaziska Stara Wieś - Łaziska Zarośla o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23029 Podobórki (przez wieś) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23030 Kosów - do drogi nr 34 23022 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23051 Kunegundów - Olszyny o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23032 Czarnolas - Marianki - do drogi nr 34 557 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23033 Bąkowa - Czarnolas - granica gminy - (Ranachów) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23034 od drogi nr 34 555 - Nowy Dwór - Marianki o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23035 od drogi nr 79 - Dąbrowa o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23036 Łaziska Stara Wieś - Zaplocie - Chotyze o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23037 Wielgie - Borowiec - do drogi nr 34 23004 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 3038 Czerwona - Pasieki - Bąkowa Pod Lasem - granica gminy - (Leszczyń) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23039 Celiny Świesielice - granica gminy - (Zajączków) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23040 droga przez wieś Podgórze o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23041 Podgórze - Czerwona o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23042 Bąkowa -Podolany o nawierzchni gruntowej;

- nr 34 23043 Świesielice Morgi - Świesielice Stara Wieś do drogi nr 34 23049 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23044 Kawęczyn Górny (Stary) - do rzeki Iłżanki o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23045 (Zajączków) - granica gminy - do drogi nr 34 23044 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23046 Pcin - do drogi nr 34 556 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23047 Wólka Dąbrowska - granica gminy - (Maziarze) o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23048 od drogi nr 34 23001 - Stary Kawęczyn - Ciepiałów Kolonia - do drogi nr 79 o nawierzchni gruntowej;
- nr 34 23049 Świesielice Stara Wieś - do drogi nr 34 576 - granica gminy - (Wola Solecka) o nawierzchni gruntowej.

Układ komunikacyjny gminy zapewnia podstawowe połączenia, m. in.:

- z siedzibą gminy w Ciepiałowie,
  - miejscowości gminnych między sobą,
  - z sąsiednimi gminami:
- **Zwoleniem i Lipskiem** - drogą krajową nr 79;
  - **Kazanowem** - drogą powiatową nr 34 555 i 34 557;
  - **Chotczą** - drogą powiatową nr 34 575;
  - **Iłżą** - drogą powiatową nr 34 557 i 34 454;
  - **Siennem** - drogą powiatową nr 34 560 i 34 561.

Długość dróg publicznych o nawierzchni twardej na terenie gminy Ciepiałów wynosi **62,5 km**.








**Wskaźnik gęstości dróg** (dane na koniec 1977 r.) wynosi 46,3 **km/100 km<sup>2</sup>**, co przy średniej krajowej wynoszącej 77,4 km/100 km<sup>2</sup> świadczy o słabo rozwiniętej sieci dróg utwardzonych.

Niezadowolający jest także stan techniczny (parametry, stan i rodzaj nawierzchni), zwłaszcza dróg gminnych. Drogi powiatowe mają mocno zaniżone parametry techniczne i wymagają modernizacji.

Ogólna długość dróg publicznych w gminie wynosi 213,6 km, z czego ok. 22,5 % stanowią utwardzone drogi powiatowe i tylko 1,5 % utwardzone drogi gminne.

# **gm.CIEPIELÓW**

## **KOMUNIKACJA - STAN ISTNIEJĄCY**

-  **Granica gminy**
-  **Droga krajowa**
-  **Drogi powiatowe**
-  **Drogi gminne**
  
-  **Stacje diagnostyczne**
-  **Warsztaty naprawcze**
-  **Stacje paliw**
- P** **Parking przydrożny**



**gm.CIEPIELÓW**  
**KOMUNIKACJA - STAN ISTNIEJĄCY**



### **Transport osobowy i towarowy:**

W ostatnich kilku latach tj. od 1990 r. obserwuje się w całym kraju tendencję spadkową w zapotrzebowaniu ludności na usługi transportem zbiorowym. Wiąże się to z ogólną sytuacją gospodarczą, czego wynikiem jest m.in. bezrobocie. Jednocześnie zauważa się wzrost liczby samochodów prywatnych. Również w transporcie towarowym zauważa się wiele zmian. Obok państwowych firm przewozowych powstało szereg prywatnych.

Przewóz osób i towarów na terenie gminy Ciepiałów odbywa się transportem samochodowym.

Głównym ciągiem drogowym na terenie gminy, prowadzącym dalekobieżny ruch samochodowy jest droga krajowa nr 79 Warszawa - Góra Kalwaria - Kozienice - Zwolen - Ciepiałów - Lipsko - Sandomierz - Tarnobrzeg. Zbiorowy transport samochodowy realizowany jest przede wszystkim w oparciu o Przedsiębiorstwo PKS w Radomiu i Ostrowcu Świętokrzyskim.

Komunikacją autobusową połączone są miejscowości leżące wzdłuż linii autobusowych (komunikacja autobusowa odbywa się po drogach: krajowej i powiatowych). Długość linii wynosi 42 km. Rozmieszczenie przystanków wzdłuż linii jest prawidłowe. Zakłada się, że zasięg dojść pieszych do przystanków kształtuje się w granicach 1,0 - 2,0 km tj. w izochronie od 15 do 30 minut. Na terenie gminy Ciepiałów komunikacją zbiorową obsługiwane są wszystkie większe miejscowości.

Na koniec 1997 r. na terenie gminy Ciepiałów zarejestrowanych było 746 samochodów osobowych, a wskaźnik motoryzacji wynosił 120,5 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców i kształtował się na stałym poziomie w stosunku do wskaźnika krajowego, wynoszącego 220,5 samochodów osobowych/1000 mieszkańców.

Wydzielone ciągi piesze (chodniki) znajdują się tylko w miejscowości Ciepiałów. W pozostałych miejscowościach ruch pieszy odbywa się najczęściej wspólnie z ruchem pojazdów po istniejących ciągach drogowych.

Na terenie gminy Ciepiałów nie występują wydzielone ciągi dla ruchu rowerowego, który podobnie jak ruch pieszy odbywa się wspólnie z ruchem innych użytkowników (pojazdów) po istniejących trasach drogowych.

## KOMUNIKACJA I TRANSPORT

Wyszczególnienie	Dane z 1997r	
	Gmina	Kraj
Drogi publiczne o twardej nawierzchni w km	62,5	242 000
Gęstość dróg twardych w km/100 km <sup>2</sup>	46,3	77,4
Samochody osobowe zarejestrowane w tys.	0,746	8 533
Wskaźnik motoryzacji w samochodach osobowych na 1000 mieszkańców	120,5	220,5

### ***Techniczne zaplecze motoryzacji:***

Ostatnie lata charakteryzują się dużym wzrostem liczby samochodów, co spowodowało gwałtowny rozwój działalności inwestycyjnej w dziedzinie obsługi komunikacyjnej.

Potrzeby w zakresie usług naprawczych i badań technicznych są zaspokajane nie tylko przez specjalistyczne zakłady, ale także w dużej mierze przez prywatne warsztaty rzemieślnicze.

Na terenie gminy Ciepiałów zlokalizowanych jest 5 warsztatów naprawczych (w miejscowości Ciepiałów i Wielgie), stacja diagnostyczna upoważniona do dokonywania badań technicznych (w Ciepiałowie) oraz 2 stacje paliw w rejonie Ciepiałowa.

Przy drodze krajowej nr 79 w rejonie Dąbrowy znajduje się parking przydrożny.

### **Gospodarka wodno-ściekowa**

#### ***Zaopatrzenie w wodę:***

Charakterystyka istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę.

System zbiorowego, komunalnego zaopatrzenia w wodę gospodarstw domowych (i rolnych) na terenie gminy obsługuje zaledwie 14 % ogólnej liczby mieszkańców gminy. Funkcjonujący układ wodociągowy zaopatruje w wodę miejscowości: Ciepiałów, Stare Gardzienice, Kolonia Gardzienice, Podgórze. Łącznie w wymienionych miejscowościach funkcjonują 224 przyłącza do ok. 83 % ogółu posesji, zamieszkiwanych przez 1169 osób.

W dobie o zapotrzebowaniu średnim na potrzeby 973 mieszkańców zużycie wody wynosi 72,42 m<sup>3</sup>/d. Na potrzeby przemysłowe zużywa się 7,12 m<sup>3</sup>/d. Średnie dobowe zużycie wody przypadające na 1 mieszkańca wynosi 74 m<sup>3</sup>/d, co sugeruje, że woda zużywana jest wyłącznie na potrzeby gospodarstw domowych, natomiast na cele gospodarcze, hodowlane i rolnicze wykorzystywana jest woda z funkcjonujących studni kopanych.

Ujęcia i sieć wodociągowa.

Funkcjonujące ujęcie wody w Ciepiałowie stanowi studnia głębinowa, usytuowana na południowych krańcach tej miejscowości. Wydajność studni wynosi 608 m<sup>3</sup>/d.

Woda z ujęcia po uzdatnieniu, tłoczona jest do sieci obejmującej Ciepiałów oraz miejscowości Kolonia Gardzienice, Stare Gardzienice i Podgórze. Ogólna długość sieci komunalnej wynosi 17,36 km. Drugie, nie zagospodarowane jeszcze ujęcie wody w postaci studni wierconej znajduje się w miejscowości Kunegundów. Wydajność tego ujęcia - ok. 1440 m<sup>3</sup>/d - stwarza możliwość zaopatrzenia w wodę południowo-zachodnich obszarów gminy.

Aktualne, średniodobowe zapotrzebowanie wody dla poszczególnych sołectw  
w [ m<sup>3</sup> / d ]

Nazwa sołectwa	Zapotrzebowani hodowlane	Na cele gospodarstw domowych i usług	Razem
Antoniów	11,88	14,28	26,16
Anusin	16,06	17,00	33,06
Bąkowa	46,15	62,97	109,12
Bielany	15,70	17,95	33,65
Borowiec	10,60	10,52	21,12
Chotyże	30,98	30,00	60,98
Ciepielów	19,76	109,89	129,65
Ciepielów Kolonia	24,20	26,38	50,58
Ciepielów Stary	28,56	39,98	68,54
Czerwona	19,71	23,39	43,10
Dąbrowa	20,00	30,74	50,74
Drezno	10,14	12,51	22,65
Gardzienice Kolonia	56,99	25,60	82,59
Gardzienice Stare	19,68	20,12	39,80
Kałków	53,40	46,92	100,32
Kawęczyn	17,10	16,86	33,95
Kochanów	14,01	11,19	25,20
Kunegundów	30,15	22,85	53,00
Łaziska	66,17	78,33	144,50
Marianki	26,01	36,99	63,00
Pasieki	10,20	10,20	20,40
Pcin	51,38	52,87	104,25
Podgórze	18,64	15,50	34,14
Podolany	10,12	10,20	20,32
Ranachów B	26,39	29,54	55,93
Rekówka	20,88	23,80	44,68
Swiesielice	39,39	57,66	97,05
Wielgie	59,16	96,83	155,99
Wólka Dąbrowska	11,09	15,77	26,86

***Odprowadzenie ścieków:***

Na obszarze gminy Ciepielów komunalna sieć kanalizacji sanitarnej wraz z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków funkcjonuje jedynie na terenie miejscowości gminnej Ciepielów. Sieć kanalizacji sanitarnej o całkowitej długości 1109 m za pośrednictwem 94 przyłączy obsługuje ok. 50 % gospodarstw domowych. Zbierane ścieki oczyszczane są w zlokalizowanej na północnych krańcach Ciepielowa oczyszczalni o projektowanej przepustowości 150 m<sup>3</sup>/d. Ok. 60 nr/d ścieków spływa funkcjonującym systemem kanalizacyjnym, natomiast ścieki z 56 gospodarstw domowych Ciepielowa dowożone są do oczyszczalni transportem asenizacyjnym. Podobnie dowozi się ścieki z terenu gminy z funkcjonujących szamb. Łącznie w ciągu doby ilość dowożonych ścieków wynosi ok. 8,5 m.

Oczyszczone ścieki odprowadzone są do koryta rzeki Iłżanki.

### ***Odprowadzanie wód opadowych:***

Na terenie gminy Ciepiałów nie występują układy kanalizacji deszczowej. Dominuje powierzchniowy sposób odprowadzania wód opadowych, niemniej istnieją szczątkowe formy kanalizacji deszczowej, bazujące na studniach chłonnych.

### **Gospodarka energetyczna**

#### ***Gospodarka cieplna:***

Przeważająca na terenie gminy zabudowa jednorodzinna i zagrodowa nie sprzyja prowadzenia w sposób zorganizowany gospodarki cieplnej. Na terenie gminy znaczące źródła ciepła to kotłownie:

- Ciepiałów - „bloki mieszkalne” (293 kW);
- Ciepiałów - budynki administracyjne (77 kW);
- Ciepiałów - ROL-MOT (518 W);
- Ciepiałów - szkoła podstawowa (298 kW);
- Ciepiałów - Dom Nauczyciela (29 kW);
- Ciepiałów - lecznica weterynaryjna (72 kW);
- Wielgie - szkoła podstawowa (106 kW);
- Łaziska - szkoła podstawowa (97 kW);
- Pcin - szkoła podstawowa (77 kW);
- Bąkowa - Dom Nauczyciela (29 kW);
- Wielgie - Dom Nauczyciela (29 kW).

Wymienione kotłownie nie odgrywają żadnej roli w kształtowaniu gospodarki cieplnej w gminie, mogą jedynie wymagać modernizacji - głównie palenisk i wprowadzenia elementów automatycznej regulacji po przeprowadzeniu gazyfikacji gminy.

#### ***Elektroenergetyka:***

Przez teren gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 110 kV relacji Zwolen - Lipsko.

Gmina Ciepiałów zasilana jest w energię elektryczną liniami napowietrznymi 15 kV, wychodzącymi z istniejących głównych punktów zasilania (GPZ) w Zwoleniu i Lipsku. Linie 15 kV zasilają szereg stacji transformatorowych 15/04 kV, z których wychodzą linie niskiego napięcia doprowadzające energię elektryczną do wszystkich odbiorców (mieszkańców) gminy.

Długość linii napowietrznych (SN) o przekroju 70 mm<sup>2</sup> i większymi wynosi 12,4 km, a o przekroju mniejszym niż 70 mm<sup>2</sup> - 90,6 km. Długość linii napowietrznych (SN) w wieku do 15 lat wynosi 5,6 km, w wieku od 15 do 30 lat - 85,7 km, a powyżej 30 lat - 11,7 km.

Długość kabli 15 kV w wieku do 15 lat typu HAK(n)FtA i przekroju 120 mm<sup>2</sup> wynosi 0,1 km, a w wieku od 15 do 30 lat - 1,1 km.



## Charakterystyka stacji transformatorowych 15/04 kV

Stacje napowietrzne			Stacje wewnętrzne		
Łącznie szt.	w tym		Łącznie szt.	w tym	
	na żerdzi wieżowe	typu STS na ŻN		ZH	wieżowe
78	i	70	7	2	-

### Telekomunikacja

W Ciepielowie istnieje automatyczna miejscowa centrala telefoniczna z doprowadzonymi kablami światłowodowymi relacji:

- Zwolen - Ciepelów,
- Ciepelów - Lipsko.

Wskaźnik gęstości telefonicznej w gminie (ilość abonentów na 100 mieszkańców na koniec 1997 r. wynosił 5,32 i był niższy od średniego wskaźnika na wsi b. województwa radomskiego (6,01).

### Utylizacja odpadów

#### **Wysypisko odpadów:**

~~Istniejące wysypisko odpadów o powierzchni 1,43 ha zlokalizowane w miejscowości gminnej Ciepelów spełnia podstawowe wymagania sanitarne, wymaga jednak modernizacji (nie zabezpieczone podłoże).~~

Obecnie ~~nie~~ jest prowadzona selektywna gospodarka odpadami na terenie gminy.

~~Eksplorację składowiska odpadów w Ciepielowie zakończono w lipcu 2005 r., natomiast w 2010 r. zostało zrehabilitowane na podstawie „Projektu rekultywacji składowiska odpadów w Ciepielowie”.~~

#### **Mogilnik:**

Specyficznymi składowiskami odpadów są **mogilniki**. Budowane w latach 70- tych, przez okres ok. 15 lat przyjmowały przeterminowane środki ochrony roślin (od I do V klasy toksyczności), opakowania po nich oraz inne środki chemiczne np. przeterminowane leki. **Te magazyny podziemne ze zgromadzonymi w nich chemikaliami stanowią poważne zagrożenie dla gleby, powietrza i wód.**

~~Jednym z 9 na terenie b. województwa radomskiego mogilników jest obiekt w Wielgim, w którym zgromadzono ok. 0,1 tony przeterminowanych środków ochrony roślin.~~

~~Wg „Programu małej retencji dla województwa radomskiego” opracowanego w 1996 r. w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych w Radomiu, mogilnik w Wielgim założony został w 1973 r. Zlokalizowany jest w odległości 5 m na wschód od drogi polnej prowadzącej od miejscowości Wielgie do miejscowości Borowiec. Odległość od najbliższej zabudowy mieszkaniowej oraz ujęcia lokalnego.~~

Na obszarze gminy Ciepelów nie występują obecnie mogilniki.

(studnia kopana) wynosi 250 m a od najbliższej studni głębinowej 1350 m. Odległość od rzeki Kosówki wynosi 800 m.

Mogilnik znajduje się na terenie falistym, pokrytym niewielkimi pagórkami i zagłębieniami, generalnie teren lekko nachylony w kierunku północno-zachodnim. Od strony zachodniej bezpośrednie sąsiedztwo stanowią pola uprawne, z pozostałych stron las iglasty.

Mogilnik wykonany został w formie dołu ziemnego o wymiarach 2m x 3m x 3 m. W dole tym zakopano jednorazowo w 1973 r. przeterminowane środki ochrony roślin (gametox pylisty, chwastox, owadofos) w ilości ok. 120 kg, po złożeniu dół został zasypany ziemią. Powierzchnia mogilnika wynosi 6 m<sup>2</sup> (2m x 3m).

Badania gleby, wody, powietrza nie były przeprowadzane. Ogrodzenie jest zniszczone. Firma „Exbud” wykonała inwentaryzację obiektu, zlecona została jego utylizacja.

## ■ DZIEDZICTWO KULTUROWE

**Szczególnym rodzajem dziedzictwa materialnego jest dziedzictwo kulturowe,** stanowiące o genius loci (duchu miejsca) i tożsamości społeczności lokalnej, użytkującej układy i obiekty często o unikatowych wartościach przestrzennych i architektonicznych.

### *Rys historyczny:*

Miejscowość gminna - **Ciepielów** - położony przy dawnym trakcie z Sandomierza do Warszawy (przy przeprawie przez Iłżankę) założony został na gruntach własnych przez Marcina Kazanowskiego w 1548 r. Nadana miasteczku nazwa Grzymałów nie przyjęła się. W 1627 r. miast otrzymuje prawo do urządzania targów i jarmarków, jednak utrzymywane powinności pańszczyźniane utrudniają jego rozwój. Pałac modrzewiowy wybudowany w 1731 r. spłonął w 1889 r., miast przechodzi kolejno na własność Denhoffów, a potem Karczewskich. Mimo rozwoju przemysłu w XIX w. (papiernia) - miasto upadało tocząc spory z właścicielami. Jarmarki się nie odbywały, a rynek stracił pierwotne znaczenie. Prawa miejskie stracił Ciepielów w wyniku reformy miejskiej w 1869 r. Najstarsze budynki : magistrat i synagoga (lata 60-te XIX w.), albo nie doczekały terażniejszości (mykwa obok synagogi), albo znajdują się w złym stanie technicznym (synagoga). Przed wojną ok. 50 % ludności Ciepeliowa stanowili Żydzi.

Kolejną miejscowością o bogatej historii jest Wielgie, przez które już w XIII w. prowadził szlak handlowy z Solca n/Wisłą do Radomia. Władali tu Krępscy, Kochanowscy (Wielgie należało do Anny Kochanowskiej, matki poety Jana), później - do końca II Rzeczypospolitej - Karczewscy, którzy w powstaniu listopadowym wystawili własny oddział wojskowy. Karczewscy byli społecznikami - prowadzili we dworze szkołkę dla chłopskich dzieci. W dworku Karczewskich przebywali m.in. malarz Jacek Malczewski, którego siostrą była Helena Malczewska - żona Wacława Karczewskiego. Artysta przyjaźnił się z dziećmi dziedzica, z którymi współ

korzystał z nauk dworskiego gubernera - Adolfa Dygasińskiego. Po II wojnie światowej niszczący dworek (odebrany właścicielom) został rozebrany.

Z historią dworu i jego mieszkańców wiązała się historia wsi. Przed komasacją w 1935 r., dokonaną po pożarze (w 1923 r.) gęsto zabudowanej wsi, Wielgie odbudowano jako ośmiokilometrowy ciąg zabudowy. Istniała tu Kasa Stefczyka i Spółdzielnia Spożyców „Jutrzenka”. W czasie okupacji hitlerowskiej była tu skrzynka kontaktowa Batalionów Chłopskich, których silny oddział pod dowództwem Jana Sołty „Ośki” działał w tych okolicach.

W Wielgim istniał kościół, ufundowany w 1414 r. przez Oleśnickich. Tradycja mówi, iż został ufundowany dla upamiętnienia zwycięstwa pod Grunwaldem. Drewniany kościół z dzwonnica rozebrany został bez zezwolenia konserwatorskiego w 1993 r.

Do rejestru zabytków w gminie Ciepiałów wpisane są następujące obiekty:

- **Bąkowa:** ~~dwór z II poł. XIX w. z zabudowaniami dworskimi oraz park krajobrazowy. Dec. Nr 142/A/82. Data wpisu: 05.03.1982 r. Właściciel: Urząd Gminy w Ciepiałowie (o użytkowniku brak informacji).~~ budynek dworu wraz z parkiem, XIX, nr rej.: 142/A z 05.03.1982 r.:
  - dwór,
  - park, nr rej.: 746 z 20.12.1957 r. i nr rej. j/w
- **Ciepiałów:** ~~kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża Św.; murowany, zbudowany w latach 1923-1939 wg planu Stefana Wąsa; przykład neogotyckiej architektury sakralnej okresu międzywojennego. Dec. Nr 338/A/86. Data wpisu: 10.04.1986 r. Właściciel i użytkownik: Parafia rzymsko-katolicka w Ciepiałowie.~~
- **Ciepiałów** ~~synagoga z XIX w. Dec. Nr 144/A/82. Data wpisu: 15.03.1982 r. Właściciel: brak danych. Użytkownik: Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Ciepiałowie.~~
  - kościół par. p.w. Podwyższenia Krzyża, 1923-39, nr rej.: 338/A z 10.04.1986 r.,
  - synagoga, XIX, nr rej.: 144/A z 15.03.1982 r.
- **Łaziska:** ~~park założony w poł. XIX w. Dec. Nr 350/A/86. Data wpisu: 24.10.1986 r. Właściciel: brak danych. Użytkownik: Szkoła Podstawowa w Łaziskach.~~ park dworski, poł. XIX, nr rej.: 739 z 20.12.1957 r. oraz 350/A/86 z 24.10.1986 r.
- **Rekówka:** część nieruchomości – piwnica przy domu nr 36 (dz. nr ew. 99) – jako miejsce upamiętniające ważne wydarzenie historyczne; nr rej. A-1300 z dnia 12.06.2015 r.
- **Stary Ciepiałów:**
  - park, XVIII, nr rej.: 742 z 20.12.1957 r.
- **Wielgie:** ~~kościół parafialny pw. Bożego Ciała oraz dzwonnica, drewniane. Dec. Nr (Ki 330/A/67 z 21.06.1967 r., 185/A/31 z 23.07.1931 r.), 188/A/82. Data wpisu: 15.10.1982 r. Właściciel i użytkownik: Parafia rzymsko-katolicka w Wielgim.~~

**Uwaga: kościół rozebrany pod koniec 1993 roku.**

- **Wielgie** ~~kościół cmentarny pw. św. Wojciecha, murowany (cegła palcówka). Dec. Nr (Ki 331/A/67 z 21.06.1967 r., 184/A/31 z 23.07.1931 r.) 180/A/82. Data wpisu: 15.10.1982 r. Właściciel i użytkownik: Parafia rzymsko-katolicka w Wielgim.~~
  - kościół cmentarny p.w. św. Wojciecha, nr rej.: 331/A z 21.06.1967 r. oraz 180/A z 15.10.1982 r.
  - najstarsza część cmentarza rzymsko-katolickiego z 1820 r. (nr działki 64) nr rej. A-1230 z dnia 17.02.2014 r.
  - park, XVIII, nr rej.: 745 z 20.12.1957 r.

Tereny i obiekty ~~zainteresowania konserwatorskiego~~ podlegające ochronie konserwatorskiej.

Na terenie gminy Ciepiałów w następujących miejscowościach znajdują się obiekty zabytkowe oraz obiekty ~~zainteresowania konserwatorskiego~~ podlegające ochronie konserwatorskiej:



Antoniów, Anusin, Bąkowa, Chotyże, Czerwona, Drezno, Dąbrowa, Gardzienice, Kałków, Łaziska, Pasieki, Podolany, Nowy Kawęczyn, Wielgie.

Problematyka konserwatorska obejmuje: ochronę małomiasteczkowego krajobrazu kulturowego Ciepiewa, ochronę krajobrazu wiejskiego, zespołów kościelnych, zespołów dworsko-parkowych oraz ochronę zabytków nieruchomych i ruchomych.

***Zespół małomiasteczkowy Ciepiewa:***

- Zespół kościelny. W skład zespołu kościelnego wchodzi kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża Św., murowany z lat 1923-1939 (j.w.), plebania z 1901 r., organistówka z 1928 r., ogrodzenie kościoła z przełomu XIX/XX w., pomnik nagrobny na terenie kościoła z 1871 r.;
- Zespół synagoga - synagoga przy ul. Źródlanej, (rozebrana mykwa - łaźnia przy ul. Szkolnej 9)
- Zespół Rynku: budynek magistratu z ok. 1860 r. w południowo-wschodnim narożu Rynku przy ul. Sandomierskiej; szkoła podstawowa z 1925 r. w południowo-wschodniej pierzei Rynku z trzema drewnianymi domami w działce szkolnej; domy mieszkalne - najstarsze z 1907 r. występują w Rynku nr 4 i 11/12 oraz dwa domy z 1930 r. z charakterystycznymi facjatami pod nr 16 i 17; domy mieszkalne z 1925 r. w Rynku pod nr 25 i dom pod nr 34 przy ul. Papuzińskiego; dawny drewniany dworek lekarza Papuzińskiego z ambulatorium z 1930 r.; remiza strażacka z pocz. XX w. przy ul. Papuzińskiego 17.
- Obiekty poza Rynkiem: zagroda młynarska przy ul. Witosa 4 składająca się z młyna murowanego z 1923 r., domu mieszkalnego murowanego z 1927 r., motorowni murowanej z 1927 r., obory murowanej z 1927 r.; kuźnia z 1930 r. przy ul. Papuzińskiego 12.
- Cmentarz rzymsko-katolicki z zabytkowymi nagrobkami, najstarszymi z I poł. XIX w. - płyta Ignacy Daniel, obywatel m. Ciepiewa zm. w 1814 r.; nagrobek Antoniny Andretcowej zm. w 1835 r.; płyta małżonków Józefa i Zofii Smolokowskich zm. w 1852 i 1855 r.; płyta Franciszka Gryglewskiego zm. w 1854 r.; płyta Teresy Martykiewiczowej zm. w 1861 r.; nagrobek Adolfa i Letycji Skrętowskich zm. w 1871 i 1881 r.; nagrobek Emmy Rusockiej zm. w 1879 r.; nagrobek Ludwila Łodzią Czarneckiego zm. w 1888 r.; nagrobek Józefa Berowskiego zm. w 1912 r.
- Cmentarz żydowski, przy ul. Szkolnej, obecnie użytkowany jako obiekt magazynowy (skład drewna). Proponowane przeniesienie składu i zaopatrzenie obiektu b. cmentarza w tablicę informacyjną (pod opieką konserwatorską).

Tereny w obrębie zespołu małomiasteczkowego objęte są ochroną konserwatorską z ustalonymi szczegółowo warunkami.

### **Zespół wiejski w Wielgiem:**

Zespół cmentarza katolickiego: zabytkowy kościół cmentarny pw. św. Wojciecha z XVI w., przebudowany w XVII i XIX w, nagrobek Juliana Bagińskiego zm. W 1917 r., mogiła Mariana Futro, pilota, który zginął 8.09.1939 r.; cmentarz rzymsko-katolicki z zabytkowymi nagrobkami od I poł. XIX w.; najstarsza płyta Franciszki z Michalskich Mniszewskiej, zm. W 1820 r.; nagrobki objęte ochroną konserwatorską: rodziny Grtockich z I poł. XX w.; rodziny Wielogłowskich z II poł. XIX w.; Marianny z Małockich Guraj zm. w 1905 r.; Agnieszki z Niedziół Horos zm. w 1873 r.; rodziny Wajsów z II poł. XIX w.; Piotra Guraja zm. w 1879 r.; Piotra Pirfona zm. w 1859 r.; rodziny Karczmarczyków z I poł. XX w.; Szymanowskiego zm. w 1851 r.

Teren cmentarza z kościołem cmentarnym i drzewostanem objęty jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej (wraz z terenem w obrębie 100 m od ogrodzenia).

W Wielgiem ponadto objęty ochroną konserwatorską jest:

- zespół kościelny (forma informacji o rozebranych w 1993 r. obiektach do ustalenia);
- zespół podworski z końca XIX w. z parkiem, obory murowane i spichlerz murowany z 4 ćwierćwiecza XIX w. , suszarnia chmielu drewniano-murowana z końca XIX w./ lat 20-tych XX w.; Młyn wodny z ćwierćwiecza XIX w.

Teren objęty jest strefą konserwatorską 100 m od granic zespołu i suszami.

W następujących miejscowościach gminy ochroną konserwatorską objęte są zespoły i obiekty:

- **Antoniów:** zespół kościelny należący do parafii rz.-kat. pw. św. Jana, obejmujący kościół parafialny i dzwonnice drewnianą. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej na 100 od ogrodzenia kościoła;
- **Bąkowa:** Dwór z parkiem (wg wykazu zabytków);
- **Dąbrowa:** Większość zabudowy wsi składa się z obiektów mieszkalnych i gospodarczych z I poł. XX w., obiektów wybudowanych po 1960 r. jest niewiele. Do najstarszych należy zabudowa gospodarstw pod nr 34 i 35: **nr 34** - zabudowa gospodarcza z przełomu XIX i XX w. (właściciel: Genowefa Ryło), dom mieszkalny konstrukcji zrębowej rozebrano w 1990 r., pozostałe: drewniana obora z wozownią z pocz. XX w. kryta strzechą, drewniany spichlerz-lamus z pocz. XX w. kryty gontem, drewniana stodoła z końca XIX w. kryta słomą; **nr 35** - najstarsza chałupa w Dąbrowie i gminie z 4 ćwierćwiecza XIX w. - drewniana, konstrukcji zrębowej, kryta gontem (właściciel: Wiesław Zaborski).

Zabudowa wsi, drewniana, utrzymana jest w stosunkowo dobrym stanie. Niektóre domy mają detale architektoniczne godne zachowania lub przeniesienia (jako wzorce) do nowej zabudowy (ozdobne gzymsy nad oknami, okiennice płycinowe, ganki, ozdobne gzymsy i szalowania ścian itp.). Z uwagi na powyższe teren wsi uznano jako obszar ~~zainteresowania konserwatorskiego~~ **podlegający ochronie konserwatorskiej**.

- **Gardzienice:** Zespół dworski obejmujący: dworek murowany z 4 ćwierćwiecza XIX w. (właściciel: Witold Długosz), obora murowana z przełomu XIX/XX w., stodoła drewniana z pocz. XX w. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej na 100 m od granic działki.

- **Laziska:** Dwór murowany z parkiem z końca XIX w; młyn drewniany z przełomu XIX/XX w. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej na 100 m od obiektów.

***Krzyże, figurki, kapliczki:***

- Ciepielów:** krzyż kamienny na postumencie murowanym z 1901 r. przy ul. Papużyńskiego 61, przy posesji Stanisława Ćwiklaka;  
krzyż żeliwny na postumencie schodkowym, murowanym z końca XIX w. przy ul. Papużyńskiego.
- Kalków:** krzyż przydrożny murowany z I ćwierć w. XX w. na postumencie;  
krzyż przydrożny murowany z 1934 r. na postumencie 3-stopniowym, z wnęką Matki Boskiej.

Ustalono strefy ochrony konserwatorskiej na 30 m od obiektów.

**Stanowiska archeologiczne**

Na obszarze gminy Ciepielów występują liczne stanowiska archeologiczne, w tym związane ze słynnym ośrodkiem hutnictwa świętokrzyskiego. Należy do nich hutnicza osada w Gardzienicach, położona na prawym brzegu Iżanki na polu F. Nachyły. W czasie badań wykopaliskowych stwierdzono istnienie obiektów mieszkalnych, wśród których wystąpiły 2 piecowiska i 1 mielerz.

W pierwszym piecowisku odkryto pozostałości 4 pieców. W drugim 5, w układzie nie uporządkowanym, tj. nie tworzącym szeregów. Do wytopu żelaza jako paliwa używano węgla drzewnego wytwarzanego w mielerzu. Fragmenty naczyń odkryte w osadzie pozwoliły datować stanowisko na młodszy okres przedrzymski - wczesny okres wpływów rzymskich.

~~W zakresie stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, tereny i obiekty budowlane objęte zmianą Studium nie znajdują się pod ochroną konserwatorską.~~

~~W zakresie stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach obszarów objętych zmianą studium nr 3 zlokalizowanych w obrębach Kawęczyn oraz Marianki zlokalizowane są fragmenty stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 78-71/6, AZP 78-71/7, AZP 77-72/21.~~

## **2. STAN PRAWNY**

**Miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego**

~~Na obszarze gminy obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów, uchwalony uchwałą nr VI/33/94 Rady Gminy Ciepielów z dnia 2 grudnia 1994 r. (Dz. U. WR Nr 19, poz.164), stanowiący aktualizację planu uchwalonego uchwałą nr IV/15/88 Gminnej Rady Narodowej w Ciepielowie z dnia 8 grudnia 1988 r. (Dz.U. WR Nr 22, poz. 233).~~

~~Na obszarze gminy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów uchwalony Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów uchwalony Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 26 marca 2015 r., stanowiący częściową zmianę planu z 2004 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów uchwalony Uchwałą Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 8 grudnia 2016 r., a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów (zmiana nr 2) uchwalony Uchwałą Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 8 grudnia 2016 r.~~

### Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Do w/w planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano odpowiednie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej pismem Nr GZM.ot.0602/Z-67533/88/88 z dnia 02.08.1988 r. (na 4,83 ha gruntów rolnych klasy III i 18,83 ha gruntów rolnych klasy IV);
- Wojewody Radomskiego pismem Nr G.V-70132/690/25/88 z dnia 16.08.1988 r. (na 21,86 ha gruntów rolnych klasy V i 30,43 ha gruntów rolnych klasy VI).
- Marszałka Województwa Mazowieckiego pismem Nr RW-RM-II.7151.90.2014.PD z dnia 21.08.2014 r. – Decyzja Nr 87/2014 (na 0,7100 ha gruntów leśnych)
- Ministra Środowiska pismem Nr ES.2210.45.2016.WS z dnia 22 sierpnia 2016 r – Decyzja ws. wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 0,1628 ha na cele nieleśne.

### Stosunki własnościowe

Grunty w gminie Ciepeliów są w przewadze własnością prywatną. Wg danych statystycznych z 1997 r. 117 ha gruntów rolnych znajduje się poza własnością osób fizycznych, w tym we władaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Część z w/w gruntów może być barana pod uwagę dla działalności promocyjnej w celu pozyskania inwestorów oraz realizacji zadań własnych Gminy.

W zakresie stanu prawnego gruntów, większość terenów objętych zmianą studium stanowią własność osób prywatnych. Wyjątki stanowią tereny komunikacyjne, w tym m.in. drogi powiatowe oraz gminne, a także działka leśna nr 44/2 w obrębie Świesielice oraz rowy należące do Skarbu Państwa.

W zakresie stanu prawnego gruntów, większość obszarów objętych zmianą studium nr 3 stanowi własność osób prywatnych. Wyjątki stanowią tereny komunikacyjne, w tym droga powiatowa oraz drogi gminne.

### Wartości środowiska przyrodniczego

#### Użytki ekologiczne:

Na terenie gminy znajdują się cenne przyrodniczo obiekty powierzchniowe, objęte mocą Rozporządzenia Nr 63 Wojewody Radomskiego z dnia 6 września 1996 r. (Dz. U. WR Nr 21, poz. 219 z 1996 r.) ochroną prawną jako **użytki ekologiczne**. W/w rozporządzeniem utworzono 2 użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 1,4 ha, zlokalizowane na terenie leśnym. Stanowią je:

- halizna porośnięta tarniną i głógiem o powierzchni 1,03 ha - nadleśnictwo Zwoleń, obręb Zwoleń, pododdział 207 c;
  - halizna-bagno okresowo zalewane wodą o powierzchni 0,37 ha - nadleśnictwo Zwoleń, obręb Lipsko, pododdział 69 b (uwaga w treści Rozporządzenia: zlikwidować odpływ wody z terenu).

Na terenach objętych zmianą Studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym również obszary objęte formami ochrony przyrody, tj. obszary o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 3 tej ustawy.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody użytki ekologiczne reprezentują pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk. Wg opracowań Romualda Olaczka *iedliska marginalne w systemie klasyfikacji gruntów i problem użytków ekologicznych* [w: *żytki ekologiczne z krajobrazie rolniczym*, 1990] obiektom tym przypisuje się dwie potencjalne funkcje:

- biocenotyczne - jako lokalne banki genów dzikich gatunków roślin i zwierząt; ostoje dzikiej zwierzyny oraz dzikich gatunków roślin;

- fizjocenotyczne - jako „wyspy” ekologiczne w lasach gospodarczych i agrosystemach, a także korytarze ekologiczne i szlaki wędrówek zwierząt.

Użytki ekologiczne w gminie Ciepiałów stanowią cenne ogniwa w ochronie różnorodności biologicznej gminy; jednocześnie przez występowanie zróżnicowanego lokalnego mikroklimatu wpływają one w istotny sposób na prawidłowy rozwój ekosystemu leśnego, podnosząc jego odporność biologiczną na szkodniki i grzyby.

Ochrona tych obiektów przyrodniczych zgodnie z w/w Rozporządzeniem w sprawie uznania za użytki ekologiczne, polega na wprowadzeniu i respektowaniu następujących zakazów:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin;
- wysypywania, zakopywania oraz wylewania odpadów i innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby;
- zmiany stosunków wodnych;
- wydobywania piasku i torfu;
- niszczenia gleby i zmiany sposobu jej użytkowania;
- palenia ognisk;
- budowy urządzeń łowieckich na terenie użytku i w odległości do 100 m od jego granic.

Odstępstwa od wyszczególnionych powyżej zakazów dopuszcza się jedynie w przypadkach uzasadnionych celami ochronnymi.

#### ***Pomniki przyrody:***

W obrębie gminy występują **pomniki przyrody ożywionej**, objęte ochroną prawną Rozporządzeniami Wojewody Radomskiego Nr 7/91 (dz. U. WR Nr 5, poz. 36) i 17/94 (Dz. U. WR Nr 20, poz. 180 ).

Pomniki przyrody reprezentowane są w gminie Ciepiałów przez 5 obiektów:

- dąb szypułkowy w wieku 250 lat, obwód pnia na wysokości 130 cm - 420 cm, wysokość 21 m, zlokalizowany w nadleśnictwie Zwoleń, obręb Małomierzyce, kompleks „Bąkowa”, pododdział 70 d;
- dąb szypułkowy w wieku 250 lat, obwód pnia 390 cm, wysokość 21 m, lokalizacja j.w., pododdział 72 f;
- dąb szypułkowy w wieku 200 lat, obwód pnia 320 cm, wysokość 26 m, zlokalizowany w nadleśnictwie Zwoleń, obręb Lipsko, pododdział 37 o;
- dąb szypułkowy w wieku 600 lat, obwód 630 cm, wysokość 27 m, zlokalizowany w parku wiejskim we wsi Wielgie;
- lipa drobnolistna w wieku 100 lat, obwód 450 cm, wysokość 21 m, zlokalizowana w zabytkowym parku wiejskim we wsi Bąkowa.

Zgodnie z w/w Rozporządzeniem w sprawie uznania za pomniki przyrody, ochrona tych obiektów polega na wprowadzeniu i respektowaniu następujących zakazów:

- wycinania i niszczenia drzew;
- zrywania pędów, liści, owoców;
- nacinania, rycia napisów i znaków;
- wchodzenia na drzewa;
- umieszczania na drzewach tablic i napisów;
- zanieczyszczania otoczenia w zasięgu korony;
- palenia ognisk w zasięgu korony;
- niszczenia systemu korzeniowego przez prowadzenie linii podziemnych: telekomunikacyjnych, energetycznych i rurociągów w zasięgu korony oraz nakładania pełnych chodników w odległości bliższej niż 3 m od pnia;
- lokalizowania stałych urządzeń komunalnych w zasięgu korony.

### ***Parki wiejskie***

Ochronie prawnej podlegają parki wiejskie (Ustawa o ochronie dóbr kultury i muzeach, Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska). Na terenie gminy Ciepiałów jest 5 parków wiejskich, tym 2 wpisane do rejestru zabytków i 3 nie objęte stosownym wpisem.

### ***Parki zabytkowe:***

- park w Bąkowej z XIX w., powierzchnia 2,59 ha (wg wykazu zabytków str ..... ); w parku zachował się dwór z cennymi okazami starodzewu (pomnikowa lipa, aleja);
- park w Łaziskach z XIX w., powierzchnia 1,65 ha; w parku znajduje się dwór z zadrzewieniami.

### ***Parki niezabytkowe:***

Parki niezabytkowe (bez wpisu do rejestru) to:

- park w Wielgim, o powierzchni 7,60 ha; w parku ostał się okazały drzewostan, w tym cenne okazy starodrzewu (pomnikowy dąb);
- park w Ciepiałowie Starym, o powierzchni 7,70 ha; w parku istnieją pozostałości dawnego drzewostanu;
- park w Gardzienicach Starych (pow. Nieokreślona); w parku widnieją pozostałości dworu z zadrzewieniami;

### ***Lasy***

Lasy (ustawa o lasach) zajmują powierzchnię (wg danych gminy) 2310 ha, stanowiąc 17,07 % ogólnej powierzchni gminy. Lasy umiejscowione są głównie w

południowej części gminy, występując tu w formie kilku dość rozległych kompleksów; lasy te przedstawiają znaczne walory biocenotyczne.

#### ***Leśny Kompleks Promocyjny:***

Niewielki kompleks leśny zlokalizowany w dolinie Iżanki pomiędzy Ciepiewem a Pcinem zakwalifikowany został do **Leśnego Kompleksu Promocyjnego Puszczy Kozienickiej**, powołanego Zarządzeniem nr 30 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie Leśnego Kompleksu promocyjnego z późniejszymi zmianami (Zarządzenie nr 28 DGLP z dnia 11 sierpnia 1995 r.). Powołanie LKP ma na celu propagowanie proekologicznych technologii w gospodarce leśnej oraz realizację zasad ochrony przyrody w lasach.

#### ***Lasy szczególnie chronione:***

Lasy szczególnie chronione (Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r. - Dz. U. nr 101, poz. 444, rozdz. 3, Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej - Dz. U. Nr 67, poz. 337) - w tej kategorii znajdują się lasy spełniające funkcje ogólnosiłowe i społeczne, zwłaszcza wodochronne, glebochronne, klimatyczno-estetyczno-krajobrazowe, rekreacyjno-zdrowotne. Są to lasy o najwyższej wartości przyrodniczej i hodowlanej.

Na terenie gminy Ciepiew utworzono lasy ochronne o powierzchni 37,91 ha (1,64 % ogólnej powierzchni lasów gminy) - usankcjonowane prawnie Zarządzeniem nr 16 Ministra ochrony Środowiska, zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 marca 1993 r. w sprawie uznania za ochronne lasów stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Zwoleń - obręby Małomierzyce (obecnie Lipsko), Zwoleń.

**Lasy ochronne** występują tu w formie dwóch oddzielnych kompleksów, usytuowanych w południowo-zachodniej (**kompleks „Bąkowa”** na północny- wschód od Podolan) oraz północno-wschodniej (na północ od **Kawęczyna Dolnego**) części gminy. Są to **lasa wodochronne**, chroniące istniejące tu siedliska wilgotne i podmokłe z naturalnymi zasobami wód gruntowych; lasy te korzystnie oddziały wuj ą na całe środowisko przyrodnicze, w tym zapewniają ochronę miejsc lęgowych ptaków.

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności:

- ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu;
- ograniczenia trwałego odwadniania bagien śródleśnych.

#### ***Lasy pozostałe:***

**Lasy gospodarcze** podlegają ochronie, polegającej na prowadzeniu gospodarki wg planów urządzania lasu, zapewniających **trwałość utrzymania lasów** i ciągłość ich użytkowania, a także powiększania zasobów leśnych.

### Wartości środowiska kulturowego

Na obszarze gminy Ciepiałów wpisane zostały do rejestru zabytków następujące istniejące obiekty:

- kościół parafialny w Ciepiałowie i kościół cmentarny w Wielgiem;
- zespół dworsko-parkowy w Bąkowej,
- park wiejski w Łaziskach;
- synagoga w Ciepiałowie.

Ponadto ochroną konserwatorską objęte zostały układy przestrzenne i skupiska zabudowy wyróżniające się charakterystycznymi cechami historycznymi lub regionalnymi (wg charakterystyki w rozdziale: „obszary i obiekty ~~zainteresowania—konserwatorskiego~~ **podlegające ochronie konserwatorskiej**”).

## **3. DIAGNOZA STANU**

### **3.1. OCENA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

#### **■ BOGACTWO PRZYRODY**

#### **Lesistość gminy**

Aktualna lesistość gminy wynosi (wg danych własnych gminy) 17,07 %, stanowiąc wartość znacznie niższą od średniej lesistości b. województwa radomskiego, wynoszącej 22,4 % (średnia lesistość Polski - 28 %, Europy - 32 %).

Zgodnie z „Krajowym programem zwiększenia lesistości” opracowanym przez Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w 1995 r. powiększanie powierzchni leśnej przez zalesienia stanowi istotny element polityki ekologicznej i gospodarczej kraju, warunkując jego **ekorozwój**<sup>1</sup>.

Gmina Ciepiałów, podobnie jak całe województwo odznacza się szczególnymi predyspozycjami do zwiększenia lesistości ze względu na położenie w środkowym paśmie kraju, charakteryzującym się niską lesistością, deficytem wody, postępującymi procesami erozji oraz stepowaniem krajobrazu. Uwzględniając powyższe - celowe jest działanie w kierunku zwiększenia powierzchni leśnej na obszarze gminy. Opracowany „Gminny program dolesień” przewiduje zalesienie ok.

<sup>1</sup> Ekorozwój: taki przebieg nieuchronnego i pożądanego rozwoju, który nie naruszałby w sposób istotny i nieodwracalny środowiska życia człowieka, nie doprowadzałby do degradacji biosfery, który godziłby prawa przyrody, ekonomii i kultury. Rozwój trwały, zrównoważony, samopodtrzymujący się. /wg *FAO*: Zrównoważony rozwój, polegający na gospodarowaniu zasobami naturalnymi, ich ochronie oraz wymuszaniu takich technologicznych i instytucjonalnych zmian, by zapewnić osiągnięcie zaspokojenia potrzeb ludzkich dla obecnych i przyszłych pokoleń. Zrównoważony rozwój chroni ziemię, rośliny i materiał genetyczny zwierząt, jest nieszkodliwy dla środowiska. Technicznie poprawny, ekonomicznie efektywny i społecznie akceptowany./ Ekorozwój polega na kształtowaniu struktur przestrzennych zgodnie z naturalnymi predyspozycjami obszarów.



522 ha gruntów do 2020 r. W opracowaniu jest elaborat „granica rolno-leśna”, który określi obszary kwalifikujące się do dolesień.

### **Zadrzewienia**

Uwzględniając przesłanki dotyczące potrzeby dolesień, powinno się dążyć do utrzymania i wzbogacania istniejących zadrzewień - jako substytutu lasu, pełniącego różnorodne funkcje środowiskowe, zwłaszcza ekologiczne, klimatyczno- higieniczne, krajobrazowe. Skazane jest tworzenie nowych zadrzewień, zwłaszcza w odniesieniu do ekosystemów rolniczych charakteryzujących się niską stabilnością środowiskową (obszary wyjątkowo podatne na utratę równowagi przyrodniczej).

### **Zbiorowiska łąkowo pastwiskowe**

Istniejące zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe i szuwarowo-torfowiskowe odznaczają się szczególnymi walorami środowiskowymi, o czym stanowią: cenne biocenotyczne siedliska wilgotne i bagienne z naturalną retencją I poziomu wód gruntowych, różnorodność gatunkowa roślin i zwierząt z udziałem gatunków chronionych, rzadkich i ginących.

Z w/w względów wskazane jest maksymalne zachowywanie i wzbogacanie, jak również - w miarę możliwości - powiększanie powierzchni tych zbiorowisk.

### **Przyrodnicze obszary i obiekty chronione**

W obrębie gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze chronione. Są to: użytki ekologiczne, pomniki przyrody, parki wiejskie, lasy ochronne. Wyszczególnione elementy przyrodnicze wymagają bezwzględnego zachowania i ochrony, wynikającej z odpowiednich przepisów prawnych<sup>2</sup>.

Generalnie - stan środowiska przyrodniczego w gminie Ciepiałów uznaje się za zadawalający, nie występują znaczące zanieczyszczenia powietrza, gleby i wód powierzchniowych, co jest związane z niewielkim udziałem przemysłu w strukturze zainwestowania obszaru gminy. Istniejące lokalnie niedomagania mogą być usunięte poprzez różnego typu działania: organizacyjne (np. zapobiegawcze), inwestycyjne, techniczno-technologiczne.

#### **■ MOŻLIWOŚĆ EKSPLOATACJI SUROWCÓW**

Na obszarze gminy brak znaczących złóż surowców.

Złoże glin zwałowych o zarejestrowanych zasobach 116 tys. m<sup>3</sup> (częściowo wyeksploatowane) w Wielgiem ze względu na niską jakość surowca oraz występowanie na obszarze gleb dobrej bonitacji (prawnie chronionych) proponowane jest do wybilansowania.

<sup>2</sup> Przewidywane przeprowadzenie rozpoznania walorów przyrodniczych gminy pozwoli na odnajdywanie i typowanie nowych cennych elementów przyrodniczych, kwalifikujących się do objęcia ochroną prawną.

Złóża (kruszyw, opok, kredy piszącej) o zasobach prognostycznych w kategorii D<sub>2</sub> możliwe do eksploatacji na skalę przemysłową to: Marianów V, Kowalków-Kunegundów IV b, Kazanów VI, Ciepiałów VII d i Ciepiałów VII f.

Złóża opok, kruszyw, glin do eksploatacji na skalę lokalną to: I - Ciepiałów, II - Pcin, III - Ciepiałów, IV - Borowiec, V - Ciepiałów, VI - Rekówka, VII - Bielany, IX - Anusin, X - wydma w rejonie Drezna.

Eksploatacja torfów nie jest wskazana, gdyż doprowadziłaby do dewastacji użytków zielonych, przeważnie III i IV klasy.

Eksploatacja kopalin odgrywa drugorzędną rolę w gospodarce gminy.

Odkrywkowa eksploatacja surowców prowadzi do niekorzystnych zmian powierzchni terenu. Ważną sprawą jest racjonalne prowadzenie eksploatacji (wykorzystanie całej masy surowca w jednym dużym wyrobisku wraz z surowcami towarzyszącymi w sposób określony odpowiednią koncesją) z **obowiązkiem rekultywacji wyrobiska po zakończeniu eksploatacji.**

W zakresie występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, na terenie gminy Ciepiałów występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 – Niecka Radomska, w związku z tym zanieczyszczenia antropogeniczne mogą stanowić zagrożenie dla wód podziemnych. Ponadto, na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3, nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na części obszarów objętych zmianą studium nr 3 występują natomiast nieudokumentowane złoża kopalin (piasek), zlokalizowane na działkach nr ewid. 315, 1973, 1974, 1975, 1875, 1885, położonych w obrębie Świesielice.

Ponadto na terenach objętych zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

#### ■ POTENCJALNE WARUNKI ZAOPATRZENIA W WODĘ

Na obszarze gminy Ciepiałów występują wody podziemne, z których największe znaczenie dla zaopatrzenia w wodę ze względu na znaczne wydajności oraz odpowiednie własności fizyko-chemiczne mają wody występujące w utworach kredowych. Obszar gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 405 „Niecka Radomska”. Zasięg GZWP - cała gmina - która znajduje się również w zasięgu wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), z czym związane są pewne ograniczenia w zagospodarowaniu, których celem jest nie dopuszczenie do zanieczyszczenia.

Na obszarze gminy Ciepiałów, na znacznych głębokościach (od 824,0 do 1566,0 m) występują także wody mineralne o różnym składzie, które obecnie nie są eksploatowane.

#### ■ WARUNKI GRUNTOWO - WODNE DLA BUDOWNICTWA

Obszar gminy Ciepiałów, równinny, o dość dobrych warunkach gruntowo- wodnych jest w przewadze dość korzystny zarówno dla rozwoju osadnictwa. Tego typu warunki występują w obrębie wysoczyzny; niewskazane dla zabudowy są tereny dolin rzek i cieków, w szczególności w obrębie tarasów zalewowych (Iłzanka, Kosówka), zabagnionych obniżeń bezodpływowych a także słabonośnych form wydmych.

## ■ WARUNKI KLIMATYCZNE

Warunki klimatyczne są w przewadze korzystne tak dla rolnictwa jak i osadnictwa. Gmina Ciepiałów położona jest w radomskiej dzielnicy klimatycznej, charakteryzującej się wyraźnie cieplejszym klimatem, od położonych na wschód i północ. W związku z brakiem znaczących emitorów stwierdzono korzystne warunki higieny atmosfery.

## ■ WARUNKI GLEBOWO ROLNICZE

Prawie 35 % gruntów to gleby III i IV klasy, o dobrej przydatności dla rolnictwa. Ponadto w dolinach rzek występują chronione grunty pochodzenia organicznego. Dogodne dla rolnictwa warunki klimatyczno-glebowe są wykorzystywane: plony pszenicy, jęczmienia, owsa i ziemniaków są wyższe od średniej w b. województwie radomskim. Dość duży areał przeznaczony jest pod uprawę warzyw gruntowych i truskawek.

Do niekorzystnych elementów należy kwaśność gleb (63 % gleb kwaśnych i bardzo kwaśnych - pH do 5,5) i zawartość w glebach metali ciężkich (cynku i siarki).

## 3.2. OCENA OSIĄGNIĘTEGO POZIOMU ROZWOJU GMINY

### ■ PROCESY DEMOGRAFICZNE

Gmina Ciepiałów charakteryzuje się niekorzystnymi procesami demograficznymi (depresji demograficznej), przejawiającymi się w następujących zjawiskach:

- depopulacji (zmniejszania się liczby ludności gminy);
- defeminizacji (zmniejszania się liczby kobiet w stosunku do liczby mężczyzn);
- deformacji struktury wieku (ponad 20 % udziału grupy poprodukcyjnej).

Konfrontując powyższe ze zbyt wysoką liczbą zatrudnionych w rolnictwie (ok. 27 osób na 100 ha użytków rolnych), procesy te można uznać za charakterystyczne w okresie przekształceń strukturalnych rolnictwa, które zachodzą samoistnie w warunkach rozwoju gospodarki rynkowej.

Aktualne potrzeby i możliwości rozwoju gminy Ciepiałów, uwzględniające w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

zawarte zostały w odrębnym opracowaniu, stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana studium nr 3). W związku z powyższym poniższe dane oraz obliczenia z roku 2016 utraciły aktualność.

~~Analizując zagadnienia demograficzne według danych GUS, dla potrzeb opracowania zmiany studium z 2016 roku, obserwuje się:~~

- ~~• nieznaczny spadek liczby ludności, w roku 2014 r. liczba ludności gminy wynosiła 5724 osób. Na przestrzeni lat 2012-2014 liczba ludności zmniejszyła się o 0,041%,~~
- ~~• ujemny przyrost naturalny, na poziomie -12, na przestrzeni lat obserwowano duże wahania przyrostu naturalnego, osiągającego zarówno wartości dodatnie, jak i ujemne. Nie obserwuje się wyraźnego trendu wzrostowego lub spadkowego wartości przyrostu naturalnego w gminie,~~
- ~~• dodatnie saldo migracji, które w 2014 r. osiągnęło wartość 43 osób. Na przestrzeni lat 2010-2014 obserwowano dodatnie salda migracji na poziomie od 25 do 45 osób rocznie,~~
- ~~• stałą gęstość zaludnienia na poziomie 42 osób na km<sup>2</sup>,~~
- ~~• pod względem struktury wiekowej ludności udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w 2014 r. stanowił 18,6% ludności gminy, udział ludności w wieku produkcyjnym jest równy 61,8% ludności gminy, natomiast udział ludności w wieku poprodukcyjnym, stanowi 19,6% ludności gminy,~~
- ~~• w roku 2014 r. liczba bezrobotnych zarejestrowanych wyniosła 414 osób, wskaźnik bezrobocia określający udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Ciepiałów (11,7%) jest nieznacznie wyższy od średniego wskaźnika dla powiatu lipskiego (11,5%).~~

~~W 2014 r. liczba ludności w powiecie lipskim była równa 35 309 osób, natomiast w gminie Ciepiałów mieszkało 5 724 osób. Średnia gęstość zaludnienia w gminie to 42 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Według danych GUS w 2014 roku na terenie gminy zameldowanych było 2 852 kobiet i 2 872 mężczyzn. Saldo przyrostu naturalnego wynosiło natomiast 12 (59 urodzeń i 71 zgonów). Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym była równa 1 065 osób, produkcyjnym 3 537, natomiast liczba osób w wieku poprodukcyjnym wynosiła 1 122 osób.~~

~~Ludność gminy Ciepiałów stanowi zatem 16,21% całkowitej liczby ludności powiatu lipskiego. Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego na lata: 2015—2035 liczba ludności w powiecie lipskim będzie się zmniejszała w sposób następujący:~~

- ~~• 2020 r. 33 538 osób,~~
- ~~• 2025 r. 32 159 osób,~~
- ~~• 2030 r. 30 739 osób,~~
- ~~• 2035 r. 29 201 osób.~~

~~Powyższa prognoza dotycząca powiatu lipskiego nie dotyczy jednak gminy Ciepiałów, na terenie której w latach 2010-2014 notowane było dodatnie saldo migracji:~~

- ~~• 2010 r. 41 osób,~~
- ~~• 2011 r. 45 osób,~~
- ~~• 2012 r. 40 osób,~~
- ~~• 2013 r. 25 osób,~~
- ~~• 2014 r. 43 osoby.~~

~~Biorąc pod uwagę powyższe dane, można założyć iż liczba ludności w gminie Ciepiałów w latach 2016-2046 zwiększy się z 5 724 osób na 6 564 osób. Prognoza ta zakłada utrzymanie średniego salda migracji na poziomie 40 osób rocznie i ujemnego salda przyrostu naturalnego na obecnym poziomie (- 12). Będzie to więc wzrost o co najmniej 840 osób, co stanowi 14,67% obecnej populacji gminy Ciepiałów. Należy również wziąć pod uwagę możliwość odwrócenia się trendu związanego z ujemnym przyrostem naturalnym, w związku z czym liczba osób w gminie ulegnie dodatkowemu zwiększeniu.~~

## **■ DYNAMIKA ROZWOJU GMINY**

~~Gmina Ciepiałów charakteryzuje się niskim stopniem zurbanizowania; gęstość zaludnienia wynosi 46 osób na 1 km<sup>2</sup>; ze źródeł pozarolniczych utrzymuje się ok. 21 % mieszkańców, 17 % ze źródeł niezarobkowych, stopień bezrobocia utrzymuje się na poziomie ok. 12 %. W związku z wysokim wskaźnikiem zatrudnionych na 100 ha użytków rolnych, należy domniemywać istnienie zjawiska ukrytego bezrobocia. Dynamika rozwoju podmiotów gospodarczych jest stosunkowo niewielka: w systemie REGON zarejestrowanych jest 147 podmiotów, w tym 124 prywatne.~~

~~Gmina Ciepiałów należy do gmin charakteryzujących się zrównoważonym budżetem w aspekcie dochodów i wydatków. Wpływy na 1 mieszkańca nie są wysokie i plasują gminę w grupie gmin mało zasobnych (5 pozycja w skali 7 stopniowej).~~

~~W zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy na obszarze zmiany studium udostępnienie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o ww. funkcjach.~~

~~W zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy na obszarze zmiany studium udostępnienie nowych terenów pod zabudowę jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o ww. funkcjach.~~

~~Zmiana studium obejmuje łącznie około 58 ha i dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:~~

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

Zgodnie Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Ciepiałów, dla gminy wyróżniony został szereg celów:

- ~~systematyczne podnoszenie poziomu zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy w zakresie edukacji, kultury i sportu, poprzez:
  - podniesienie poziomu kształcenia podstawowego i gimnazjalnego;
  - rozszerzenie zakresu nauczania języka angielskiego na wszystkich poziomach kształcenia;
  - opracowanie racjonalnej sieci szkół na terenie gminy, dostosowanej do zmieniających się wskaźników demograficzno-społecznych;
  - rozszerzenie oferty kulturalnej dla mieszkańców gminy;
  - poprawa stanu technicznego posiadanej bazy sportowej;
  - upowszechnianie sportu wśród dzieci i młodzieży;
  - zwiększenie dostępności sportu dla dorosłych;
  - utrzymanie dotychczasowego poziomu rozgrywek zespołowych, podniesienie poziomu sportów indywidualnych;
  - budowa i modernizacja terenów rekreacji sportowej;
  - tworzenie sołeckich świetlic internetowych, upowszechnienie dostępności mieszkańców gminy do internetu. Utworzenie wiejskich centrów internetowych oraz gminnego centrum informacji i gminnego centrum reagowania;~~
- ~~realizacja polityki prospołecznej w gminie, poprzez:
  - udoskonalenie systemu pomocy społecznej;
  - objęcie Urzędu Gminy oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej informatycznym systemem zarządzania;
  - zwiększenie dostępności mieszkańców gminy do ośrodka pomocy społecznej;
  - budowa właściwych warunków zarządzania kryzysowego;
  - stworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania służb ratowniczych na terenie gminy;
  - poprawa warunków lokalowo-sprzętowych jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej;
  - ograniczenie poziomu przestępczości i wykroczeń poprzez działania profilaktyczne;
  - uświadamianie społeczeństwa o zagrożeniach związanych z nałogami;
  - podejmowanie działań z zakresu profilaktyki alkoholowej, nikotynowej oraz narkotykowej;
  - zaadaptowanie posiadanych zasobów mieszkaniowych na mieszkania socjalne;~~
- ~~poprawa stanu ochrony środowiska w gminie, realizowana poprzez następujące zadania:
  - ochrona wód przed zanieczyszczeniami;
  - regulacja stosunków wodnych;
  - ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - zmniejszenie uciążliwości związanych z ruchem drogowym;
  - racjonalne gospodarowanie odpadami;
  - stworzenie miejsc wypoczynku i rekreacji;
  - rozwój terenów zieleni, modernizacja terenów zielonych parku w Ciepiałowie;
  - zachowanie powierzchni istniejących terenów zieleni;
  - objęcie ochroną wszystkich obiektów przyrodniczych wchodzących w skład gminnych terenów zieleni;
  - zwiększenie stanu wiedzy, edukacja mieszkańców gminy na tematy związane z ekologią;
  - uwrażliwienie mieszkańców na współczesne problemy związane z ochroną środowiska. Zachęcenie do działań proekologicznych~~
- ~~rozwinięcie infrastruktury technicznej, komunalnej i komunikacyjnej gminy, realizowane poprzez następujące zadania:
  - budowa i modernizacja systemów doprowadzania wody do terenów zamieszkałych;
  - budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej, w tym kanalizacji burzowej;
  - upowszechnienie alternatywnych rozwiązań z zakresu kanalizacji sanitarnej – budowa przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - ochrona czystości powietrza atmosferycznego;
  - racjonalizacja zużycia energii;~~

- zapewnienie nowoczesnego systemu telekomunikacyjnego;
- zwiększenie sprawności i dostępności do nowoczesnych usług telekomunikacyjnych;
- budowa i modernizacja sieci dróg gminnych;
- przebudowa i usprawnienie ruchu kołowego na terenach najbardziej zurbanizowanych;
- usprawnienie wewnętrznego układu komunikacyjnego gminy;
- modernizacja istniejącej sieci oświetlenia ulicznego;
- budowa oświetlenia w parkach i terenach zielonych
- podniesienie poziomu wiedzy podmiotów gospodarczych i rolników na temat możliwości absorpcji przez nich funduszy strukturalnych na zadania realizowane w zakresie wprowadzonej przez nich działalności.

Z przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynikają następujące wnioski:

- korzystna sytuacja społeczna gminy – dobry stan obiektów i wyposażenia ośrodków oświatowych, kultury i opieki zdrowotnej;
- wzrastający ruch inwestycyjny i poziom obrotu nieruchomościami;
- korzystny bilans dochodów i wydatków gminy w 2014 r. (dochody na poziomie 18,7 mln zł, wydatki na poziomie 18,4 mln zł);
- zmniejszający się udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w latach 2010 – 2014;
- wysoki odsetek ludności korzystającej z instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w porównaniu z pozostałymi gminami powiatu lipskiego;
- duża liczba zarejestrowanych podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. ludności – 199 podmiotów;
- bardzo dobry stan techniczny dróg gminnych;
- korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:
  - bardzo dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (wskaźnik zwodociągowania na poziomie powyżej 90%);
  - sukcesywnie porządkowana gospodarka ściekowa.

**Zadania z zakresu sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy mogą być finansowane poprzez:**

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych;
  - b) dotacji samorządu województwa;
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych;
  - d) kredytów i pożyczek bankowych;
  - e) innych środków zewnętrznych.

Korzystny bilans dochodów nad wydatkami gminy umożliwi finansowanie przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Na podstawie celów strategicznych zawartych w Planie Rozwoju Lokalnego gminy Ciepiałów oraz pozostałych analiz zawartych w studium, a także na podstawie prognozy demograficznej, założyć można, iż w perspektywie najbliższych 30 lat, tj. do roku 2046 niezbędne będzie zapewnienie nowych terenów dla co najmniej 840 nowych mieszkańców, co oznacza znaczny wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe oraz uzupełniające tereny usługowe i komunikacyjne.

Zmiana studium obejmuje łącznie około 58 ha, w podziale na następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1) – 16,11 ha (szacowane 2500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej);
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M2) – 1,45 ha (szacowane 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej);
- tereny leśne (ZL) – 0,47 ha;
- teren zieleni urządzonej (ZP) – 0,18 ha;



- tereny rolnicze bez prawa zabudowy (R1) — 14,91 ha,
- tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy (R2) — 24,86 ha.

W związku ze zwiększeniem liczby ludności o co najmniej 840 mieszkańców, konieczne będzie zapewnienie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Gmina Ciepiałów jest gminą, na terenie której dominującym typem zabudowy jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe, realizowane na relatywnie dużych działkach. Liczba ludności wyniosła 5724 osób, a średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w gminie Ciepiałów wynosi 79,7 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanej na obszarze gminy jest równa 4 800 m<sup>2</sup>, powierzchnia gminy Ciepiałów jest natomiast równa 13 530 ha.

#### **Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:**

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych dostępnych w roku 2016 oraz możliwości finansowych gminy, obliczone zostało maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Analizując prognozę demograficzną do roku 2046, liczba ludności w gminie Ciepiałów wzrośnie do 6564 osób. Różnica w liczbie ludności wynosi więc 840 osób. W związku z faktem, iż wzrost liczby ludności spowodowany będzie dodatnim saldem migracji, przyjmuje się że gospodarstwo domowe będzie składać się z 2 osób. W wyniku powyższych obliczeń należy przyjąć, że w latach 2016-2046 powstanie co najmniej 420 nowych gospodarstw, a zatem przy średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie 79,7 m<sup>2</sup>, zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej będzie równe 33 474 m<sup>2</sup>.

W związku z koniecznością zapewnienia obsługi nowych mieszkańców niezbędne będzie zapewnienie na terenie gminy dodatkowej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, szacowanej na poziomie 50% powierzchni zabudowy mieszkaniowej tj. 16 737 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Rozwój gminy Ciepiałów wymusza również wskazanie na terenie gminy obszarów zabudowy techniczno-produkcyjnej, której nowa powierzchnia użytkowa szacowana jest na poziomie 50% powierzchni zabudowy mieszkaniowej tj. 16 737 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 7 pkt 2 określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. W związku z powyższym maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy jest równe:

- powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej — 43 516 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy,
- powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej — 21 758 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy,
- powierzchnia użytkowa zabudowy techniczno-produkcyjnej — 21 758 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy.

#### **Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:**

Na terenie gminy Ciepiałów, obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej obejmują tereny o powierzchni 321 ha, w tym 300 ha przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową.

W ww. obszarach w chwili obecnej zlokalizowanych jest 450 nieruchomości zabudowanych. Zatem przy średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie 79,7 m<sup>2</sup>, istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej jest więc równa 35 865 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia nieruchomości zabudowanych ( $450 * 4 800 \text{ m}^2$ ) wynosi zatem około 216 ha. W związku z powyższym w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej pozostaje 84 ha terenów niezabudowanych, a co przekłada się na możliwość powstania 175 nowych gospodarstw ( $840 000 \text{ m}^2 / 4 800 \text{ m}^2$ ).

Przy średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie  $79,7 \text{ m}^2$ , chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest równa  $13\ 947 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Ponadto na terenie gminy Ciepiałów, w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej zlokalizowane jest  $7,5 \text{ ha}$  gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz  $13,5 \text{ ha}$  gruntów przeznaczonych pod zabudowę techniczno-produkcyjną. Szacunkowa, maksymalna chłonność terenów usługowych to  $22\ 500 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej zabudowy usługowej i  $40\ 500 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej (przy założeniu wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie  $0,3$ ). Natomiast w chwili obecnej, analizując aktualny stan zagospodarowania, pozostała chłonność, przedstawia się następująco:

- powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej  $6\ 000 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nowej zabudowy.
- powierzchnia użytkowa zabudowy techniczno-produkcyjnej  $7\ 500 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nowej zabudowy.

**Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:**

Na terenie gminy Ciepiałów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2015 r., stanowiący częściową zmianę planu z 2004 roku.. Powyższe plany uchwalone zostały na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zmianami).

Ogólna powierzchnia objęta planami to  $13\ 530 \text{ ha}$  ( $100\%$  powierzchni gminy), natomiast projektowane przeznaczenie terenów ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawia się następująco:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej  $744 \text{ ha}$ ,
- tereny służące działalności gospodarczej (techniczno-produkcyjne i usługowe)  $36 \text{ ha}$ ,
- tereny komunikacyjne, rolnicze, tereny zieleni oraz lasy  $12\ 720 \text{ ha}$ .

Obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, obejmowały powierzchnię  $459 \text{ ha}$ , w tym:  $444 \text{ ha}$  terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz  $15 \text{ ha}$  terenów zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej.

W ww. obszarach w chwili obecnej istnieje  $700$  nieruchomości w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej. Przy średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie  $79,7 \text{ m}^2$ , istniejąca powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej jest więc równa  $55\ 790 \text{ m}^2$ .

Powierzchnia nieruchomości zabudowanych ( $700 * 4\ 800 \text{ m}^2$ ) wynosi zatem około  $336 \text{ ha}$ . W związku z powyższym w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej pozostaje  $108 \text{ ha}$  terenów niezabudowanych, a co przekłada się na możliwość powstania  $225$  nowych gospodarstw ( $1\ 800\ 000 \text{ m}^2/4\ 800 \text{ m}^2$ ). Przy średniej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie  $79,7 \text{ m}^2$ , chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest równa  $17\ 932 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Ponadto w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, na terenie gminy Ciepiałów zlokalizowane jest  $2 \text{ ha}$  gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz  $13 \text{ ha}$  gruntów przeznaczonych pod zabudowę techniczno-produkcyjną.

Szacunkowa, maksymalna chłonność terenów usługowych to  $6\ 000 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej zabudowy i  $39\ 000 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej zabudowy techniczno-produkcyjnej (przy założeniu wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie  $0,3$ ).



~~Natomiast w chwili obecnej, analizując aktualny stan zagospodarowania, pozostała chłonność, przedstawia się następująco:~~

- ~~• powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej 4 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy.~~
- ~~• powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy.~~

#### **Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:**

~~W związku z powyższymi informacjami wyznaczenie w projekcie zmiany studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (M1), zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M2) oraz zabudowy na terenach rolniczych z dopuszczeniem zabudowy (R2) nie stoi w sprzeczności z przedstawionymi szacunkami.~~

Ogólna kondycja gminy jest (relatywnie do innych gmin b. województwa radomskiego) **średnia dobra**, w tym najkorzystniej przedstawia się **płynność budżetu oraz dostępność i funkcjonowanie infrastruktury społecznej**. **Ponadto nie przewiduje się potrzeb inwestycyjnych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na analizowanych obszarach, ze względu na istniejące już drogi dojazdowe oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**

#### ■ STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

Ukształtowana w historycznym procesie rozwoju **struktura funkcjonalno- przestrzenna jest prawidłowa**, zrównoważona, zapewniająca niezbędne powiązania między miejscowością gminną - lokalnym ośrodkiem obsługi a obsługiwanym obszarem. Uzupełniającym ośrodkiem obsługi (północno-wschodniego fragmentu obszaru gminy) jest miejscowość Wielgie, także o cenionych tradycjach historycznych i kulturowych. **Niekorzystnym elementem struktury jest znaczne rozproszenie zabudowy wiejskiej (dużo małych wsi, rozproszenie zagród).**

Wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy tereny budowlane są wystarczające dla potrzeb demograficznych i rozwojowych (inwestycyjnych) gminy.

#### ■ OCENA WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Poziom warunków życia mieszkańców gminy Ciepiałów określono zagregowanym wskaźnikiem 0,27 - jako niższy średni.

Na w/w ocenę rzutuje przede wszystkim **niski stopień wyposażenia mieszkań w instalacje i znaczny udział zasobów o palnej konstrukcji ścian** (ok. 50 %). Niekorzystna dla oceny jest także niska (malejąca) dynamika przyrostu mieszkań w ostatnich latach.

Osiągnięty poziom rozwoju infrastruktury społecznej, usługowej i administracyjnej, a także instytucji obsługi rolnictwa (lecznica zwierząt, przedsiębiorstwa handlowo-usługowe zaopatrzenia w nawozy, opał, materiały budowlane) zapewnia podstawowe wymagania w tym zakresie. Uzupełnienie infrastruktury usługowej mieści się w granicach możliwości gminy. **Uzupełnienie infrastruktury technicznej będzie związane ze znacznymi nakładami finansowymi z uwagi na rozproszenie zabudowy i mało korzystne warunki hydrograficzne i rzeźby terenu.**

**W zakresie warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, warunki te determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo dróg gminnych i drogi krajowej. Drogi te w większości nie są jednak wyposażone zarówno w oznakowane przejścia dla pieszych oraz chodniki, w związku z tym wpływają one negatywnie na warunki i jakość życia mieszkańców.**

**Ponadto na terenie objętym opracowaniem nie występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców gminy Ciepiałów.**

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, jak również silnymi wiatrami).

W zakresie warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, warunki te determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo dróg gminnych i drogi krajowej. Drogi te w większości nie są jednak wyposażone zarówno w oznakowane przejścia dla pieszych oraz chodniki, w związku z tym wpływają one negatywnie na warunki i jakość życia mieszkańców.

Ponadto na terenie objętym opracowaniem nie występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców gminy Ciepiałów.

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, jak również silnymi wiatrami).

## ■ OCENA STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### • OCENA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

Układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia zarówno zewnętrzne - regionalne drogą krajową nr 79 oraz z sąsiednimi gminami - drogami powiatowymi, jak i wewnątrzgminne (drogami powiatowymi i gminnymi).

Pomimo dobrze rozwiniętej sieci dróg publicznych, niezadowolający jest jej stan techniczny. Z przeprowadzonej analizy wynika, że większość tras nie jest przystosowana do pełnionych funkcji a także istniejących i spodziewanych wielkości ruchowych.

Sprawność głównego ciągu komunikacyjnego w gminie, jakim jest droga krajowa nr 79, uwarunkowana jest:

- zapewnieniem właściwych parametrów technicznych odpowiednich dla danej klasy i funkcji;
- utrzymaniem dobrego stanu technicznego nawierzchni;
- eliminacją ruchu tranzytowego z terenów intensywnego zainwestowania poprzez budowę trasy obwodowej, szczególnie w miejscowości Ciepiałów.

Ze względu na znaczny wzrost ruchu na drodze krajowej nr 79, w tym ruchu ciężarowego, zachodzi konieczność jej modernizacji (wg generalnego pomiaru ruchu na sieci dróg krajowych w 1995 roku, w ciągu ostatnich 5 lat ruch na tej trasie wzrósł

o 87 %, a wskaźnik natężenia ruchu był jednym z najwyższych w kraju i wynosił powyżej 1,8).

Działania inwestycyjne należy skierować także na modernizację układu dróg powiatowych i gminnych, które są istotnym warunkiem obsługi rolnictwa i poprawy dostępności komunikacyjnej obszarów wiejskich, a także sukcesywnie utwardzać nawierzchnie gruntowe i utrzymywać je w dobrym stanie technicznym. Modernizacja układu drogowego winna dotyczyć przede wszystkim zwiększania parametrów. Parametry techniczne wszystkich dróg powiatowych i gminnych nie posiadają wielkości zalecanych dla tych tras.

Na terenie gminy Ciepiałów znajdują się dwie stacje paliw (obie w rejonie miejscowości Ciepiałów), które zaspokajają potrzeby lokalnych i przejeżdżających tranzytem użytkowników.

Sieć autobusowa w gminie jest jedynym przewoźnikiem zbiorowej komunikacji pasażerskiej. W obecnej sytuacji najważniejszym zadaniem jest utrzymanie istniejących połączeń, dostosowanie częstotliwości kursowania autobusów do potrzeb społecznych oraz podniesienie standardu obsługi pasażerów.

- OCENA MOŻLIWOŚCI ZAOPATRZENIA W WODĘ JEDNOSTEK OSADNICZYCH GMINY

System zbiorowego komunalnego zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy Ciepiałów obejmuje obecnie 14 % ogółu ludności. Biorąc pod uwagę okres kierunkowy tj. rok 2020, zapotrzebowanie na wodę pitną *wodę odpowiadającą wymaganiom określonym rozporządzeniem Ministra zdrowia i pieki poleconej z 4 maja 1990 r. w sprawie warunków, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze*) znacznie przekroczy 2 tys. m<sup>3</sup>/d. **Wymagane jest więc znalezienie na terenie gminy wysokowydajnego źródła wody rzędu 600-1000 m<sup>3</sup>/ d. Znaczne rozproszenie jednostek osadniczych jak i zabudowy wymagać będzie kilkudziesięciokilometrowej sieci wodociągowej oraz realizacji pompowni strefowych.** Określone wyżej przedsięwzięcia wymagają dużych nakładów finansowych i czasowych.

- OCENA MOŻLIWOŚCI ODPROWADZENIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW BYTOWO - GOSPODARCZYCH

System odprowadzania i oczyszczania ścieków realizowany jest obecnie tylko w miejscowości Ciepiałów. Rozwinięcie systemu zaopatrzenia w wodę nieodwołalnie wymagać będzie realizacji budowy systemów kanalizacji sanitarnej. Znaczne rozproszenie zabudowy, małe zróżnicowanie wysokościowe terenu gminy, brak odbiorników ścieków oczyszczonych oraz konieczne nakłady finansowe nie sprzyjają budowie prostych i łatwych w eksploatacji układów kanalizacyjnych. Niezbędne będzie stosowanie sieciowych urządzeń pompowych celem przesyłu ścieków surowych. Określone przedsięwzięcia pociągną za sobą duże nakłady finansowe.

- OCENA MOŻLIWOŚCI ZAOPATRZENIA GMINY W GAZ PRZEWODOWY

Doprowadzenie gazu ziemnego na teren gminy Ciepiałów możliwe jest od strony południowej. Do centralnych rejonów gminy planowana jest budowa gazociągu wysokoprężnego o 150, zakończonych stacją redukcyjną. Budowa gazociągu wysokoprężnego jak i stacji redukcyjnej byłaby inwestycją krajowego dystrybutora gazu ziemnego. Planowana sieć gazowa gminy Ciepiałów wspomagałaby zaopatrzenie w gaz gminy i miasta Zwoleń.

- OCENA WARUNKÓW ZAOPATRZENIA GMINY W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Wybudowanie w połowie lat 80-tych nowych GPZ (*głównych punktów zasilania*) w Lipsku i Zwoleniu umożliwiło wyprowadzenie nowych ciągów sieciowych SN (*średniego napięcia*) a tym samym skrócenie długości istniejących ciągów liniowych, jak i zmniejszenie ilości stacji transformatorowych zasilanych z tych linii. Ponadto zostały wykonane powiązania między liniami, co spowodowało zlikwidowanie ciągów promieniowych i umożliwiło wykonanie w miarę równomiernych obciążeń poszczególnych linii.

Istniejąca sieć SN w pełni pokrywa zapotrzebowanie na energię elektryczną.

Ze względu na ograniczone środki finansowe sieć SN w ostatnim okresie ulega gwałtownemu starzeniu, co powoduje **zmniejszanie pewności zasilania**. Na terenie gminy istnieją miejscowości, w których występują ograniczenia w wydawaniu warunków technicznych powyżej 10 kV z uwagi na zbyt długie obwody linii niskiego napięcia (NN). **Są to miejscowości: Kolonia Ciepiałów, Ranachów B, Wielgie, Marianki, Świesielice, Bąkowa, Anusin, Borowiec, Kalków.**

- OCENA WARUNKÓW UTYLIZACJI ODPADÓW

**Istniejące w miejscowości Ciepiałów wysypisko odpadów wymaga podniesienia standardu technicznego** (uszczelnienia dna w celu zapobieżenia skażeniu gruntu i wód powierzchniowych oraz wprowadzenia recyklingu w celu zmniejszenia masy składowanych odpadów).

Poprawy wymaga organizacja odbioru odpadów tj. wprowadzenia selektywnej ich zbiórki na obszarze gminy.

Na terenie sołectwa Wielgie istnieje prymitywny mogilnik ziemny z 1973 r., w którym złożono ok. 120 kg przeterminowanych środków ochrony roślin. Mogilnik stanowi potencjalne zagrożenie dla środowiska. Zlecona została utylizacja mogilnika.

**Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami, dla gminy Ciepiałów został opracowany Program Ochrony Środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Ciepiałów na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018.**

- **OCENA STANU ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

Centralny fragment miejscowości **Ciepiałów** - jako zespół zabudowy małomiasteczkowej - objęty jest ochroną konserwatorską. W obrębie zespołu znajdują się obiekty związane z zamieszkiwaniem w Ciepiałowie przed II wojną światową społeczności Żydów (ok. 50 % populacji), które obecnie niszczone a nawet są rozbierane (np. mykwa) lub zagospodarowywane (np. kirkut). Czytelność układu urbanistycznego z rynkiem - została zatarta w wyniku nieodpowiedniego zadrzewienia. Dwa obiekty architektoniczne wpisane zostały do rejestru zabytków - kościół rzym.-kat. i synagoga (znajdująca się w złym stanie technicznym).

Na obszarze gminy (poza Ciepiałowem) wpisane są do rejestru zabytków 3 obiekty: zespół dworsko-parkowy w Bąkowej, park w Łaziskach i kościół cmentarny w Wielgiem.

**Wielgie** z zespołem dworsko-parkowym (dwór nie zachował się) i zespołem kościelno-cmentarnym jest objęty ochroną konserwatorską. **W 1993 r. rozebrany został drewniany kościół z dzwonnica, wpisany do rejestru zabytków.**

Na terenie gminy Ciepiałów w wielu wsiach zachowały się ciągi drewnianej zabudowy wiejskiej, dobiegającej technicznego żywota.

W gminie Ciepiałów występują także liczne **stanowiska archeologiczne**, w tym związane ze słynnym ośrodkiem hutnictwa świętokrzyskiego (w Gardzienicach).

Ludność gminy ma silne poczucie lokalnej tożsamości, w szczególności w byłym miasteczku Ciepiałów i wsi Wielgie o ciekawej przeszłości. Taka postawa jest cenna dla przyszłości gminy i jej rozwoju.

- **OCENA STANU PRAWNEGO**

Obszar gminy ma pokrycie planistyczne w postaci miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000, sporządzonego w 1988 r. i zaktualizowanego w 1994 r.

Plan ten straci ważność z dniem 1 stycznia 2000 r. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami).

Do w/w planów uzyskano odpowiednie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

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

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

W zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, obszary objęte zmianą studium w przeważającej stanowią grunty rolne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione oraz grunty budowlane.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występuje jakakolwiek zabudowa za wyjątkiem działek w obrębie Wielgie, gdzie zostały zlokalizowane budynki gospodarcze.

W chwili obecnej na terenach objętych zmianą studium obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.

Ponadto w zakresie stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą studium powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego. Ponadto ważne jest również zachowanie ciągłości typu i formy zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i zagrodowej.

Zmianą studium nr 3 objęte zostały następujące działki oraz ich części w obrębach:

- Ciepiałów – 1191/3, 1191/4,
- Czarnolas – 381/1, 398, 451/1 oraz części działek nr ewid. 382, 406, 409, 410,
- Marianki – 478,
- Gardzienice – 167,
- Rekówka – 137/1, 137/2, 139/2, 148/1, 148/3, 313,
- Ciepiałów Kolonia – 405,
- Bielany – 85/2,
- Kawęczyn – 110, 111, 114, 123, 125, 275, 336, 446, 448/2, 456/1, 464 oraz część działki nr ewid. 372,
- Świesielice – 256/2, 259/1, 299/2, 315, 1135, 1885, 1875, 2001, 2185/1, 2185/2 (przed zmianą numeracji nr ewid. 1973, 1974, 1975) oraz część działki nr ewid. 1417,

- Czerwona – 159/1, 159/2, 160/1, 733,
- Łaziska – 1284/1,
- Drezno – 73,
- Bąkowa – 627,
- Wielgie – 196, 311, 320,
- Podgórze – 4,
- Pcin – 80/2, 1117/2,
- Ciepielów Stary – 126/2, 138/2, 146/2, 147/2, 148/2, 163, 174, 179, 181, 187, 188, 189, 237, 238, 423/2, 568, 638 oraz część działki nr ewid. 151.

W zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, obszary objęte zmianą studium nr 3 w przeważającej stanowią grunty rolne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione, grunty budowlane oraz działki drogowe.

Na obszarze objętym zmianą studium nr 3 w większości nie występuje zabudowa. Wyjątek stanowią zabudowane działki zlokalizowane w obrębie Czarnolas (zabudowa zagrodowa) oraz w obrębie Ciepielów Stary (stacja benzynowa i nadajnik telefonii komórkowej).

Ponadto w zakresie stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium nr 3 jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą studium powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego. Ponadto ważne jest również zachowanie ciągłości typu i formy zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i zagrodowej.

Niezwykle istotne jest również utrzymanie odpowiednich standardów w zakresie ochrony środowiska naturalnego na obszarach projektowanych pod nową zabudowę usługową wzdłuż drogi krajowej nr 79.

#### ■ UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE

Wg prognozy demograficznej dla b. województwa radomskiego rozwój ludnościowy gminy Ciepielów określono następująco:

- prognoza biologiczna 6800 osób
- prognoza pomigracyjna 5700 osób

Wg stanu z 31.12.1997 r. gmina Ciepielów liczyła 6 189 mieszkańców. Tendencję spadkową odnotowano już w poprzednich latach (1980 r. - 6598 osób), odpływ ludności jest zjawiskiem typowym dla urynkwienia gospodarki.. Aczkolwiek generalnie spadek demograficzny ma w bliższej sekwencji niekorzystne implikacje - w tym malejącej liczby osób w wieku produkcyjnym - jest nieuniknionym procesem w przebudowie struktury agrarnej i zmniejszenia (zbyt wysokiej) liczby utrzymujących się z rolnictwa.

Proces ten może być także wykorzystany dla poprawy struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy: koncentracji zabudowy w większych jednostkach osiedleńczych i związanej z tym racjonalizacji kosztów uzbrojenia terenów wiejskich.

## ■ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### **Obszary o wysokich wartościach przyrodniczych:**

Gmina Ciepiałów położona jest w obrębie regionalnego wielkoprzestrzennego systemu obszarów, o wysokich walorach przyrodniczych. Regionalną sieć ekologiczną tworzą:

- korytarz ekologiczny rzeki Iłżanki w północnej części gminy;
- korytarz ekologiczny rzeki Kosówki (dopływu Iłżanki);
- obszar węzłowy związany z obszarami źródłkowymi rzek: Kosówki i Stróżki (Stróżanki), obszarami wydmowymi i zagłębieniami bezodpływowymi w południowej części gminy.

Prawie cała gmina położona jest w zlewni Iłżanki i ma w przewodzie charakter równinny o małym zróżnicowaniu rzeźby (z wyjątkiem dolin rzek i cieków, a przede wszystkim tarasu zalewowego Iłżanki).

Na obszarze gminy znajdują się 2 użytki ekologiczne o łącznej powierzchni 1,40 ha oraz 5 pomników przyrody ożywionej, objęte ochroną prawną, 2 zabytkowe i 3 inne parki wiejskie.

Na obszarze gminy występują 2 kompleksy leśne wodochronne (w rejonie Bąkowej i Kawęczyna Dolnego) i Leśny Kompleks Promocyjny (LKP) Puszczy Kozienickiej w rejonie Ciepiałowa.

Na terenie objętym zmianą studium występują również grunty leśne – na terenie działki nr ewid. 44/2 w obrębie Świesielice oraz 292 w obrębie Rekówka.

Na obszarach objętych zmianą studium nr 3 występują grunty leśne – na terenie działki nr ewid. 1191/4 w obrębie Ciepiałów, działek nr ewid. 382 i 398 w obrębie Czarnolas, działki nr ewid. 478 w obrębie Marianki, działek nr ewid. 137/1, 137/2 w obrębie Rekówka, działek nr ewid. 111, 123, 125, 446, 456/1 w obrębie Kawęczyn, działek nr ewid. 315, 1417, w obrębie Świesielice, działki nr 4 w obrębie Podgórze, działek nr ewid. 179, 181, 187, 188, 189, 237 w obrębie Ciepiałów Stary

Z uwagi na małą lesistość gminy do 2020 r. przewiduje się zalesienie około 522 ha gruntów marginalnych (w opracowaniu elaborat: „Granica rolno-leśna”).

### **Zasoby Ziemi:**

Gmina znajduje się na obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) związanej z występowaniem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 „Niecka Radomska”, co ukierunkowuje rozwój gospodarki i rolnictwa w kierunku działań proekologicznych - w celu zachowania jakości (czystości) tych wód.

W gminie Ciepiałów występują złoża surowców budowlanych (głina zwałowa, kruszywa, opoki), możliwe do eksploatacji na skalę przemysłową i lokalną. Eksploatacja złóż może być konfliktowa w aspekcie ochrony środowiska i rolniczej przydatności gleb. Eksploatacja złóż ma drugorzędne znaczenie dla rozwoju gminy.

Na obszarze gminy występują (na znacznej głębokości) wody mineralne, nie eksploatowane. Brak obecnie rozpoznania możliwości i sposobu ich wykorzystania.

W zakresie wielkości i jakości zasobów wodnych na obszarze objętym zmianą studium, w chwili obecnej:

- działki nr 528/2 i 464 w obrębie Wólka Dąbrowska graniczą z rowami melioracyjnymi,
- działka nr 341 w obrębie Wielgie graniczy z rowem melioracyjnym,
- działka nr 48 w obrębie Pasięki została zdrenowana w ramach zadania „Kazanów-Wielgie” oraz graniczy z rowem melioracyjnym,



- działka nr 755 w obrębie Ciepiałów graniczą z rzeką Iłżanką oraz przebiega przez nią rów melioracyjny,
- działka nr 612 w obrębie Ciepiałów Stary graniczy z rzeką Iłżanką oraz przebiega przez nią rów melioracyjny,
- działka nr 623 w obrębie Ciepiałów Stary graniczy z rzeką Iłżanką,
- działka nr 609/1 w obrębie Bąkowa została zdrenowana w ramach zadania „Kazanów-Wielgie” oraz graniczy z rowem melioracyjnym,

Działki nr: 12/2 w obrębie Bielany, 543 w obrębie Kolonia Ciepiałów, 292 w obrębie Rekówka, 44/2 w obrębie Świesielice, 271 do 291 w obrębie Kawęczyn graniczą z rowami nieobjętymi ewidencją wód, urządzeń wodnych i zmeliorowanych gruntów.

Na działkach nr: 85/2 i 181 w obrębie Bielany, 134/11 i 134/8 w obrębie Wielgie, 194 w obrębie Gardzienice, 45 w obrębie Pcin, 442 w obrębie Marianki, 720 i 170 w obrębie Łaziska, 1669 i 1136 w obrębie Świesielice, 565-568 w obrębie Ciepiałów, 456/1, 456/2, 460, 529 w obrębie Ciepiałów Stary, 668/1 w obrębie Bąkowa, 370 w obrębie Czerwona nie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych.

Ponadto na terenie objętym projektem planu nie występują zbiorniki wodne.

W zakresie wielkości i jakości zasobów wodnych na obszarze objętym zmianą studium nr 3:

- działka 405 w obrębie Ciepiałów Kolonia graniczy z rowem od strony północnej,
- przez działkę nr ewid. 275 w obrębie Kawęczyn przepływa rów melioracyjny,
- przez działkę 259/1 w obrębie Świesielice przepływa rów melioracyjny,
- działka 299/2 w obrębie Świesielice graniczy od strony południowej z rowem melioracyjnym,
- przez działkę nr ewid. 1885 w obrębie Świesielice przepływa rów melioracyjny,
- przez działkę nr ewid. 2001 w obrębie Świesielice przepływają rowy melioracyjne, ponadto działka od strony północnej graniczy z rzeką Iłżanką,
- przez działkę nr ewid. 2185/2 (przed zmianą numeracji nr ewid. 1973, 1974, 1975) w obrębie Świesielice przepływa rów melioracyjny,
- działka 73 w obrębie Drezno graniczy od strony północnej z rowem melioracyjnym,
- działka 196 w obrębie Wielkie graniczy od strony północnej z rowem melioracyjnym,
- przez działkę nr ewid. 568 w obrębie Ciepiałów Stary przepływają rowy melioracyjne, ponadto działka od strony południowej graniczy z rzeką Iłżanką,

Ponadto na obszarze działki nr ewid. 196 w obrębie Wielgie występują zbiorniki wodne.

#### ***Bonitacja gleb i warunki agroklimatu:***

W gminie występują dość dobre warunki rolnictwa (ok. 45 % gleb III i IV klasy, grunty pochodzenia organicznego) i w przewadze korzystne warunki agroklimatu.

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne słabych klas bonitacyjnych tj. przede wszystkim RIVa, RIVb, RIV, RV oraz łąki i pastwiska niskich klas bonitacyjnych. Grunty klas III występują wyłącznie na terenie działki nr ewid. 45 w obrębie Pcin, dz. nr ewid. 170, 720 w obrębie Łaziska oraz 456/1, 456/2 i 519 w obrębie Ciepiałów Stary oraz na części obszaru w obrębie Kawęczyn.

Na obszarze zmiany studium nr 3 występują grunty orne słabych klas bonitacyjnych tj. przede wszystkim RIVa, RIVb, RIV, RV oraz łąki i pastwiska niskich klas bonitacyjnych. Grunty klas III występują wyłącznie na terenie działki nr ewid. 196 w obrębie Wielgie, działki nr ewid. 4 w obrębie Podgórze oraz działki nr ewid. 1117/2 w obrębie Pcin.



## ■ UWARUNKOWANIA ANTROPOGENICZNE

Warunki środowiska naturalnego wskazują na przewagę szans rozwoju gminy w zakresie jej dotychczas utrwalonych funkcji - z podstawową funkcją rolniczą.

### ***Osiągnięty poziom rozwoju:***

Gmina Ciepiałów osiągnęła średni niższy stopień rozwoju w zakresie większości wskaźników zaspokojenia potrzeb mieszkańców w sferze społecznej i gospodarczej.

W przewadze niski jest stopień wyposażenia gminy w zakresie infrastruktury technicznej (znaczna liczba wsi bez wodociągu, tylko w miejscowości gminnej system kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, większość dróg gminnych nieutwardzonych).

### ***Powiązania zewnętrzne:***

Gmina Ciepiałów, położona na trasie drogi krajowej nr 79, między Zwoleniem a Lipskiem, ma dobre podstawowe zewnętrzne powiązania komunikacyjne, uzupełnione równomiernie rozmieszczonymi drogami powiatowymi i gminnymi.

Sieć ta zapewnia zarówno dostęp do infrastruktury usługowej (w tym szkół średnich), jak też gospodarczej (zakład przetwórstwa owocowo-warzywnego w Lipsku) i stwarza możliwość aktywizacji gospodarczej gminy.

Zorganizowana struktura prawna zapewnia także prawidłowe gospodarowanie zasobami przyrody (w oparciu o Związek Gmin „Iłzanka” z siedzibą w Iłży).

### ***Podstawowe funkcje gminy:***

Główną funkcją gminy Ciepiałów jest rolnictwo. Funkcjami uzupełniającymi - mieszkalnictwo i obsługa ludności. Funkcja ta ma dość korzystne warunki dalszego rozwoju w oparciu o dość dobre kompleksy glebowe i relatywnie w b. województwie radomskim dość korzystną strukturę gospodarstw rolnych.

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

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy, aczkolwiek generalnie prawidłowa pod względem rozmieszczenia ośrodków obsługi (lokalny ośrodek obsługi - Ciepiałów, uzupełniający ośrodek obsługi - Wielgie) charakteryzuje się jednak dużym rozproszeniem osadnictwa (8 z 29 sołectw liczy poniżej 100, a ponadto następane 8 - poniżej 150 mieszkańców). Są to wsie:

- Anusin, Czerwona, Drezno, Kolonia Gardzienice, Stare Gardzienice, Kunegundów, Kawęczyn i Rekówka w pierwszej grupie;
- Antoniów, Bieliny, Borowiec, Kochanów, Marianki, Podgórze, Ranachów B i Wólka Dąbrowska w drugiej grupie.

Biorąc pod uwagę trwający od kilku lat proces obniżania się liczby ludności w gminie, wsie te (a w szczególności położone na obszarach mniej korzystnych kompleksów glebowych) nie będą atrakcyjne dla rozwoju funkcji mieszkalnictwa. Można rozważyć ewentualne wprowadzenie w nich funkcji wypoczynkowych (wsie letniskowe).

Analiza dotychczas obowiązującego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów i trendu demograficznego wskazuje, iż nie ma potrzeby wyznaczania na obszarze gminy nowych terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej.

### **1. Szanse:**

W kontekście głównej funkcji gminy Ciepiałów - którą jest produkcja rolna - warunki naturalne jak i osiągnięty poziom rozwoju zapewniają szanse rozwoju w/w funkcji i funkcji towarzyszących.

Zaobserwowane procesy demograficzne można uznać za typowe i charakterystyczne dla fazy przekształcania rozdrobnionej struktury agrarnej w strukturę właściwą dla gospodarki towarowej. Występujące niedobory w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarczej mogą być wyrównywane poprzez racjonalizację nakładów z budżetu gminy oraz poszukiwanie innych źródeł finansowania.

## **2. Ograniczenia i konflikty:**

Praktycznie jedynym istotnym ograniczeniem rozwoju gminy jest niedobór środków finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej i gospodarczej (budowę obwodnicy drogowej Ciepelowa, systemów uzbrojenia, obiektów obsługi itp.) oraz poprawę stanu środowiska (czystości rzek, utylizacji mogilnika, modernizacji wysypiska odpadów itp.).

Istniejące niedogodności, wynikające z warunków naturalnych, są do pokonania, aczkolwiek mogą wpłynąć na podwyższenie kosztów realizacji i funkcjonowania systemów.

### ■ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

#### *System komunikacji:*

##### **1. Szanse:**

###### Uwarunkowania zewnętrzne.

Położenie gminy Ciepelów przy drodze krajowej stwarza dogodne połączenia regionalne z ośrodkami powiatowymi w Zwoleniu i Lipsku i innymi miejscowościami położonymi na kierunku północ-południe.

Zewnętrzne połączenia komunikacyjne gminy Ciepelów stwarzają możliwości aktywizacji terenów, przez które przebiegają (potencjalne regionalne pasmo rozwoju, kształtujące się w oparciu o drogę krajową nr 79).

Na obszarze objętym zmianą studium (dz. nr ewid. 755 w obrębie Ciepelów) występuje teren na którym przewidywana jest realizacja ponadlokalnego celu publicznego zawartego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dnia 07.06.2004 roku, tj. realizacja obwodnicy Ciepelowa w ciągu drogi krajowej nr 79 w klasie drogi głównej.

Na obszarze objętym zmianą studium nr 3 nie przewiduje się realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

###### Uwarunkowania wewnętrzne.

Istniejąca sieć dróg powiatowych i gminnych zapewnia podstawowe połączenia zarówno wewnątrzgminne jak i z sąsiednimi gminami.

Z uwagi na dobrze rozwiniętą sieć dróg publicznych w gminie nie ma potrzeby wytyczania nowych połączeń. Istniejąca sieć wymaga jednak wielu usprawnień, dotyczących utwardzania nawierzchni, modernizacji (sukcesywnie w miarę potrzeb) ewentualnie korekty przebiegu (realizacji obwodnicy Ciepelowa).




Zalecany (w ostatnich latach) rozwój komunikacji rowerowej, mógłby mieć korzystny wpływ nie tylko z uwagi na mniejszy koszt eksploatacji i dostępności w porównaniu z komunikacją samochodową, ale także z uwagi na bezpieczeństwo i ochronę środowiska.

Planowanie systemu ścieżek rowerowych winno uwzględniać nie tylko walory turystyczno-krajobrazowe, ale również zapewniać dojazdy do centrów usługowo-handlowych, szkół, miejsc pracy i innych obiektów użyteczności publicznej.

# gm.CIEPIELÓW


## KOMUNIKACJA - UWARUNKOWANIA


**Niedostosowanie istniejącego układu komunikacyjnego do pełnionej funkcji**

-  droga krajowa
-  drogi powiatowe
-  drogi gminne

**Brakujące odcinki / w tym brak obwodnicy / w ciągu:**

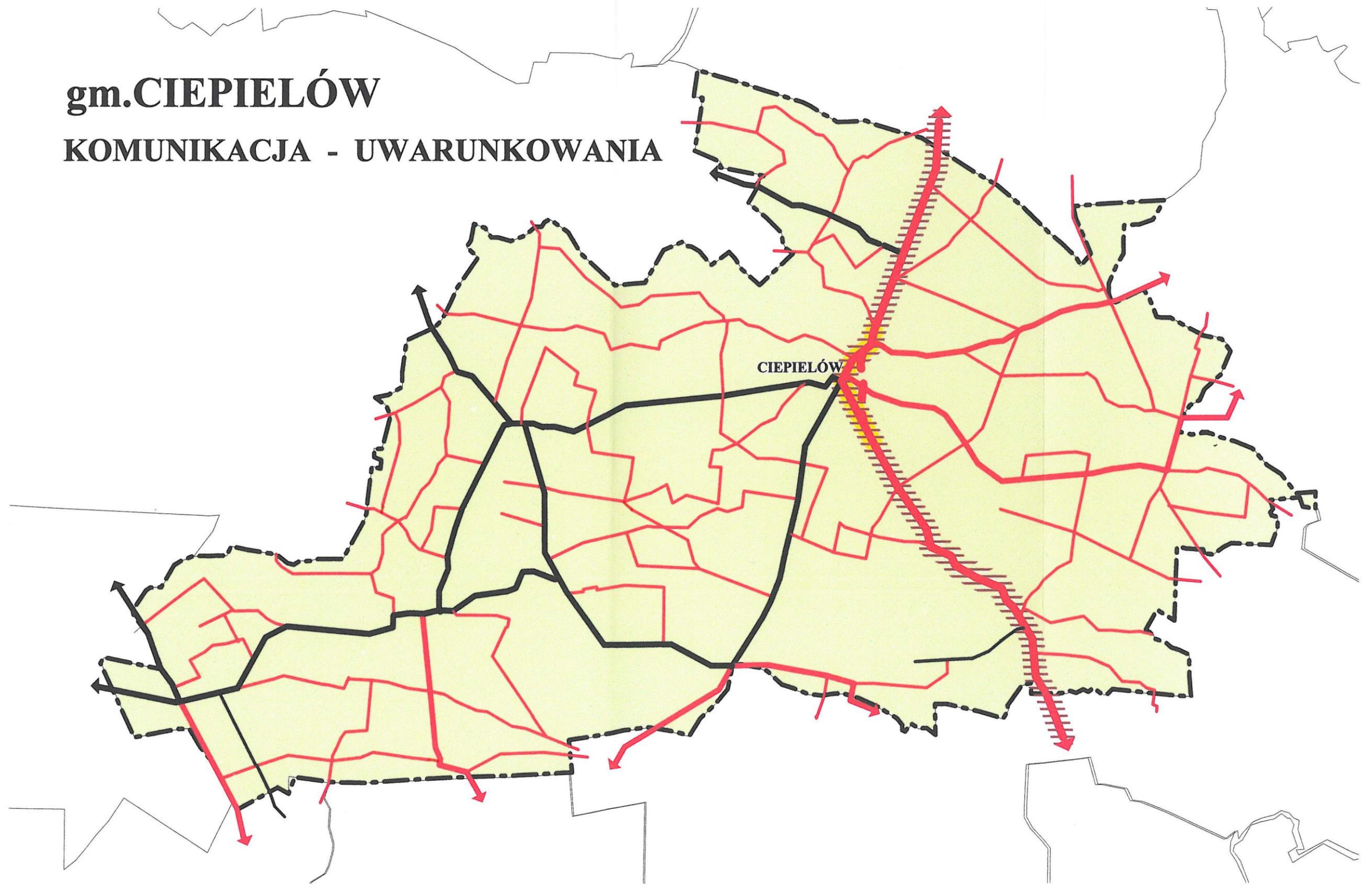
-  drogi krajowej

 Nałożenie ruchu lokalnego, tranzytowego i ciężkiego-towarowego /wskazane działania do rozdzielenia ruchu lokalnego od tranzytowego /.

 Odcinki drogi, na których występuje znaczny udział samochodów ciężarowych w ruchu / droga krajowa nr 723 /.

# gm. CIEPIELÓW

## KOMUNIKACJA - UWARUNKOWANIA





Warunkiem sprawnego działania systemu komunikacji rowerowej jest realizacja nie tylko jego ciągów, ale również pełnego wyposażenia w postaci odpowiednio zabezpieczonych miejsc postojowych i oznakowania tras.

## **2. Ograniczenia i konflikty:**

Ograniczenia w funkcjonowaniu układu komunikacyjnego w gminie Ciepiałów wiążą się przede wszystkim z niedostosowaniem do pełnionej funkcji.

Niski standard drogi krajowej nr 79, a także w dużej części dróg powiatowych i prawie wszystkich dróg gminnych, przy stale zwiększającym się ruchu, stwarza zagrożenia i uciążliwości dla użytkowników. Niedogodności te związane są przede wszystkim z małymi parametrami technicznymi, złym stanem nawierzchni jezdni, bądź brakiem nawierzchni utwardzonych, a także brakiem funduszy na modernizację istniejących ciągów drogowych.

Sprawne funkcjonowanie układu komunikacyjnego ograniczone jest również brakiem obwodnicy Ciepiałowa, eliminującej z terenów zwartej zainwestowania uciążliwy ruch tranzytowy, a przede wszystkim towarowy.

Znaczny wzrost natężenia ruchu, zwłaszcza ruchu ciężarowego na drodze krajowej nr 79, powoduje konflikty w użytkowaniu trasy, zwiększa zagrożenie bezpieczeństwa, a hałas i spaliny powodują pogorszenie niekorzystnego wpływu na otoczenie.

### ***Gospodarka wodno ściekowa:***

#### **1. Szanse:**

Teren gminy Ciepiałów wraz z istniejącym zainwestowaniem nie stwarza przeszkód tworzenia niezbędnej dla celów bytowych technicznej infrastruktury komunalnej.

#### **2. Ograniczenia:**

Ograniczenia wynikają z niedoinwestowania w poszczególnych dziedzinach oraz braku rozpoznania co do zakresu przedsięwzięć technicznych i finansowych.

### **Uwagi do strategii uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej:**

- 1. Woda gruntowa (w studniach kopanych w gospodarstwach) ma dość wysoko położone zwierciadło, jest więc podatna na zanieczyszczenia (także przez butwiejące rośliny, nie tylko przez nawozy i tp.). Powstanie wodociągu z uwagi na warunki zdrowotne i jakość hodowanego bydła jest konieczne.***
- 2. Powstanie wodociągu zwiększa ilość ścieków, które powinny być oczyszczane w celu nie pogorszenia stanu sanitarnego.***

3. *Rozprowadzanie wody za pomocą rurociągów „rozwijanych ze szpuli” bardzo łatwe i proste do ułożenia w gotowym wykopie. Stacja wodociągowa - automatyczna, nie wymagająca stałego dozoru, pompowanie wody podnoszące ciśnienie wody w sieci również nie wymaga dozoru; dla lokalizacji pomp wystarczy kubatura 2,5 m x 1,4 m x 2,0 m (w studzienkach).*
4. *Kanalizacja z tanich i szczelnych rur PCV o 0,20 m, rurociągi tłoczne o średnicy 9 cm płytko położone przy układaniu rozwijane ze szpuli ; przepompownie- pompy wielkości wiadra, zanurzone w ściekach, w cenie do 2 tys. zł, działające samoczynnie; zużycie energii na pompowanie ścieków w ciągu doby do ok.50 kWh na jednego mieszkańca na rok. Ze względu na teren do budowy kanalizacji mało sprzyjająca. Nadzór nad pracą układu kanalizacji tj. głównie pomp zabiegają wyspecjalizowane przedsiębiorstwa montujące też w innych miejscach (pompownie), powszechnie funkcjonujące w woj. lubelskim.*
5. *Transport ścieków za pomocą kanalizacji i układów pompowych gwarantuje pełne odprowadzenie całej ilości ścieków dużo mniejszym nakładem finansowym, niż korzystanie z transportu asenizacyjnego kołowego.*

#### **Gospodarka energetyczna:**

##### **1. Szanse:**

System energetyczny, będący podstawowym źródłem energii dla potrzeb ludności i gospodarki jest w gminie Ciepiałów dobrze rozwinięty i od lat stabilny. Stwarza on potencjalne możliwości rozwoju wszystkich dziedzin życia społecznego i gospodarczego.

##### **2. Ograniczenia:**

Linia napowietrzna 110 kV relacji Zwolen - Lipsko jak również linie 15 kV przebiegające przez teren gminy wywołują pewne ograniczenia (konflikty) w zagospodarowaniu przestrzennym, spowodowane dużymi strefami ochronnymi od tych linii. W strefach tych nie wolno lokalizować żadnych obiektów budowlanych.

Od linii 110 kV strefa ochronna wynosi 20 m od osi słupów podporowych, a dla linii 15 kV - 5 m od osi linii.

Na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 zlokalizowana została infrastruktura o znaczeniu lokalnym tj. linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV oraz infrastruktura wodociągowa i gazociągowa zrealizowana wzdłuż głównych dróg gminnych, powiatowych oraz drogi krajowej nr 79. Nie występuje natomiast infrastruktura o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **Utylizacja odpadów:**

##### **1. Szanse:**

- a) W gminie Ciepiałów (na terenie sołectwa Ciepiałów) funkcjonuje wysypisko odpadów o niezbędnej powierzchni.
- b) Wykonana została przez firmę „Exbud” inwentaryzacja obiektu mogilnika ziemnego z 1973 r., zlokalizowanego na terenie sołectwa Wielgie, zlecona została utylizacja mogilnika.

## **2. Ograniczenia, konflikty, zagrożenia:**

- a) Wysypisko wymaga modernizacji w celu podniesienia standardu, przede wszystkim uszczelnienia dna z uwagi na możliwość przedostania się odcieków do gruntu i wód powierzchniowych (rzeki Iłżanki). Brak systemu selektywnej zbiórki odpadów - zbyt duże potencjalne zapotrzebowanie „kubatury” wysypiska
- b) Istniejący mogilnik stwarza zagrożenie skażeniem gruntu i potencjalne zagrożenie sanitarne.

### **■ UWARUNKOWANIA PRAWNE**

#### *rzesządzenia planistyczne:*

Wskazana jest adaptacja w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów” wyznaczonych w dotychczas obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy terenów budowlanych, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych i nie kolidują z określoną w „Studium” polityką przestrzenną.

Uwzględnienie tego wskazania pozwoli uniknąć sytuacji konfliktowych.

#### *Stosunki własnościowe:*

Zdecydowana większość gruntów (z wyjątkiem kompleksów leśnych Lasów Państwowych i gruntów po SKR i tp.), a w szczególności grunty rolne są własnością prywatną.

Dla polityki przestrzennej istotne znaczenie mogą mieć grunty będące jeszcze w posiadaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - jako oferta inwestycyjna dla ewentualnych znaczących podmiotów gospodarczych, tereny realizacji zadań własnych Gminy i realizacji celów publicznych lub grunty zamienne dla powyższego celu, a także grunty na poprawę struktury gospodarstw rolnych.

#### *bszary i obiekty objęte ochroną prawną:*

Ochroną prawną objęte są obszary i obiekty:

- **o wysokich wartościach przyrodniczych**, w tym 2 użytki ekologiczne, 5 pomników przyrody, 2 zabytkowe i 3 niezabytkowe parki wiejskie, 3 kompleksy leśne (lasy wodochronne i Leśny Kompleks Promocyjny);
- **o wysokich wartościach kulturowych**, w tym historyczny małomiasteczkowy układ przestrzenny Ciepiałowa z zabytkowymi obiektami kościoła rzymskokatolickiego i synagogi, układ przestrzenny zespołu cmentarnego w Wielgiem, park wiejski w Łaziskach. Ponadto na terenie gminy zachowały się w kilku miejscowościach relikty budownictwa drewnianego i murowanego wiejskiego, dworskiego i przemysłowego a także zespoły dworsko-parkowe, cmentarze i obiekty małej architektury (kapliczki, figury, krzyże); występują także stanowiska archeologiczne, w tym o wysokiej wartości kulturowej.

### **■ REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM**

W zakresie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych na terenie objętym zmianą studium oraz zmianą studium nr 3 nie podejmuje się ustaleń.

## **5. ZAGROŻENIA, KONFLIKTY, OGRANICZENIA**

Podstawowe konflikty rozwoju gminy wynikają z niedoinwestowania gminy, w której występują w związku z powyższym rozbieżności między wymaganiami ochrony środowiska a potrzebami bytowymi mieszkańców i gospodarki. Konflikty wynikają głównie z niskich standardów cywilizacyjnych w sferze infrastruktury technicznej.

### • ZAGROŻENIA:

#### ***Utylizacja odpadów:***

Do czasu przeprowadzenia utylizacji mogilnika zlokalizowanego w sołectwie Wielgie istnieje potencjalne zagrożenie skażeniem środowiska i zagrożenie zdrowia organizmów żywych, (ludzi, zwierząt, roślin) z uwagi na słabe zabezpieczenie obiektu (zasypany dół ziemny).

Do czasu modernizacji wysypiska odpadów bytowych istnieje niebezpieczeństwo skażenia gruntu i wód powierzchniowych odciekami.

#### ***Ruch samochodowy:***

Niski standard drogi krajowej nr 79 i jej przebieg przez obszar zwartego zainwestowania miejscowości Ciepiałów przy systematycznie wzrastającym natężeniu ruchu stwarza zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców tej miejscowości, w tym także z tytułu przewozów ładunków niebezpiecznych.

Pasy terenu wzdłuż ruchliwych dróg narażone są na skażenia, w tym ołowiem, w związku z czym istnieje niebezpieczeństwo skażenia produktów żywnościowych i pasz, pozyskiwanych z tych terenów.

#### ***Liniowe systemy uzbrojenia:***

Napowietrzne linie elektroenergetyczne, w szczególności 110 kV, emitują promieniowanie elektromagnetyczne, wpływające niekorzystnie na organizmy żywe.

Potencjalne zagrożenie wystąpi także wzdłuż tras gazociągów wysoko- i średnioprężnych w przypadku ich realizacji na obszarze gminy.

#### ***Zagrożenie powodziowe:***

Doliny cieków, w szczególności taras zalewowy Iłzanki, narażone są na potencjalne zalewy powodziowe i podtapianie w okresach długotrwałych, obfitych opadów i gwałtownych roztopów. Tereny te nie powinny być zabudowywane z uwagi na zagrożenie życia ludzi i zwierząt oraz utraty dóbr materialnych.

Na terenach objętych zmianą studium występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej ze względu na lokalizację w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%). W związku z powyższym na czterech obszarach położonych w obrębach Ciepiałów, Ciepiałów Stary i Rekówka obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym przede wszystkim zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

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

Na terenie objętym zmianą Studium oraz zmianą studium nr 3 nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.



- **KONFLIKTY**

***Konflikty funkcjonalne:***

Konflikty funkcjonalne wynikają głównie z istniejącego stanu zainwestowania i kierunków rozwoju sieci osiedleńczej, nakierowanych na uzyskanie równowagi funkcji i współczesnych standardów zaspokojenie potrzeb.

Do podstawowych należy przebieg ważnych ciągów drogowych przez obszary intensywnie zabudowane - to typowa sytuacja konfliktowa między oczekiwanym standardem obszarów mieszkaniowych a pożądaną sprawnością układu komunikacyjnego. Duże natężenie ruchu samochodowego powoduje hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza i gleby, a także zmniejszenie poczucia bezpieczeństwa pieszych.

Realizacja obwodnicy Ciepłowa w ciągu drogi nr 79 zlikwidowałaby ten konflikt funkcjonalny w sposób zadowalający.

***Eksploracja surowców mineralnych:***

Eksploracja surowców mineralnych wiąże się z dewastacją powierzchni gruntów i ich pokrycia (roślinności) a także ze zmniejszeniem wartości użytkowych gruntów rolnych, jeśli złoża występują w ich obrębie. Obszary poeksploatacyjne winny być rekultywowane.

- **OGRANICZENIA**

*ole rozwiązań przestrzennych:*

W związku z niewielkimi spadkami terenu na obszarze gminy oraz z uwagi na proces zmniejszania się liczby ludności, pożądane jest skupianie zabudowy w większych wsiach o potencjalnych korzystnych warunkach rozwoju w celu racjonalizacji kosztów niezbędnego sukcesywnego wyposażania gminy w infrastrukturę techniczną (utwardzone drogi, wodociągi i kanalizacje sanitarną).

Nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów budowlanych na terenie gminy wobec przyjętych raczej w nadmiarze w obecnie obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pole rozwiązań przestrzennych wyznaczają także warunki gruntowo- budowlane (z zabudowy winny być wyłączone tarasy zalewowe rzek i cieków, tereny podtapiane, strome zbocza i skarpy, ponadto niewskazana jest zabudowa na terenach o płytkim występowaniu wód gruntowych - ewentualnie dopuszczona zabudowa bez podpiwniczeń.

***Ograniczenia wynikające z przesłanek prawnych:***

Z przepisów prawa powszechnego wynika szereg ograniczeń w sposobie zagospodarowania obszarów. Do tego typu ograniczeń należą m. in.:

- zakaz zabudowy na terenach zalewowych rzek i cieków;
- ograniczenia zabudowy w korytarzach infrastruktury technicznej (pod liniami elektroenergetycznymi, wzdłuż gazociągów itp.),
- ograniczenia zabudowy w strefach szkodliwego oddziaływania obiektów (np. wokół oczyszczalni ścieków, wysypisk odpadów, cementarzy, w pasach drogowych itp.);
- ograniczenia w inwestowaniu stref ochronnych (np. strefy ochrony pośredniej ujęć wody);
- ograniczenia w sposobie zagospodarowania i zabudowy, zakazy i nakazy w obrębie obszarów ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych oraz w strefach ochrony archeologicznej;
- ograniczenia w sposobie zagospodarowania i gospodarowania na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych (użytkach ekologicznych, w otoczeniu pomników przyrody, w parkach wiejskich i podworskich, lasach ochronnych itp.);
- ograniczenia w przeznaczaniu na cele nierolnicze gruntów dobrych klas bonitacyjnych i gruntów leśnych na cele nieleśne;
- ograniczenia w inwestowaniu obszarów występowania złóż surowców.

## MATERIAŁY WEJŚCIOWE. BIBLIOGRAFIA

- Główne zbiorniki wód podziemnych. Opr. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu (na podstawie „Mapy geologiczno-inżynierskiej Polski” wyk. Przez Państwowy Instytut Geologii w Warszawie.
- Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych i możliwości ich wykorzystania na potrzeby lokalne w gminie Ciepiałów. Opr. „Geoprojekt” Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa Oddział Terenowy w Krakowie, Wydział geologiczno-inżynierski w Kielcach pod kier. mgr Wiesława Mroza, 1985 r. Zlecenie: Urząd Wojewódzki w Radomiu, Wydział Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej i Geologii. Koreferat: mgr inż. Henryk Wrona, Kielce.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy w Ciepiałowie.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Wojewódzkim w Radomiu.
- Informacje uzyskane w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Radomiu.
- Informacje uzyskane w Państwowej Służbie Ochrony Zabytków w Radomiu.
- Informacje instytucji uzgadniających i opiniujących.
- Maj Wojciech. Rynki małych miast w województwie radomskim. Maszynopis, mapy, schematy. Praca maturalna w Liceum Ogólnokształcącym im. Marii Konopnickiej w Radomiu, 1980.
- Mapa funkcji lasu 1:10 000. Rejonowa Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu, Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Lipsko wg stanu ze stycznia 1993 r. (lasy wodochronne: Kawęczyn kompleks „Nasionki”, Bąkowa - kompleks „Bąkowa”).
- Mapa glebowo-rolnicza gminy Ciepiałów, 1:25 000. Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Kielcach, 1981.
- Mapa gospodarczo-przeładowa Nadleśnictwa Zwoleń Obrębu Lipsko 1:25000. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu wg stanu ze stycznia 1993 r. (Leśnictwo Jawor Nadleśnictwo Zwoleń. Leśnictwo Struga Nadleśnictwo Zwoleń - użytki ekologiczne, pomniki przyrody).
- Mapa zagospodarowania przeciwpowodziowego 1:25 000. Wojewódzki Komitet przeciwpowodziowy w Radomiu. Opr. Biuro Studiów i Projektów Gospodarki Wodnej Rolnictwa „3ipromel”, Warszawa 1995.
- 8 Mapa topograficzna gminy Ciepiałów w skali 1:10 000 wg stanu na 1982 r.
- Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Wójt Gminy Ciepiałów. Opr. Mgr inż. arch. Grzegorz Krawczyk, 1994.

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

- Sprawozdanie użytkowania gruntów w gminach. Gmina Ciepiałów. 1997.
- Studium strefy zurbanizowanej Radomia. Opr. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu, pod kier. mgr inż. arch. Elżbiety Maj, 1996-1997.
- Studium zagospodarowania przestrzennego województwa radomskiego - informacja o ponadlokalnych uwarunkowaniach i kierunkach rozwoju dla obszaru gminy Ciepiałów. Opr. Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Radomiu, pod kier. mgr Kazimierzy Denkiewicz.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej województwa radomskiego. Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach. Opr. Łucja Kwiecień, 1998.
- Wyniki Spisu Rolniczego. Gmina Ciepiałów. Urząd Statystyczny w Radomiu, 1997.
- Zastawniak Barbara. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w świetle ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, 1998.
- Ziobrowski Zygmunt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wyd. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków, 1996.
- Żmudzin Krzysztof. Spokojna iskra [w:] Słowo Ludu - Magazyn Nr 2070/1999.
- Żmudzin Krzysztof. Wielgie opowieści [w:] Słowo Ludu Nr 25/AB, 30- 31.01.1999.
- Żmudzin Krzysztof. Wsiąknięci w Ciepiałów [w:] Słowo Ludu - Magazyn, Nr 2061/1999.

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

*UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

## Spis treści:

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	4
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	4
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	4
2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	4
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	5
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	5
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	5
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	5
2.8. Stan prawny gruntów.....	5
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	5
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	5
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	5
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych...	6
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	6
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	6
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	6

## 1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę nr XLI/219/2014 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

Zmianą studium objęte zostały następujące działki w obrębach:

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

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

Ponadto zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

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

Ponadto zmiana Studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

Wniesione zmiany będą nawiązywać do zadań i programów ujętych w obowiązującym planie województwa mazowieckiego. Dodatkowo wprowadzone zmiany w Studium umożliwią przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami).

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów obowiązującego studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu częściowej zmiany studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w *sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).



## **2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Zmiana Studium obejmuje obszary o powierzchni około 14,16 ha, położone w gminie Ciepielów w następujących obrębach:

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

Tereny objęte zmianą Studium w przeważającej stanowią grunty rolne lub leśne. Pozostałą część stanowią natomiast grunty zadrzewione oraz grunty budowlane. Na obszarze objętym zmianą studium nie występuje jakakolwiek zabudowa za wyjątkiem działki o nr ewid. 337 w obrębie Ciepeliów, gdzie został zlokalizowany budynek mieszkalny jednorodzinny oraz działki o nr ewid. 2048 w obrębie Ciepeliów na terenie której funkcjonuje przedsiębiorstwo prowadzące działalność związaną z produkcją mas bitumicznych i obsługą robót drogowych.

W chwili obecnej na terenach objętych zmianą studium obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów uchwalonego Uchwałą nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepeliowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.

### **2.2. Stan ladu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą studium powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego. Ponadto ważne jest również zachowanie ciągłości typu i formy zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i produkcyjno-usługowej.

### **2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne słabych klas bonitacyjnych tj. przede wszystkim RIVa, RIVb, RIV, RV oraz łąki i pastwiska niskich klas bonitacyjnych. Grunty klas III występują wyłącznie na terenie działki nr ewid. 82/4 w obrębie Wielgie i dz. nr ewid. 299 w obrębie Czerwona. Ponadto na terenie objętym zmianą studium występują również grunty leśne niskich klas tj. LsVI.

Za zasoby wód powierzchniowych na terenie objętym zmianą studium odpowiada wyłącznie rów zlokalizowany na terenie działki 264/1. Działka nr ewid. 8/2 zlokalizowana w obrębie Drezno graniczy natomiast z rzeką Strużanką.

Ponadto obszar gminy Ciepeliów, a tym samym tereny objęte zmianą studium zlokalizowane są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 405 - Niecka Radomska, który posiada użytkowy poziom wodonośny górnokredowy, związany z wapieniami i marglami. GZWP Niecka Radomska łącznie obejmuje obszar 3220 km<sup>2</sup> i jest zbiornikiem o charakterze porowo-

szczelinowym, szacunkowe zasoby zbiornika to 820 tys. m<sup>3</sup>/d. Zwierciadło wody występuje najczęściej na głębokości 30-70 m i występuje pod nieznacznym ciśnieniem hydrostatycznym.

#### **2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Tereny i obiekty budowlane objęte zmianą Studium nie znajdują się pod ochroną konserwatorską.

#### **2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo dróg gminnych i drogi krajowej. Drogi te w większości nie są jednak wyposażone zarówno w oznakowane przejścia dla pieszych oraz chodniki, w związku z tym wpływają one negatywnie na warunki i jakość życia mieszkańców.

Ponadto na terenie objętym opracowaniem nie występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców gminy Ciepiałów.

#### **2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, jak również silnymi wiatrami).

#### **2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i produkcyjno-usługową jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o ww. funkcjach oraz złożonymi na przestrzeni lat wnioskami o zmianę przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 1999 roku.

#### **2.8. Stan prawny gruntów**

Wszystkie grunty objęte zmianą Studium stanowią własność osób prywatnych. Również droga gminna przechodząca przez teren działek nr ewid. 276, 278 w obrębie Ranachów B zlokalizowana jest na terenie należącym do osoby prywatnej.

#### **2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym również obszary objęte formami ochrony przyrody, tj. obszary o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627) lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 3 tej ustawy.

#### **2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Na terenie gminy Ciepiałów występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 405 – Niecka Radomska, w związku z tym zanieczyszczenia antropogeniczne mogą stanowić zagrożenie dla wód podziemnych. Ponadto, na terenie objętym zmianą Studium, nie występują udokumentowane złoża kopalin.

**2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

**2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami, dla gminy Ciepielów został opracowany Program Ochrony Środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Ciepeliów na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018.

Na analizowanych terenach zlokalizowana została infrastruktura o znaczeniu lokalnym zrealizowana wzdłuż głównych dróg gminnych oraz drogi krajowej nr 79 (linie elektroenergetyczne i sieci wodociągowe). Nie występuje natomiast infrastruktura o znaczeniu ponadlokalnym.

**2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Na obszarach objętych zmianą studium występują tereny na których przewidywana jest realizacja ponadlokalnych celów publicznych zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dnia 07.06.2004 roku tj. realizacja poszerzenia drogi krajowej nr 79 do klasy drogi głównej.

**2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

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

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

*KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*



*TEKST UJEDNOLICONY*

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

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

# GMINA CIEPIELÓW

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### CZĘŚĆ II

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### TEKST UJEDNOLICONY

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

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

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

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

# ELABORAT

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

składa się z następujących integralnych części:

### **I. Uwarunkowania.**

#### **A. Część opisowa:**

- Diagnoza stanu
- Uwarunkowania rozwoju

#### **B. Część graficzna:**

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

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

#### **A. Część opisowa:**

- Kierunki zagospodarowania przestrzennego

#### **B. Część graficzna:**

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

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

## ELABORAT

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIEPIELÓW

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

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

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

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

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

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

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

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

**KONCEPT**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53

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

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

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

**mgr Maciej Groszak**



**SPIS TREŚCI:**

str.

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

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

## **SCHEMATY GRAFICZNE**

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

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

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

### *Podstawowe szanse:*

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

### *Podstawowe problemy:*

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

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

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

### *Podstawowe szanse:*

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

### *Podstawowe problemy:*

Podstawowe problemy wynikają z:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1. Komunikacja**

#### *Podstawowe szanse:*

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

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

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

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

#### *Podstawowe szanse:*

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

#### *Podstawowe problemy:*

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

### 5.3. Elektroenergetyka

#### *Podstawowe szanse:*

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

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

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

### 5.4. Utylizacja odpadów

#### *Podstawowe szanse:*

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

#### *Podstawowe problemy :*

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

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

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

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

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

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

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

## **9. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### **2.3. Celę rozwoju rolnictwa:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Strukturami wymagającymi korekty są:

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

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

Głównym celem rozwoju jest:

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

#### ***Systemy inżynierskie:***

Głównymi celami są:

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

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

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

#### ***Utylizacja odpadów:***

Głównymi celami są:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ

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

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

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

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

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

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

- **Miejscowość Ciepiałów.**

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

Wzbogacanie struktury małomiasteczkowej będzie stymulowane w dwojakiej formie:

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

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

• **Wiejskie jednostki osiedleńcze:**

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

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

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

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

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

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

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

• **Tereny otwarte gminy:**

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

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

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

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

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



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

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

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

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

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

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

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

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

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

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

## 1. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

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

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

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

Realizacja zakładanych rozwiązań kierunkowych wymaga wykonania następujących zadań:

### *Zadania planowane o charakterze ponadlokalnym:*

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

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

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

- Sukcesywne utwardzanie dróg gminnych.







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

Są to m. in. odcinki dróg:

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

# **gm.CIEPIELÓW**

## **KOMUNIKACJA - UKŁAD DOCELOWY**

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



# gm.CIEPIELÓW

## KOMUNIKACJA - UKŁAD DOCELOWY





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zakładane parametry techniczne układu komunikacyjnego:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zaopatrzenie w wodę:**

#### Istniejące systemy zaopatrzenia w wodę:

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

#### **Zadania planowane:**

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

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

#### Istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków:

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

### **Zadania planowane:**

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

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

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



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

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

## **Gospodarka energetyczna**

### **Gospodarka cieplna:**

#### Istniejące systemy grzewcze:

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

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

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

#### *Zadania planowane:*

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

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

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

### **Elektroenergetyka:**

#### Istniejący system elektroenergetyczny:

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

### **Zadania planowane:**

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

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

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

### **Telekomunikacja:**

#### Istniejący podstawowy system łączności:

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

### **Zadania planowane:**

- Rozbudowa sieci rozdzielczej i abonenckiej.

### **Utylizacja odpadów:**

#### Istniejące zainwestowania w zakresie utylizacji odpadów:

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

### **Zadania planowane:**

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

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

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

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

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

## 2. OCHRONA ŚRODOWISKA

### System przyrodniczy:

#### *Zadania planowane:*

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

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

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

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

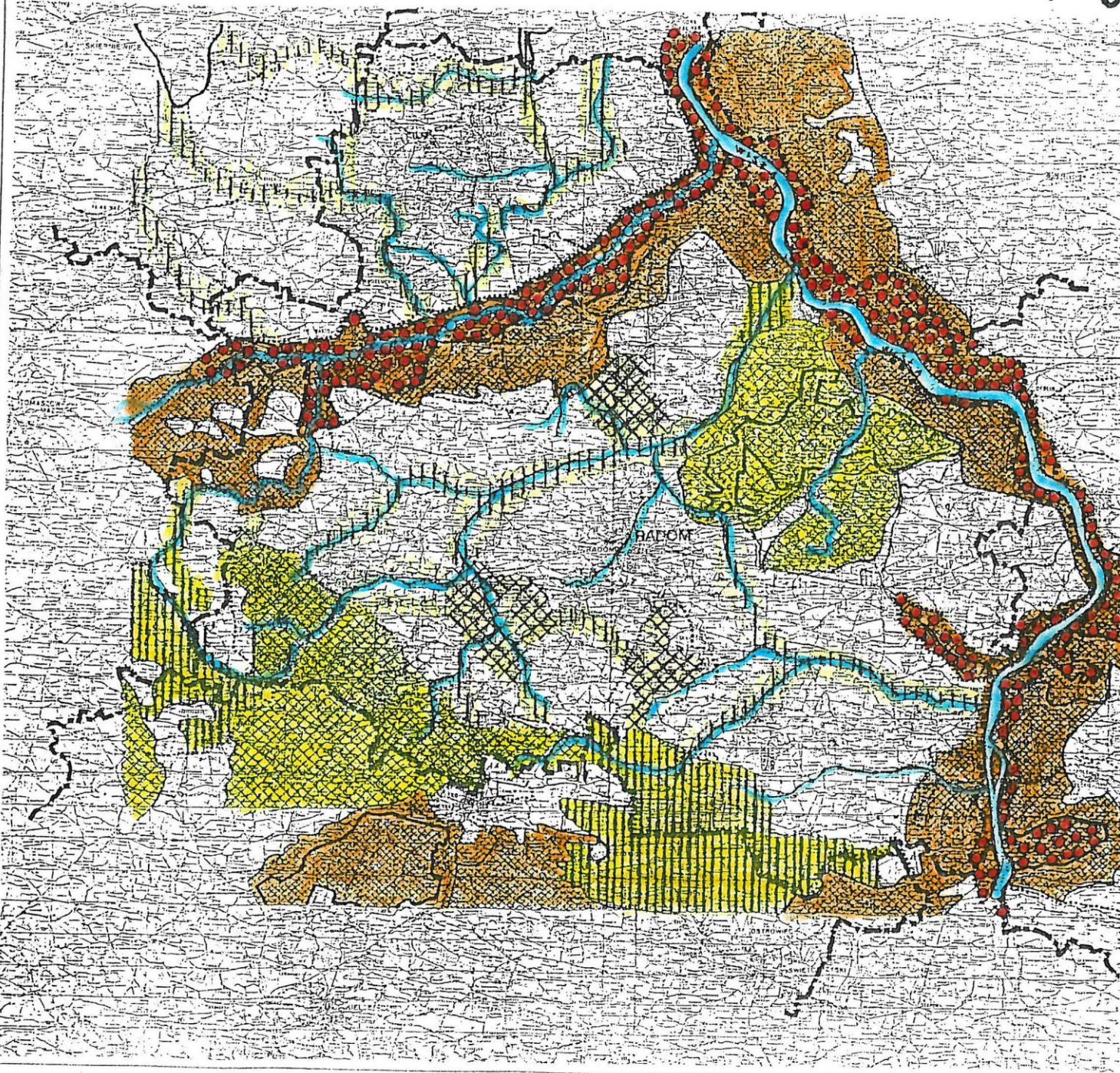
- Ciągła ochrona komponentów systemu obszarów i obiektów prawnie chronionych:
  - **użytki ekologiczne** - 2 obiekty (halizny) usytuowane na terenie leśnym - Nadleśnictwo Zwoleń, obręby: Zwoleń poddz. 207 c i Lipsko poddz. 69 b,
  - **pomniki przyrody ożywionej** - 5 obiektów, w tym 3 dęby szypułkowe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
















# Województwo radomskie

SKALA 1:500 000

## SYSTEM PRZYRODNICZY GŁÓWNE ELEMENTY



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

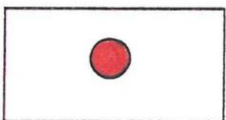
WYKORZYSTANO KONCEPCJE KRAJOWEJ SIĘCI EKOLOGICZNEJ  
"EKOLOGIA - POLSKA" - PRACA ZBIORCZA POD REDAKCJĄ  
DR ANNY LIRC, FUNDACJA IUCH POLAND, WARSZAWA 1995R



## LEGENDA:



- UŻYTKI EKOLOGICZNE



- POMNIKI PRZYRODY



- LASY WODOCHRONNE



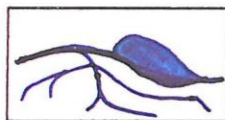
- LEŚNY KOMPLEKS PROMOCYJNY (LKP)



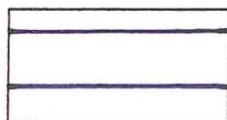
- POZOSTAŁE ZBIOROWISKA LEŚNE



- ZBIOROWISKA ŁĄKOWO-PASTWISKOWE  
I SZUWAROWO-TORFOWISKOWE



- RZEKI I ZBIORNIKI WODNE



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

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



- OBSZARY WĘZŁOWE O ZNACZENIU REGIONALNYM



- KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU REGIO-  
NALNYM



- POZOSTAŁE ELEMENTY SYSTEMU O ZNACZENIU  
LOKALNYM



- SKŁADOWISKO ODPADÓW

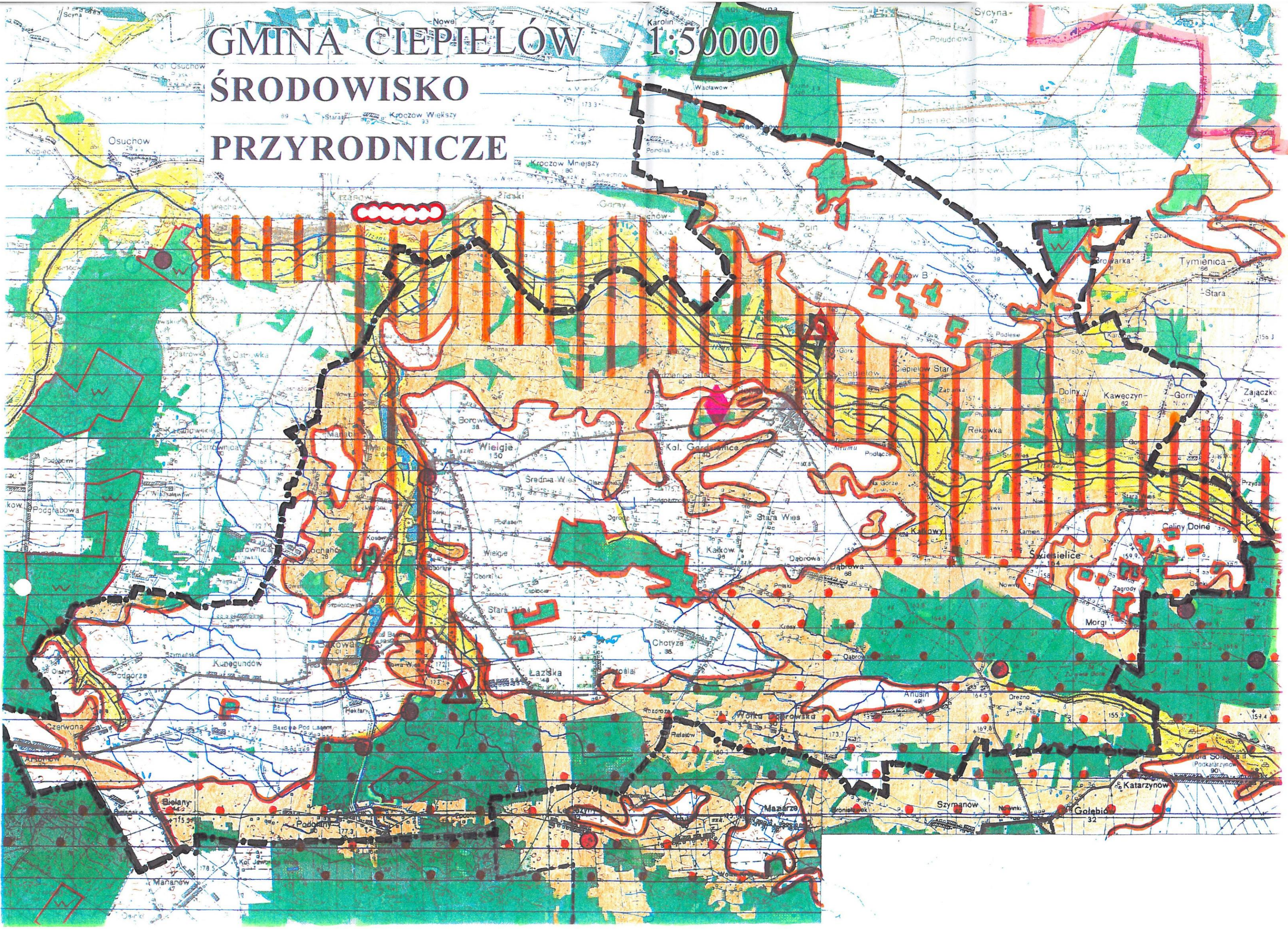


# GMINA CIEPIELÓW

1:50000

## ŚRODOWISKO

## PRZYRODNICZE





## LEGENDA:



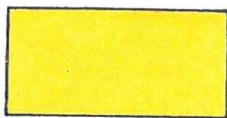
- KOMPLEKS PSZENNY WADLIWY



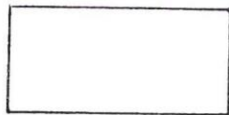
- KOMPLEKS PSZENNO-ŻYTNI



- KOMPLEKS ŻYTNI DOBRY



- KOMPLEKS ZBOŻOWO-PASTEWNY MOCNY

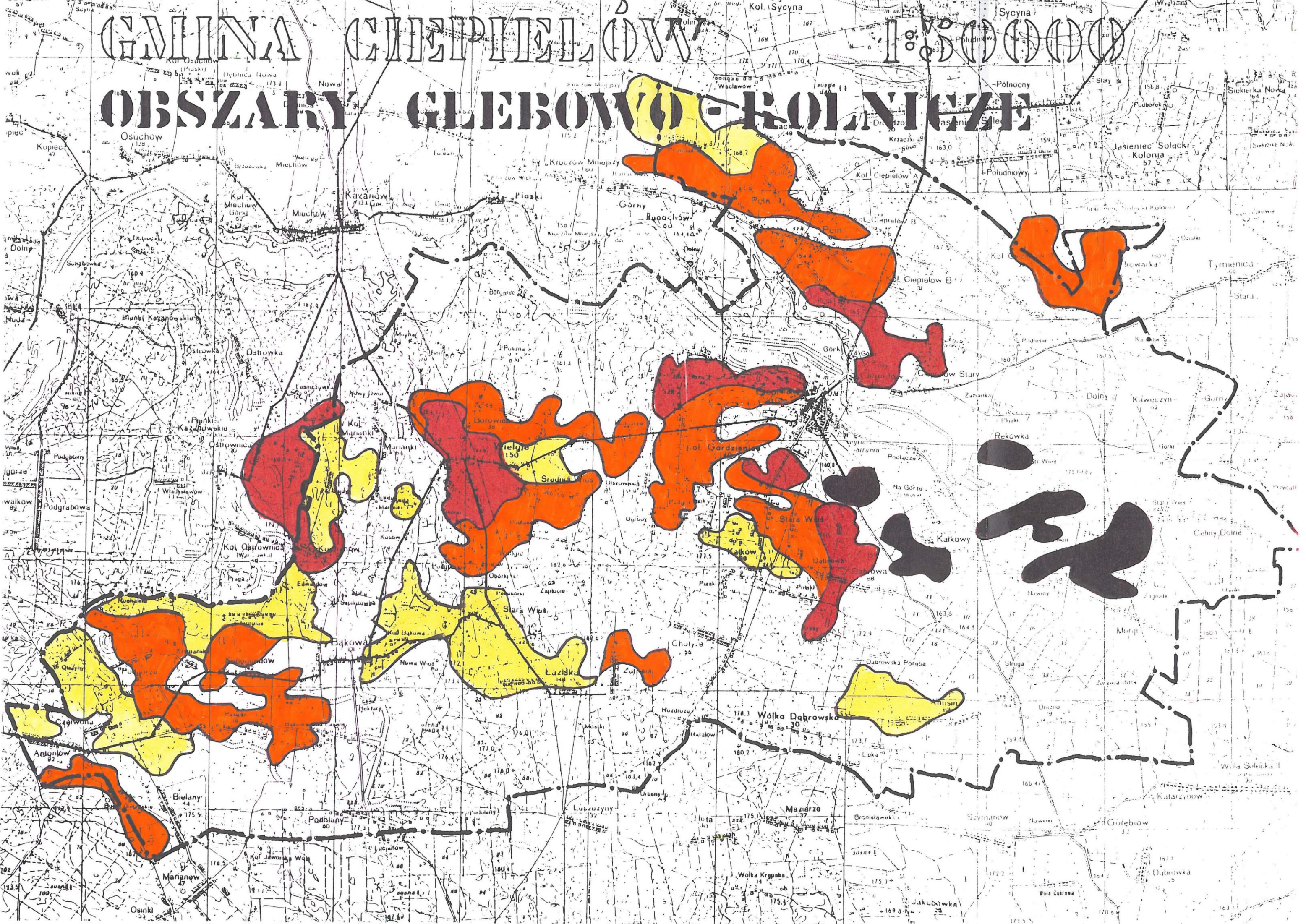


- KOMPLEKS ŻYTNI I PASTEWNY SŁABY



# GMINA CIEPIEŁÓW

## OBSZARY GLEBOWO-ROLNICZE





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

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

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

***Zadania planowane:***

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

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

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

## IV. POLITYKA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA GMINY

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

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

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

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

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

#### **Priorytety inwestycyjne:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **Kształtowanie ładu społecznego poprzez:**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **Uwaga:**

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

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

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

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

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

Dla obszarów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

W celu zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności należy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Dla terenów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy:

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

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

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

**Korytarzami infrastruktury technicznej są w szczególności:**

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

**Zasady użytkowania terenów korytarzy infrastruktury technicznej:**

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

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

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

#### ■ Z tytułu wartości kulturowych:

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

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

Obszarami zainteresowania konserwatorskiego podlegającymi ochronie konserwatorskiej są:

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

Stanowiska archeologiczne:

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

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

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

Ochrona prawna objęte zostały:

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

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

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

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

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

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

### ■ Z tytułu wartości kulturowych:

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

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

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

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

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

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

### 1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

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

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

- W przypadku realizacji zadań publicznych.

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

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

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

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

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

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

## MATERIAŁY WEJŚCIOWE. BIBLIOGRAFIA

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



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

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

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

*KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

## Spis treści:

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

## **1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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

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

Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

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

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

Zmianą studium objęte zostały następujące działki w obrębach:

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

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

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dla terenów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie gospodarki leśnej zaleca się:

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

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

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

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

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

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

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

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

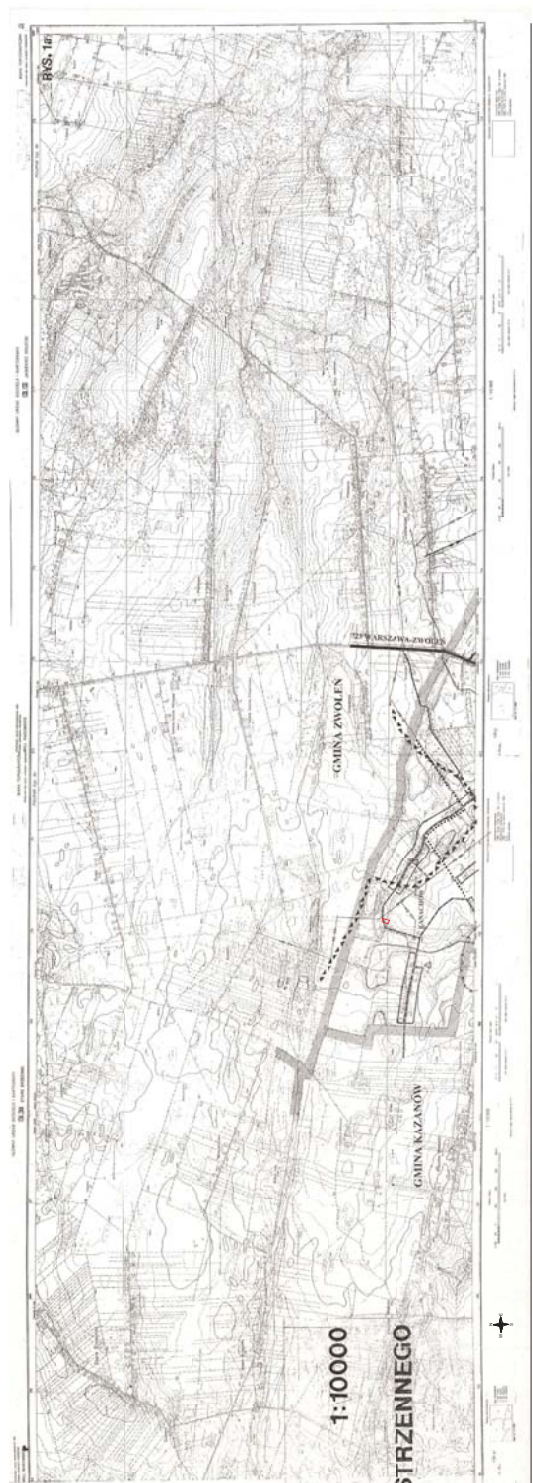
Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

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

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

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

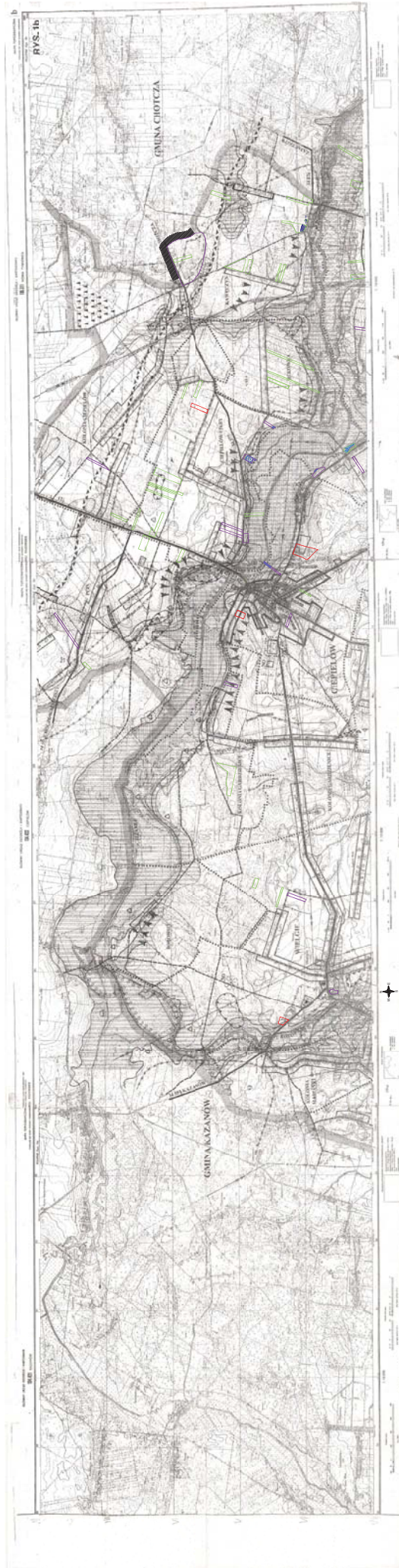
Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.



**GMINA CIEPIELÓW**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ**  
**I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**RYS. 1 UWARUNKOWANIA**

1:10000







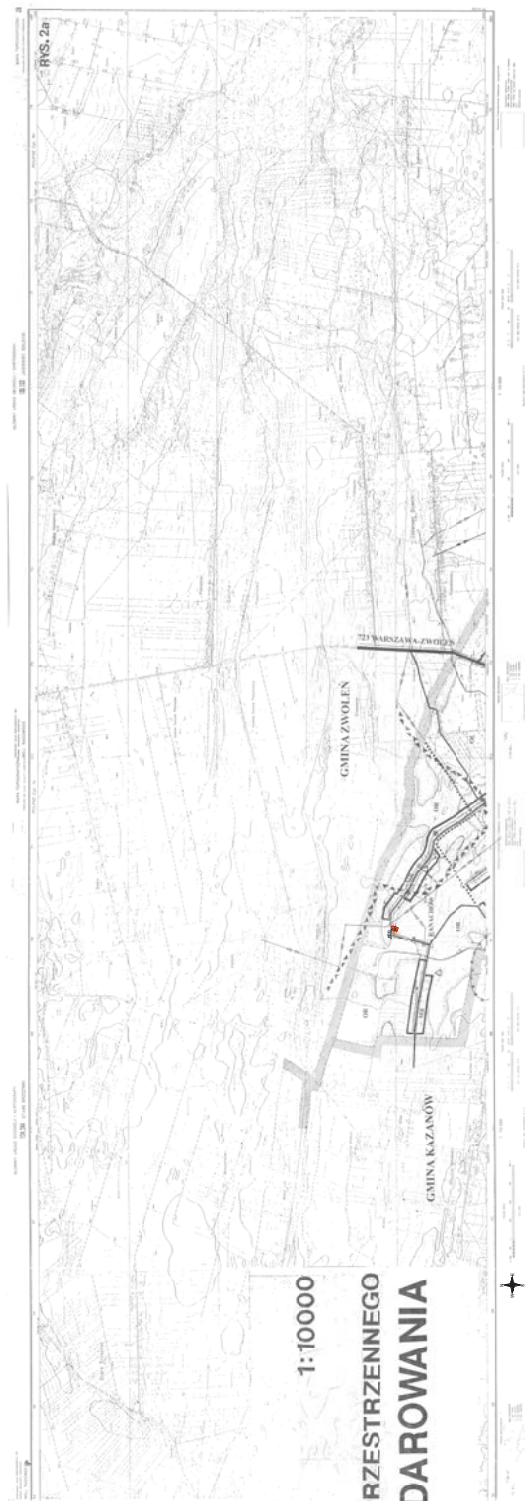


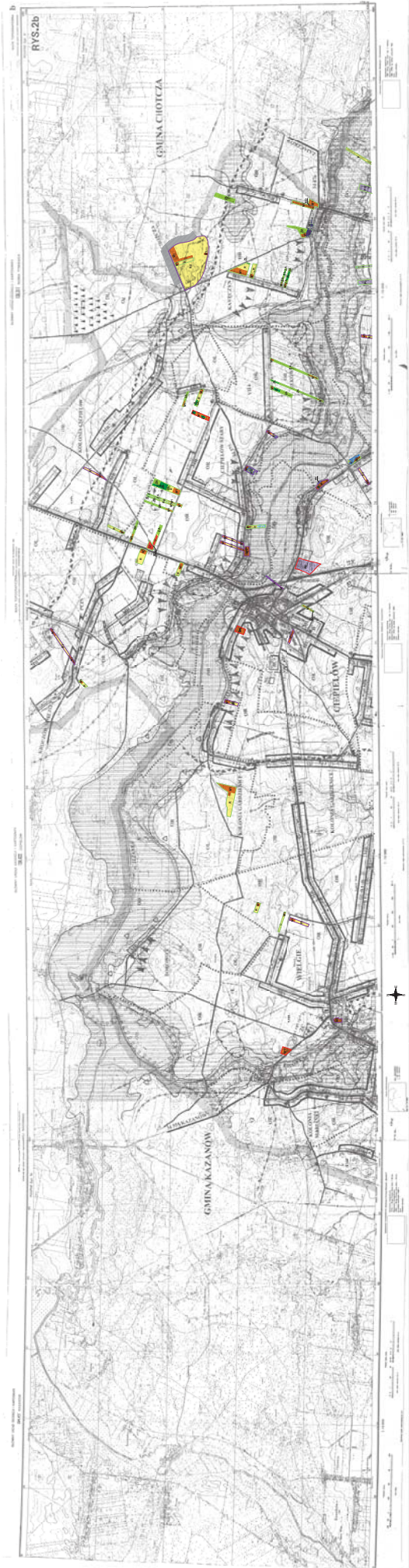




**GMINA CIEPIELÓW**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ**  
**I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**RYS.2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**

1:10000











Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr LIII/296/2023  
Rady Gminy Ciepiałów  
z dnia 30 marca 2023 r.

## BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ



Opracowanie:

**KONCEPT**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

tel. (+48) 61 307 03 53

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

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

mgr Maciej Groszak

Ciepiałów, 2020 - 2023



## Spis treści:

1. Podstawa opracowania.....	3
2. Ogólne założenia przyjęte do sporządzenia dokumentu.....	5
3. Analiza demograficzna .....	7
4. Analiza środowiskowa .....	13
5. Analiza społeczna .....	17
6. Analiza ekonomiczna .....	21
7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	29
7.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	29
7.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej .....	32
7.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	34
8. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy...	35
9. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy .....	36

## **1. Podstawa opracowania**

Podstawę opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w ramach analizy i oceny uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego na etapie sporządzania studium lub jego zmiany, stanowi art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Zgodnie z przepisami ustawy w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- 1) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;*
- 2) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;*
- 3) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;*
- 4) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

Rozwinięcie art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) jest art. 10 ust. 5 niniejszej ustawy, zgodnie z którym *dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

- 1) *formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4) *porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*
  - a) *nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
  - b) *przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się*

*lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*

5) *określa się:*

*a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*

*b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;*

6) *w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.*

*Zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:*

*1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;*

*2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.*

## 2. Ogólne założenia przyjęte do sporządzenia dokumentu

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę odnosi się do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Bilans stanowi podstawę do możliwości dokonania zmian w strategicznym, pod względem zagospodarowania przestrzennego, dokumencie jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczania nowych terenów przewidzianych do zabudowy lub braku takiej możliwości.

Dla opracowania bilansu przyjęto założenia i wskaźniki dostosowane do niniejszego dokumentu. Niniejsze opracowanie obejmuje następujące elementy, które zostały uwzględnione przy ocenie uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy:

- 1) analiza ekonomiczna określa wielkość i strukturę dochodów i wydatków budżetu gminy, z uwzględnieniem wpływów z podatków od nieruchomości oraz wydatków bieżących i inwestycyjnych;
- 2) analiza środowiskowa obejmuje elementy środowiska przyrodniczego, w szczególności obszary podlegające ochronie oraz ograniczenia z nich wynikające;
- 3) analiza społeczna określa strukturę demograficzną gminy;
- 4) prognoza demograficzna przedstawia liczbę ludności w perspektywie kilkudziesięciu lat;
- 5) ocena możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
- 6) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmujący:
  - a) określenie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę na podstawie następujących założeń:
    - jako podstawę obliczeń przyjęto zasięgi terenów aktualnie zainwestowanych – zainwestowanie wynikające z przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wynikające z kierunków studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów,
    - tereny aktualnie zainwestowane podzielono, wg sposobu zagospodarowania, użytkowania i przeznaczenia terenów, na tereny związane z:
      - zabudową mieszkaniową wraz z zabudową zagrodową,
      - usługami,
      - zabudową produkcyjną, obsługą rolnictwa, składami i magazynami,
      - terenami sportu i rekreacji,
    - dla określenia powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy przyjęto wskaźniki dostępne w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego,
    - dla nowej zabudowy przyjęto docelową powierzchnię użytkową na poziomie średniej powierzchni użytkowej w krajach Unii Europejskiej z roku 2017, tj. 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę,
    - dla określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiększenie zapotrzebowania o 30% w stosunku do powyższych założeń sformułowanych na podstawie wyników analiz,

- b) oszacowanie chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych na podstawie następującego założenia - jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych zakwalifikowano tereny zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne, dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej nie wymaga nowych nakładów finansowych,
  - c) oszacowanie chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę na podstawie następującego założenia - jako obszary objęte planami miejscowymi uznano tereny położone w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z podziałem na funkcje zabudowy,
  - d) porównano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę,
  - e) określono możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
- 7) określono potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Ze względu na pełne pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nie zachodzi potrzeba lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w planach miejscowych.

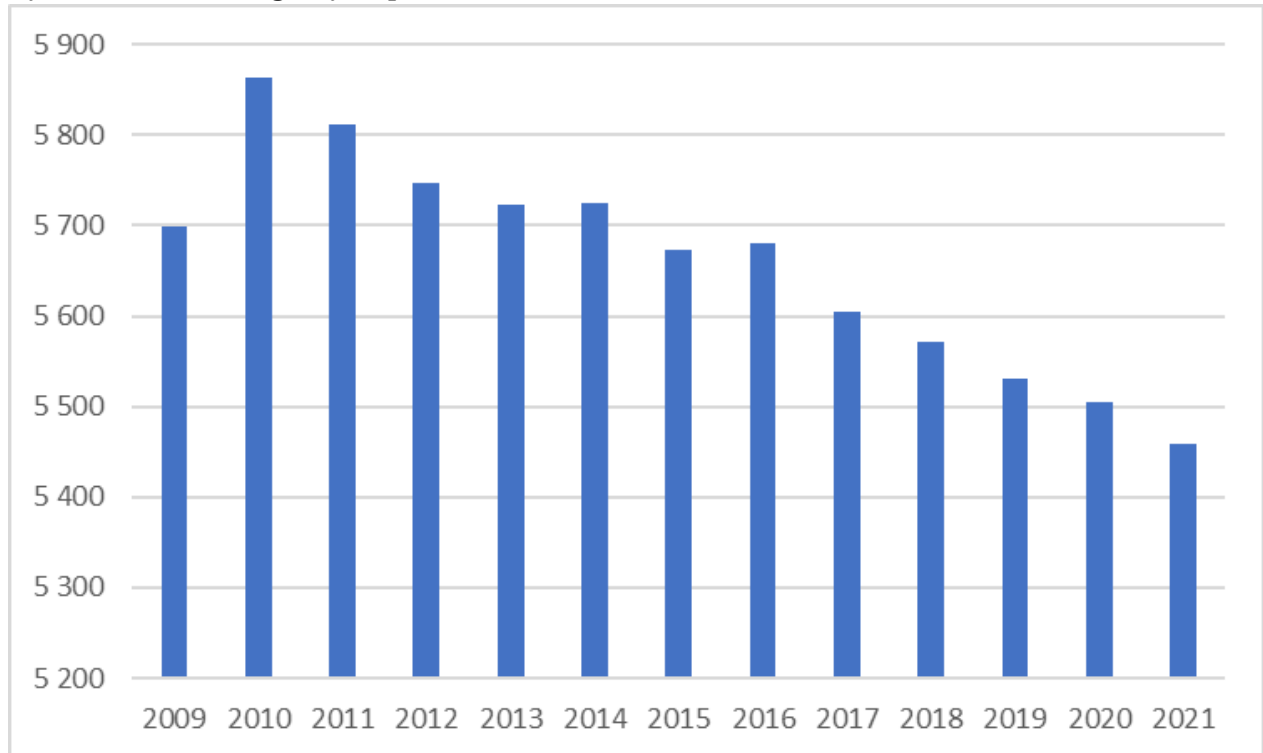
### 3. Analiza demograficzna

Analizę demograficzną przeprowadzono w oparciu o dane Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego z ostatniej dekady.

Gmina Ciepiałów jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie lipskim. Gmina zajmuje powierzchnię 135,3 km<sup>2</sup> i graniczy z czterema gminami powiatu lipskiego: Chotcza, Lipsko, Sienno oraz Rzecznów, z gminą Iłża z powiatu radomskiego, a także z dwiema gminami powiatu zwoleńskiego: Zwoleń i Kazaniów.

Na koniec 2018 roku gminę Ciepiałów zamieszkiwało 5571 osób, z czego 50,11% stanowili mężczyźni, a 49,89% kobiety. Na podstawie dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, Ciepiałów w 2018 r. zajmował 2 miejsce pod względem liczby kobiet przypadających na 100 mężczyzn w powiecie lipskim, ale zaledwie 124 w województwie mazowieckim. Gęstość zaludnienia utrzymywała się na zbliżonym do siebie poziomie: w latach 2016 i 2017 na 1 km<sup>2</sup> przypadało średnio 42 mieszkańców gminy Ciepiałów. W roku 2018 wskaźnik ten wynosił 41 osób na 1 km<sup>2</sup>, podobnie jak w 2019 roku. Wartość tego wskaźnika w powiecie wynosiła 46 osób/km<sup>2</sup>. Gęstość zaludnienia, stawiała gminę Ciepiałów na 3 miejscu w powiecie i 220 w województwie w roku 2018, natomiast w roku 2019 na 219 miejscu. W ciągu kolejnych trzech lat, liczba ludności gminy nieznacznie spadła do poziomu 5459 mieszkańców. Kobiety stanowiły w 2021 roku 50,08% ogółu społeczeństwa Ciepiałowa.

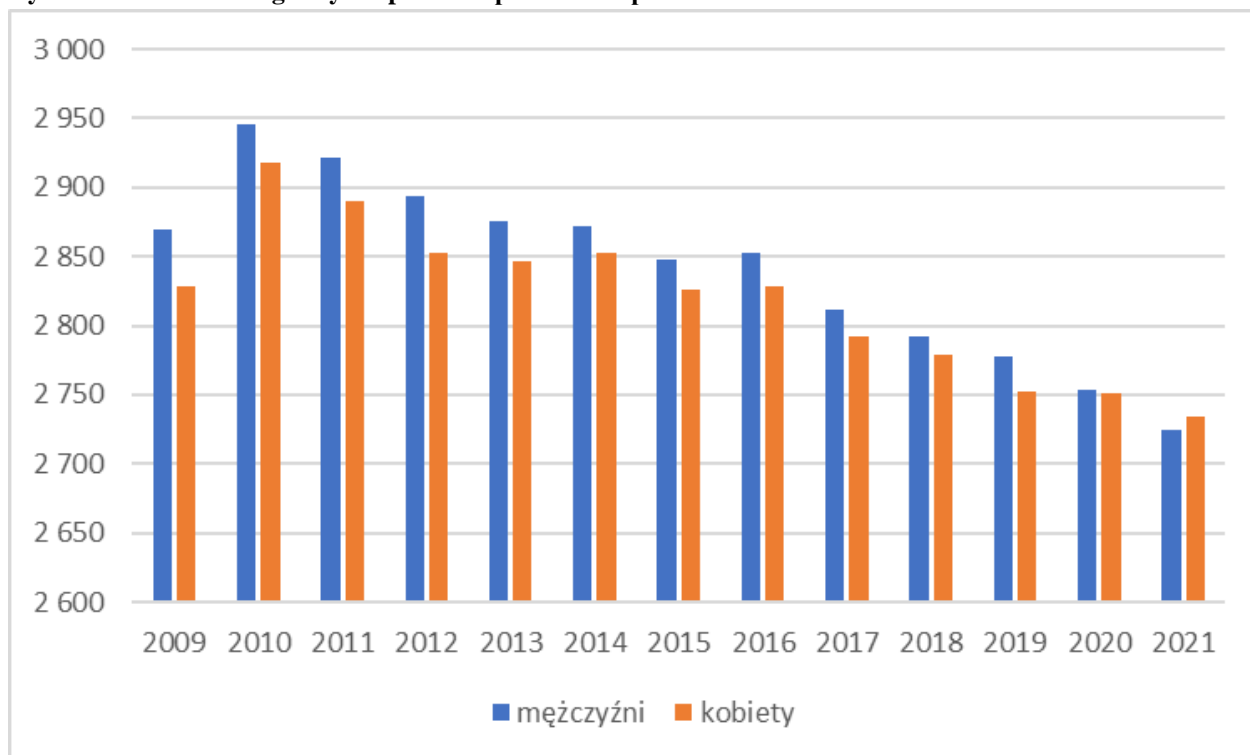
Ryc. 1 Liczba ludności gminy Ciepiałów w latach 2009 – 2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

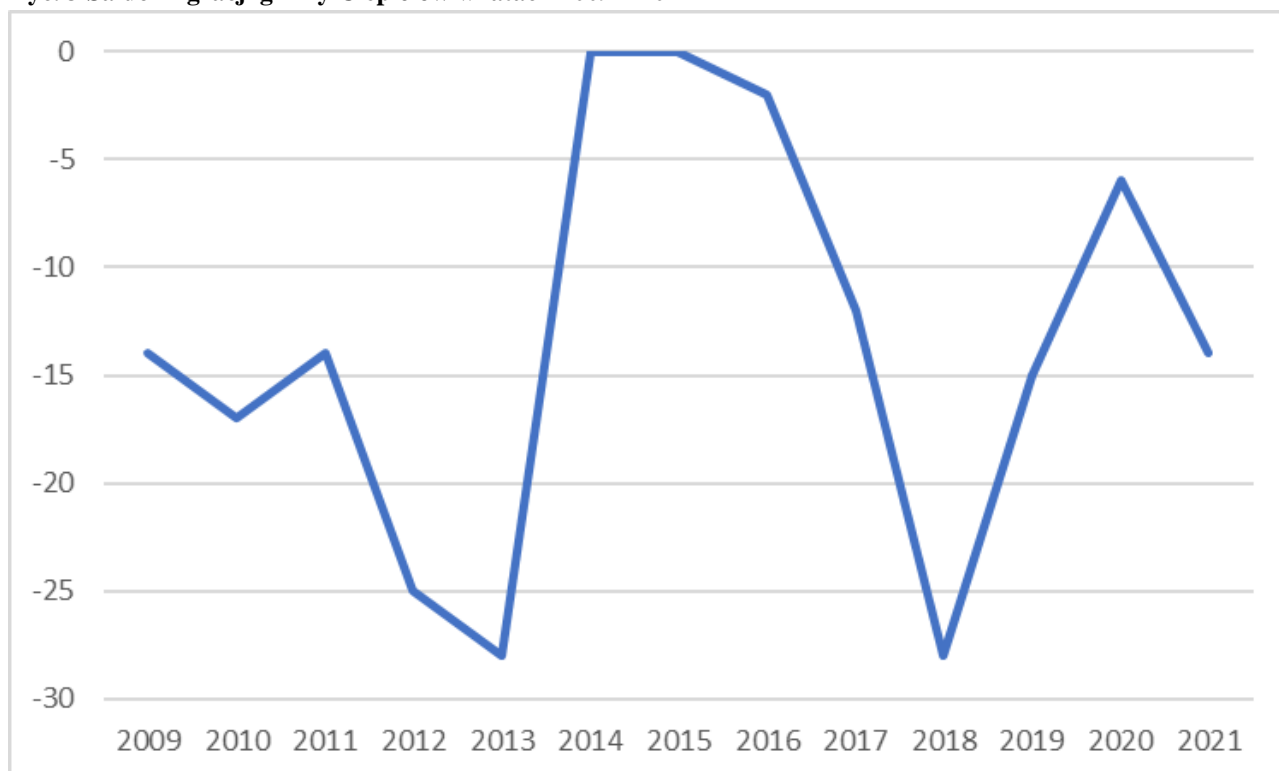


Ryc. 2 Liczba ludności gminy Ciepiałów w podziale na płeć w latach 2009 – 2021



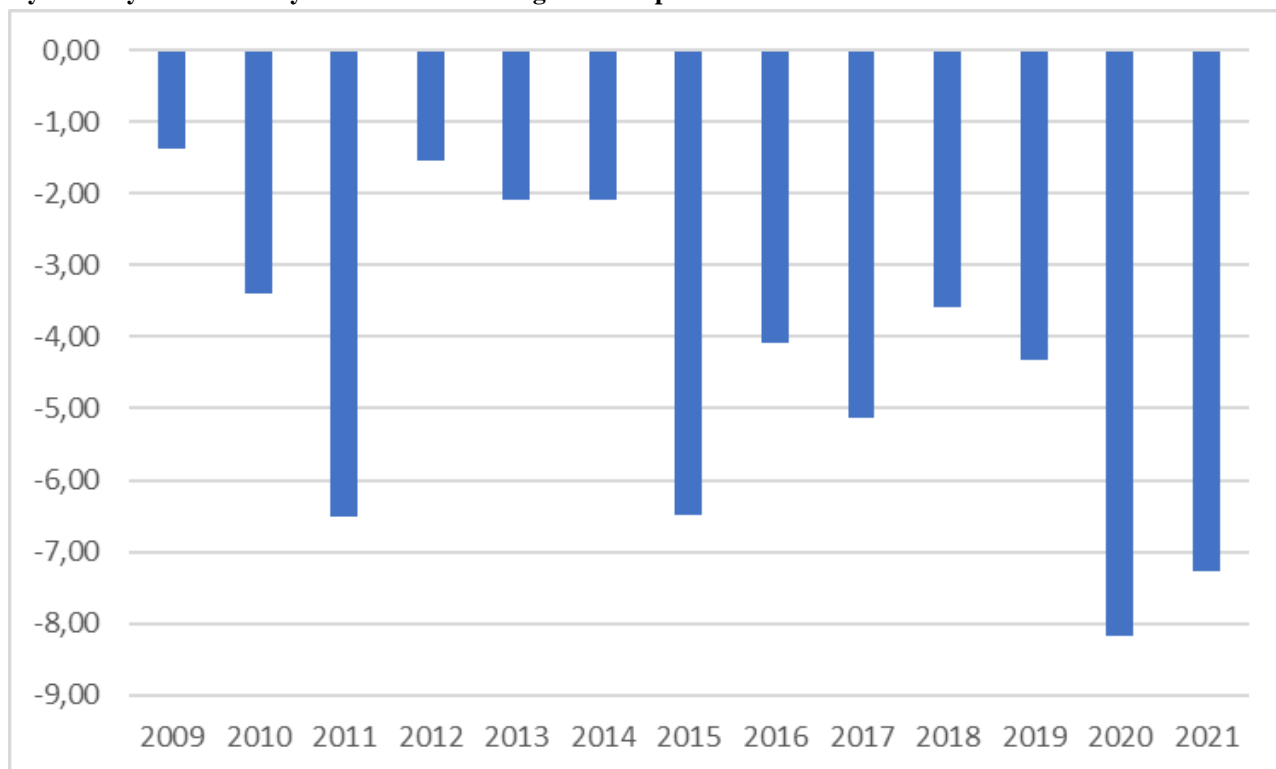
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Ryc. 3 Saldo migracji gminy Ciepiałów w latach 2009 – 2021



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

**Ryc. 4 Przyrost naturalny na 1000 ludności w gminie Ciepiałów w latach 2009 - 2019**



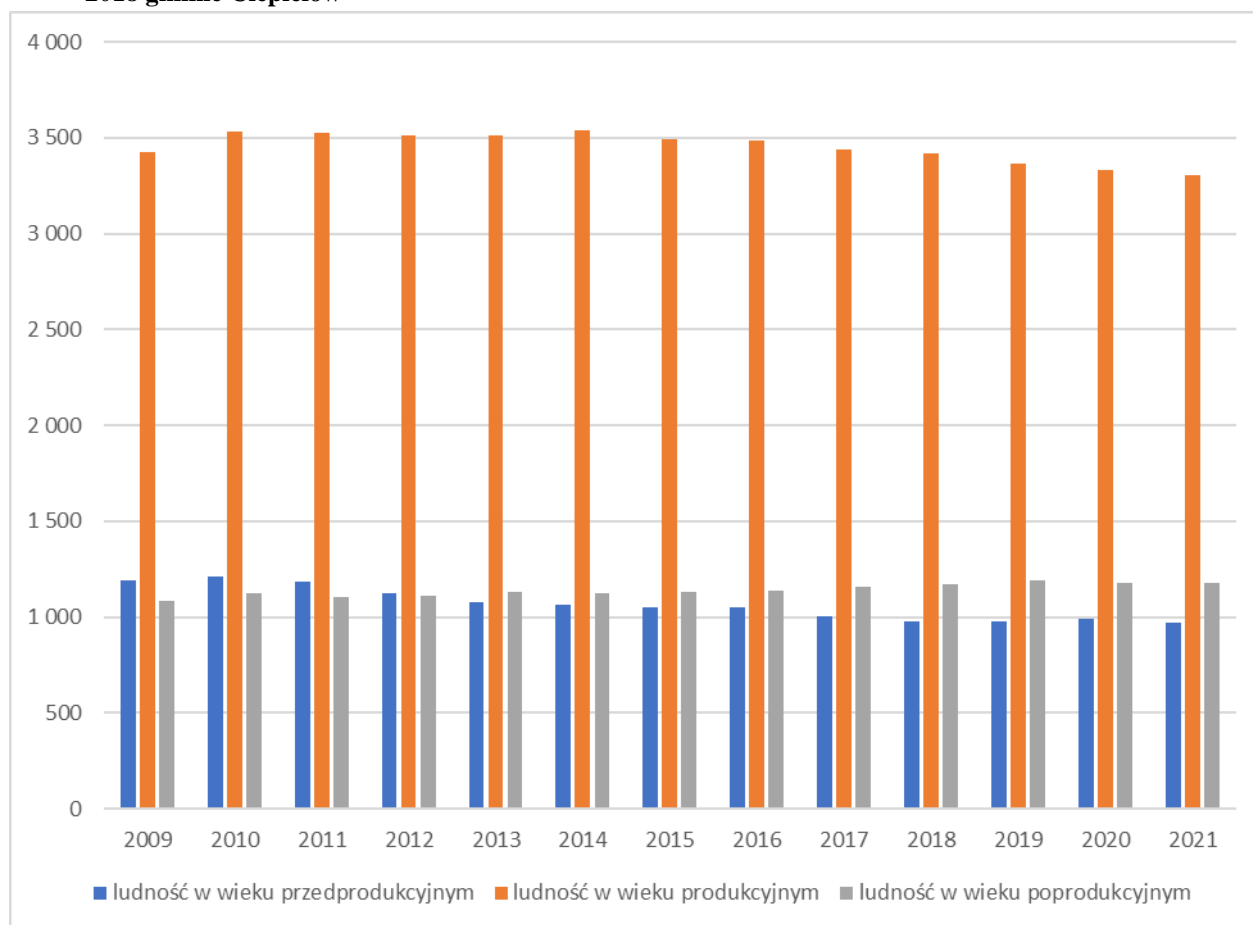
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Liczba ludności gminy Ciepiałów w ostatnich 10-ciu latach uległa zmniejszeniu. Na podstawie danych od roku 2009 do 2021 stwierdzono, że w analizowanym okresie liczba ludności uległa zmniejszeniu o 240 osób. Na początku badanego okresu, Ciepiałów zamieszkiwało 5699 osób. Między rokiem 2009 a 2010 odnotowano wzrost liczby mieszkańców o 165 osób. Wzrost o 1 osobę odnotowano również między rokiem 2013 i 2014, a także w latach 2015 – 2016 o 7 osób. W pozostałych latach badanego okresu ubywało mieszkańców gminy.

Wpływ na spadek liczby mieszkańców gminy Ciepiałów mają m.in. migracje, których saldo tylko w roku 2014 i 2015 wynosiło 0. Pozostałe lata analizowanego okresu od 2009 do 2021 odznaczały się ujemnym saldem migracji. Największe ujemne saldo migracji, z badanego okresu, odnotowano w roku 2013 i 2018, tj. -28 osób.

Za spadek liczby ludności gminy Ciepiałów odpowiedzialny jest także ujemny przyrost naturalny. W analizowanym okresie 2009 – 2021 bilans przyrostu naturalnego na 1000 ludności gminy Ciepiałów jest ujemny. W roku 2021 odnotowano największy ujemny przyrost naturalny w przeliczeniu na 1000 mieszkańców gminy w liczbie -8,17 i -7,28. Równie wysokie wyniki odnotowano w roku 2011 – -6,51. Najmniejszy ujemny przyrost naturalny z analizowanego okresu odnotowano w roku 2009, który wyniósł -1,37.

**Ryc. 5 Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2009 - 2018 gminie Ciepiałów**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

W ostatnich latach w całej Polsce zauważalna jest tendencja spadku ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym. Wzrasta natomiast liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Na koniec 2021 r. ludność w wieku przedprodukcyjnym w gminie Ciepiałów wynosiła 973 osoby i stanowiła 17,8% ogółu populacji, natomiast ludność w wieku produkcyjnym w ilości 3306 osób, stanowiły 60,6% populacji gminy. Ludność w wieku poprodukcyjnym w liczbie 1180 stanowiła 21,6% populacji. Ludność w wieku przedprodukcyjnym w badanym okresie 2009-2021 ulega systematycznemu zmniejszeniu. Wyjątek stanowi rok 2020, w którym liczba osób w wieku przedprodukcyjnym zwiększyła się w stosunku do roku poprzedniego w liczbach bezwzględnych o 14 osób. W latach wcześniejszych osoby w wieku przedprodukcyjnym stanowiły większy odsetek w ogólnej liczbie ludności, niż jest to aktualnie. Na początku badanego okresu tj. w roku 2009 osoby w wieku przedprodukcyjnym stanowiły 20,9% populacji Ciepiałowa. W kolejnych latach liczba ta ulegała stopniowemu zmniejszeniu. W roku 2011 wynosiła 20,4% populacji gminy, w roku 2014 – 18,6% i w roku 2018 – 17,6%. Kolejne trzy lata to większy udział tej grupy wiekowej w ogóle społeczeństwa gminy – w roku 2019 – 17,65%, w roku 2020 – 17,99% i w roku 2021 – 17,82%. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym, w przeciwieństwie do liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, ulegała w badanym okresie zwiększeniu. W roku 2009 wynosiła 18,9% populacji gminy Ciepiałów, w roku 2011 – 20,4%, w roku 2014 – 19,6%, w roku 2018 –

21%, natomiast w roku 2021 – 21,6%. Jedynie pomiędzy rokiem 2010 i 2011, 2013 i 2014 oraz 2019 i 2020 liczba osób w wieku poprodukcyjnym uległa zmniejszeniu w populacji gminy. Zwiększała się również liczba osób w wieku produkcyjnym aż do roku 2014, aby w kolejnych latach notować niewielkie spadki tego wskaźnika. W roku 2009 odsetek ludności w wieku produkcyjnym wynosił 60,1%. Kolejne lata to niewielkie wzrosty – w roku 2011 liczba osób w wieku produkcyjnym wynosiła 60,6%, w roku 2014 – 61,8, natomiast w roku 2018 wskaźnik ten spadł do poziomu 61,4%. W kolejnych trzech latach wskaźnik ten utrzymuje się na poziomie około 60,6% ogólnej liczby ludności.

Powyższy wykres świadczy jednoznacznie o procesie starzenia się społeczeństwa: wzrasta liczba osób w wieku poprodukcyjnym, a maleje liczba osób w wieku produkcyjnym oraz przedprodukcyjnym. Zjawisko to występuje w większości krajów europejskich. Największy wpływ na dynamikę i poziom starzenia się społeczeństwa ma niska liczba urodzeń. Na zjawisko starzenia się ludności pośrednio mają również wpływ czynniki takie jak: poziom zamożności społeczeństwa, obowiązujący model rodziny, aktywność zawodowa kobiet, poziom pomocy społecznej i ochrony zdrowia, polityka społeczna państwa, a także wykształcenie społeczeństwa. Na liczbę ludności wpływ mają również przedstawione w niniejszym rozdziale migracje i przyrost naturalny.

Zgodnie z prognozami GUS wskaźnik obciążenia demograficznego ogółem, tj. liczba osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym, w najbliższych latach będzie się stale zwiększała. Oznacza to, że zmiany demograficzne powinny w istotny sposób wpływać na kształt polityki społeczno-gospodarczej gminy. Zachodzące zmiany mogą przysporzyć problemy w dziedzinie systemu edukacji, rynku pracy, systemów zabezpieczenia społecznego i ochrony zdrowia oraz rozwoju regionalnego. Zmniejszanie się liczebności młodszych roczników oznaczać będzie mniejsze obciążenie systemu edukacji a następnie niedobór osób na rynku pracy. Zmniejszy się potencjał populacji osób młodych.

Starzenie się ludności w wieku produkcyjnym, choć w przypadku gminy Ciepiałów trend ten jest niewielki i widoczny od roku 2014, kiedy to ilość osób w wieku produkcyjnym osiągnęła kulminacyjny moment, oznaczać będzie konieczność prowadzenia odpowiedniej polityki w zakresie kształcenia ustawicznego, aktywizującej osoby w wieku 45 lat i więcej do podtrzymywania aktywności zawodowej i społecznej. Wzrost liczby osób starszych spowoduje zwiększenie obciążenia systemów zabezpieczenia społecznego (emerytalno-rentowego, ale również pomocy społecznej) i świadczeń zdrowotnych.

Przygotowana przez Główny Urząd Statystyczny prognoza liczby ludności dla Polski na okres 2013 – 2050 przewiduje spadek liczby ludności o ponad 11,8%. Zmniejszenie się liczby ludności dotyczy wszystkich województw, poza województwem mazowieckim.

Dla województwa mazowieckiego prognozowany jest niewielki wzrost liczby ludności, który wynosi 0,035% pomiędzy rokiem 2013 a 2050 i jest prognozą pozytywną, w porównaniu do prognozy dla pozostałej części kraju<sup>1</sup>.

Na podstawie danych statystycznych za lata 2009 - 2021, liczba ludności w Ciepiałowie uległa zmniejszeniu o 4,2%. Przyjąć można tendencję spadkową liczby ludności w gminie Ciepiałów. Pod uwagę należy brać przede wszystkim prognozy GUS-u liczone dla

---

<sup>1</sup> Prognoza ludności na lata 2014 – 2050, GUS.

województwa oraz dane rzeczywiste z poprzednich lat. Dla obliczenia bilansu ludności gminy przyjęto, że spadek liczby ludności na podstawie danych GUS dla gminy i województwa, w okresie każdej dekady wynosić będzie około 1%. Przyjmując za dane wyjściowe średnią jaką otrzymano z wyliczeń na podstawie danych GUS i okresu pomiędzy 2009 – 2021 r. spadek liczby ludności w gminie Ciepiałów wynosić będzie niecałe 3% w okresie 30-letnim. Liczba ludności w okresach 10-letnich kształtować się będzie w następujący sposób:

**Tab. 1 Prognozowana liczba ludności**

<b>Lata</b>	<b>Prognozowana liczba ludności</b>
2022 r.	5404 <sup>2</sup> – okres początkowy
2032 r.	5350 – okres 10letni (-57)
2042 r.	5297 – okres 20-letni (-56)
2052 r.	5244 (-56)

**Źródło: Opracowanie własne**

---

<sup>2</sup> Wartość początkowa przyjęta na rok 2022.

#### 4. Analiza środowiskowa

Na terenie gminy Ciepiałów znajduje się, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55) niewiele form ochrony przyrody - pięć pomników przyrody oraz dwa użytki ekologiczne. Ze względu na małą liczbę obiektów przyrodniczych podlegających prawnej ochronie, ich stan powinien być stale monitorowany, a ich ochrona powinna stanowić priorytet dla władz lokalnych.

W południowej części wsi Wielgie, w parku wiejskim znajduje się jednoobiektowy pomnik przyrody – dąb szypułkowy - *Quercus robur* zakwalifikowany jako pomnik przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 7/91 Wojewody Radomskiego z dnia 28 lutego 1991 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Radomskiego z 1991 r. Nr 120, poz. 180).

Ryc. 6 Lokalizacja pomnika przyrody

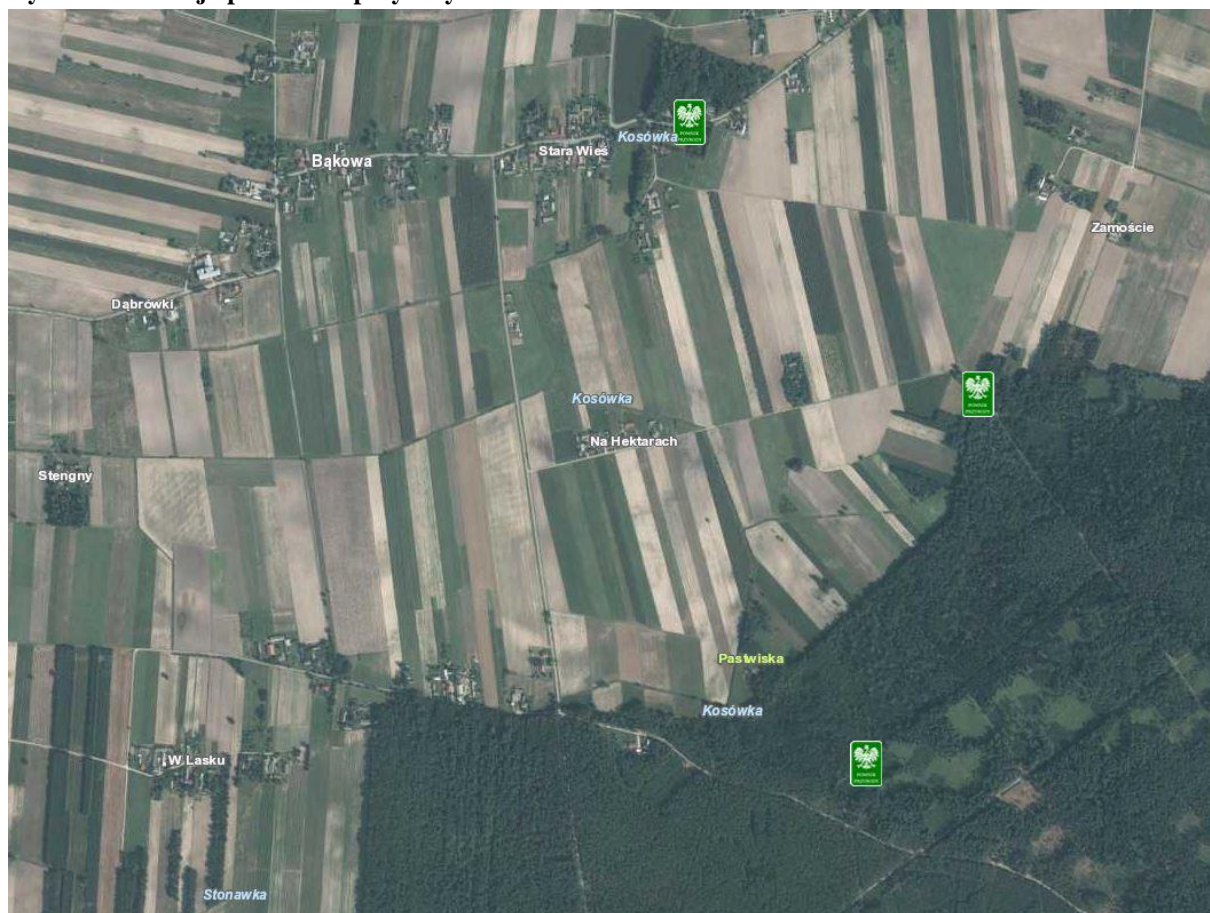


Źródło: Geoserwis GDOŚ

Na wschód od wsi Bąkowa znajduje się pomnik przyrody: Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* zakwalifikowana jako pomnik przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 7/91 Wojewody Radomskiego z dnia 28 lutego 1991 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Radomskiego z 1991 r. Nr 120, poz. 180), natomiast na południowy – wschód od wsi Bąkowa znajduje się Dąb szypułkowy - *Quercus robur*. Na wschód od osady W Lasku, w kompleksie leśnym znajduje się również Dąb szypułkowy - *Quercus robur*. Oba dęby szypułkowe wymienione powyżej zostały przyjęte ww. Rozporządzeniem Wojewody Radomskiego.



**Ryc. 7 Lokalizacja pomników przyrody**



**Źródło: Geoserwis GDOŚ**

W wschodniej części gminy, na wschód od wsi Anusin, tuż przy kompleksie leśnym znajduje się objęty ochroną Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, przyjęty do zasobu pomników przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 7/91 Wojewody Radomskiego z dnia 28 lutego 1991 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Radomskiego z 1991 r. Nr 120, poz. 180)

Do form ochrony przyrody zaliczane są również użytki ekologiczne. Na terenie gminy Ciepeliów użytki występują na północ od Ciepeliowa oraz na zachód od wsi Półanki.

Użytek nr 112 o powierzchni 1,03 ha, położony na północ od Ciepeliowa stanowiący siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków, został objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 63 Wojewody Radomskiego z dnia 6 września 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Radomskiego Nr 21, poz. 219 z dnia 20 września 1996 r.). Na terenie objętym ochroną była halizna porośnięta tarniną i głógiem. Pierwotnie nie było zaleceń ochronnych na obszarze użytku ekologicznego.

Użytek położony w sąsiedztwie wsi Półanki pod nr 113 o powierzchni ca. 0,37 ha, stanowi halizna - bagno okresowo zalewane wodą. Teren ten, podobnie jak użytek ekologiczny nr 112, został uznany za użytek ekologiczny na podstawie Rozporządzenia Nr 63 Wojewody Radomskiego z dnia 6 września 1996 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Radomskiego Nr 21, poz. 219 z dnia 20 września 1996 r.). Zalecane pierwotne dla użytku ekologicznego działania ochronne miały polegać na zlikwidowaniu odpływu wody z terenu.



Ryc. 8 Lokalizacja pomnika przyrody



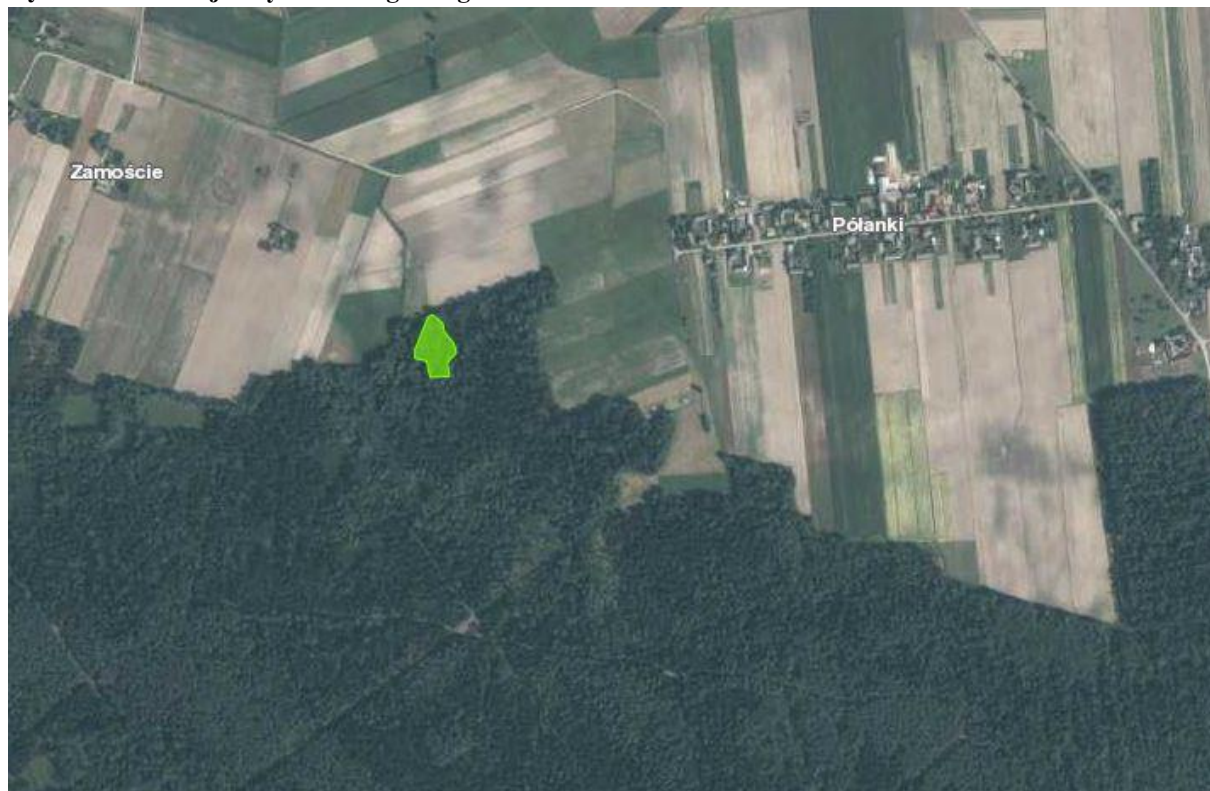
Źródło: Geoserwis GDOŚ.

Ryc. 9 Lokalizacja użytku ekologicznego



Źródło: Geoserwis GDOŚ.

**Ryc. 10 Lokalizacja użytku ekologicznego**



**Źródło: Geoserwis GDOŚ**



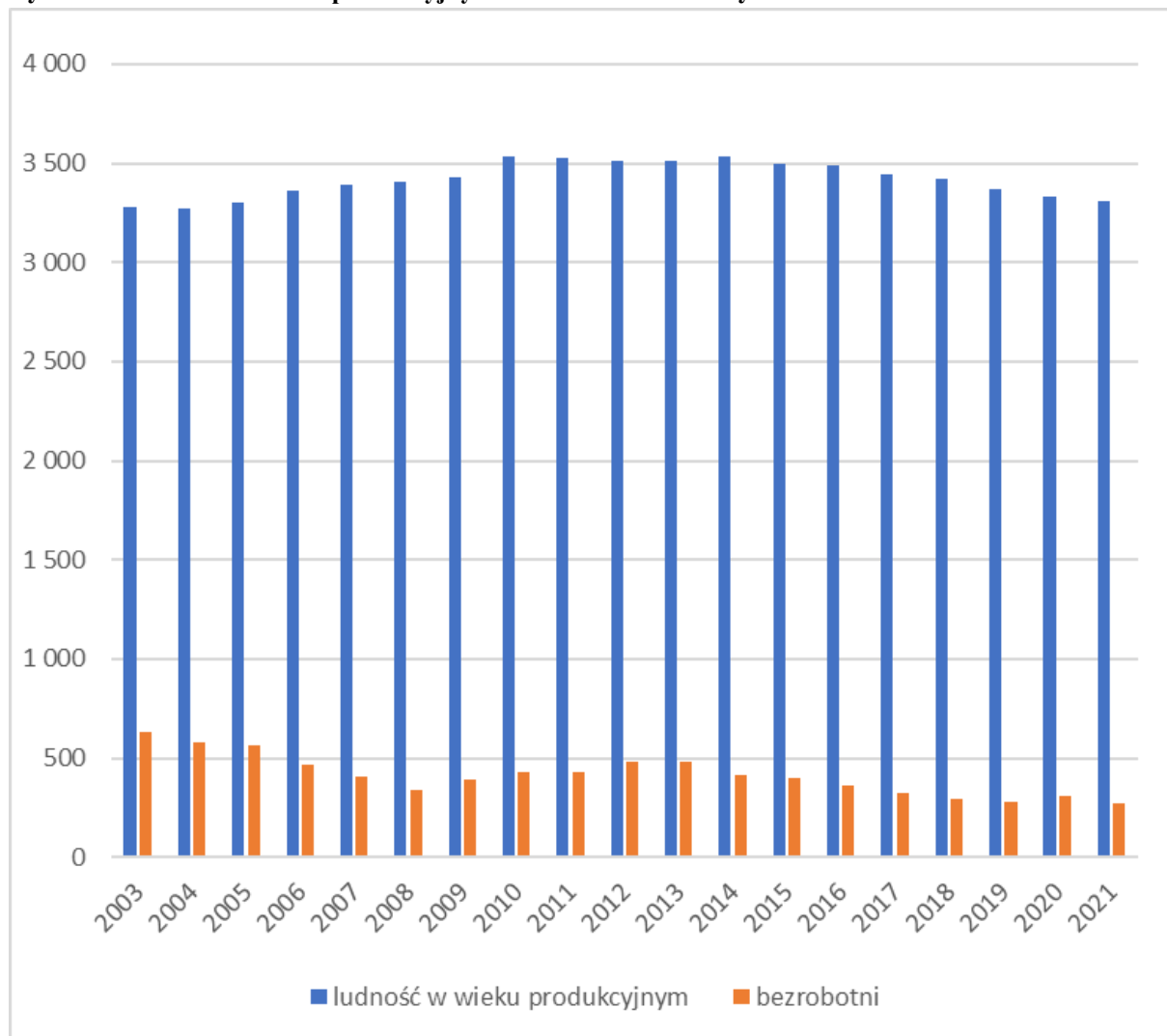
## 5. Analiza społeczna

Udział osób bezrobotnych zarejestrowanych w ogólnej liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Ciepielowie wyniósł ponad 8,1% w roku 2021 i był mniejszy w porównaniu do lat 2020 i 2019, gdzie wskaźnik ten wyniósł odpowiednio ponad 9,4% i 8,2%. W porównaniu do lat wcześniejszych bezrobocie w gminie Ciepeliów ulegało zmniejszeniu. Jeszcze w roku 2003 udział osób bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym wyniósł ponad 19,3%. Kolejne lata, wg danych statystycznych, pokazują spadek bezrobocia. W pojedynczych latach procent osób bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym nieznacznie wzrastał, ale tendencja tego wskaźnika w latach 2003 – 2021 jest spadkowa.

Bezrobocie w Ciepeliowie wynosiło w roku 2021 4,94% i było niższe od bezrobocia na początku okresu, za który dostępne są dane tj. w roku 2003 wynosiło prawie 10,7%. Rok 2003 to najwyższy wskaźnik bezrobocia z okresu lat 2003 – 2021. Z kolei ostatni rok badanego okresu to najniższe bezrobocie na przestrzeni ostatnich badanych 19 lat.

Otwarcie granic Unii Europejskiej na pracowników z krajów „nowej” Unii sprawiło, że poziom bezrobocia w ww. okresie, nie tylko w Ciepeliowie, ale w całym kraju, spadł.

Ryc. 11 Liczba osób w wieku produkcyjnym i ilość osób bezrobotnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Od lat 90-tych XX wieku zwiększa się liczba przedsiębiorców w gminie Ciepiałów. W 1995 r. na terenie gminy funkcjonowało 139 podmiotów gospodarki narodowej. W kolejnych latach liczba przedsiębiorców systematycznie wzrastała. Na koniec 2021 r. na terenie gminy Ciepiałów funkcjonowało 411 podmiotów gospodarczych wg działalności PKD, wpisane do rejestru REGON. Rok wcześniej było o trzydziestu przedsiębiorców mniej. Natomiast w roku 2019 funkcjonowało 368 podmiotów gospodarczych. Najmniej podmiotów z okresu 2009 – 2021, od kiedy dostępne są dane z podziałem na rodzaj działalności, funkcjonowało w roku 2014 – 314 podmiotów. Firmy z branży przemysłu i budownictwa stanowiły w 2021 r. prawie 38,7% wszystkich podmiotów gospodarczych. Zaledwie 3,6% stanowiły firmy związane z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem. Jest to najmniejszy udział procentowy w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych wg rodzajów działalności z lat 2009 – 2021. Tego typu działalność w ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych na terenie gminy, rejestrowała największy udział w roku 2009 i 2010, który wynosił ponad 18,4%.

Niemal 82,6% mieszkańców gminy Ciepiałów w 2019 r. posiadało dostęp do sieci wodociągowej. Jest to wynik, który od roku 2014 nieznacznie się zwiększył. Wówczas korzystających z sieci wodociągowej było 82,2% mieszkańców gminy. Lata wcześniejsze to zaledwie 12,1% w 2002 r. Kolejne lata to systematyczna rozbudowa sieci wodociągowej i wzrost osób podłączonych. Największy przeskok rejestrowany jest pomiędzy rokiem 2013 i 2014 z 59,9% na 82,2% osób korzystających z sieci wodociągowej. Dostęp do sieci wodociągowej w gminie Ciepiałów był większy od średniego wskaźnika dla powiatu w 2019 r., który wynosił 76,6%.

**Tab. 2 Podmioty gospodarcze wg rodzajów działalności w latach 2009-2021**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ogółem</b>	320	325	314	323	315	334	334	343	343	352	368	381	411
<b>Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</b>	58	60	58	57	51	23	18	18	15	14	14	14	15
<b>Przemysł i budownictwo</b>	87	87	87	93	88	105	106	115	122	130	138	147	159
<b>Pozostała działalność</b>	175	178	169	173	176	206	210	210	206	208	216	220	237

**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

**Tab. 3 Długość sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
dostęp do sieci wodociągowej (%)	40,2	45,3	49,5	53,6	59,3	59,9	82,2	82,2	82,3	82,4	82,5	82,6
długość sieci rozdzielczej wodociągowej (km)	77,9	93,8	111,3	126,8	167,8	172,7	172,7	172,7	172,7	172,7	172,7	172,7
dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej (%)	10,7	10,7	10,7	10,7	11,2	11,1	11,1	10,7	10,7	10,4	10,4	10,5
długość sieci kanalizacji sanitarnej (km)	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

**Tab. 4 Zasoby mieszkaniowe w gminie Ciepiałów**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba budynków mieszkalnych	1 830	1 837	1 846	1 849	1 861	1 869	1 869	1 882	1 892	1 903	1 908	1 934	1 860
Liczba mieszkań	1 760	1 769	1 924	1 934	1 950	1 958	1 965	1 980	1 990	2 001	2 006	2025	2036
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	139 776	141 222	155 851	157 197	159 194	160 257	161 001	162 732	164 077	165 347	166 009	168 144	169 419
Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m <sup>2</sup> )	79,4	79,8	81,0	81,3	81,6	81,8	81,9	82,2	82,5	82,6	82,8	83	83,2
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m <sup>2</sup> )	24,4	24,8	26,6	27,0	27,7	28,0	28,1	28,7	28,9	29,5	29,8	30,4	30,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Do sieci kanalizacji sanitarnej, w 2020 r. miało dostęp zaledwie 10,5% mieszkańców gminy. Współczynnik ten nieznacznie wzrasta od roku 2002, kiedy to 9,3% mieszkańców gminy korzystało z sieci kanalizacji sanitarnej. Wskaźnik dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej był mniejszy od średniego wskaźnika dla powiatu, który wynosił 23,7%. Gmina Ciepiałów w ogóle nie jest zgazyfikowana, podobnie jak powiat lipski.

Zabudowa mieszkaniowa na koniec 2020 r. liczyła 1860 budynków mieszkalnych. W roku 2019 było więcej budynków mieszkalnych o 74 budynki mieszkalne – świadczy to o wymianie zabudowy mieszkaniowej wymagającej znacznych nakładów finansowych na przeprowadzenie remontu lub nienadającej się do zamieszkania, na nową zabudowę. W ciągu trzynastu lat liczba budynków mieszkalnych wzrosła o 30. Wzrosła także ilość mieszkań o 11 między 2019 i 2020 rokiem. Przeciętna powierzchnia mieszkania w roku 2020 wynosiła 83,2 m<sup>2</sup> i była większa o 0,2 m<sup>2</sup> i 0,4 m<sup>2</sup> w porównaniu do lat 2019 i 2018. Jest to wynik powyżej średniej krajowej, która w 2020 r. wyniosła 74,5 m<sup>2</sup> (dla terenów wiejskich średnio 94,8 m<sup>2</sup>, dla terenów miast średnio 64,8 m<sup>2</sup>). Według dostępnych danych średnia powierzchnia



użytkowa mieszkania w gminie Ciepiałów wzrosła o 3,8 m<sup>2</sup> w stosunku do roku 2008. Na jednego mieszkańca powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 30,8 m<sup>2</sup> w 2020 r. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca wzrastała stopniowo od 2008 r., kiedy to wynosiła 24,4 m<sup>2</sup>.

Mieszkańcy gminy Ciepiałów w zakresie oświaty posiadają dostęp do:

- Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Ciepiałowie,
- Publicznej Szkoły Podstawowej w Ciepiałowie przy ul. Lekarskiej 1,
- Publicznej Szkoły Podstawowej w Ciepiałowie przy Placu Zwycięstwa 37,
- Przedszkola Samorządowego w Ciepiałowie z siedzibą w Wielgiem,
- Publicznej Szkoła Podstawowa w Bąkowej.<sup>3</sup>

Ponadto, w dziedzinie kultury, na terenie gminy funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Ciepiałowie, Filia Biblioteczna w Wielgiem.

W ramach opieki zdrowotnej w Ciepiałowie funkcjonuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Ciepiałowie oraz Rehabilitacja lecznicza w Pcinie.

Pomoc społeczna realizowana jest na terenie gminy przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ciepiałowie.

Na jakość życia wpływ ma również możliwość szybkiego i łatwego sposobu na komunikowanie się. W Ciepiałowie jest sieć komórkowa jest rozwinięta na przyzwoitym poziomie – na jakość usług wpływ ma również bliskie sąsiedztwo Radomia, gdzie znajdują się usługi wyższego rzędu. Mieszkańcy gminy Ciepiałów do przemieszczania się mogą korzystać z układu drogowego, którego podstawę stanowi droga krajowa nr 79 relacji Katowice – Warszawa, a także sieć dróg gminnych.

Osoby nie posiadające własnego środka transportu mogą korzystać z komunikacji autobusowej – PKS, która obsługuje połączenia wojewódzkie.

---

<sup>3</sup> [www.ciepielow.pl](http://www.ciepielow.pl)

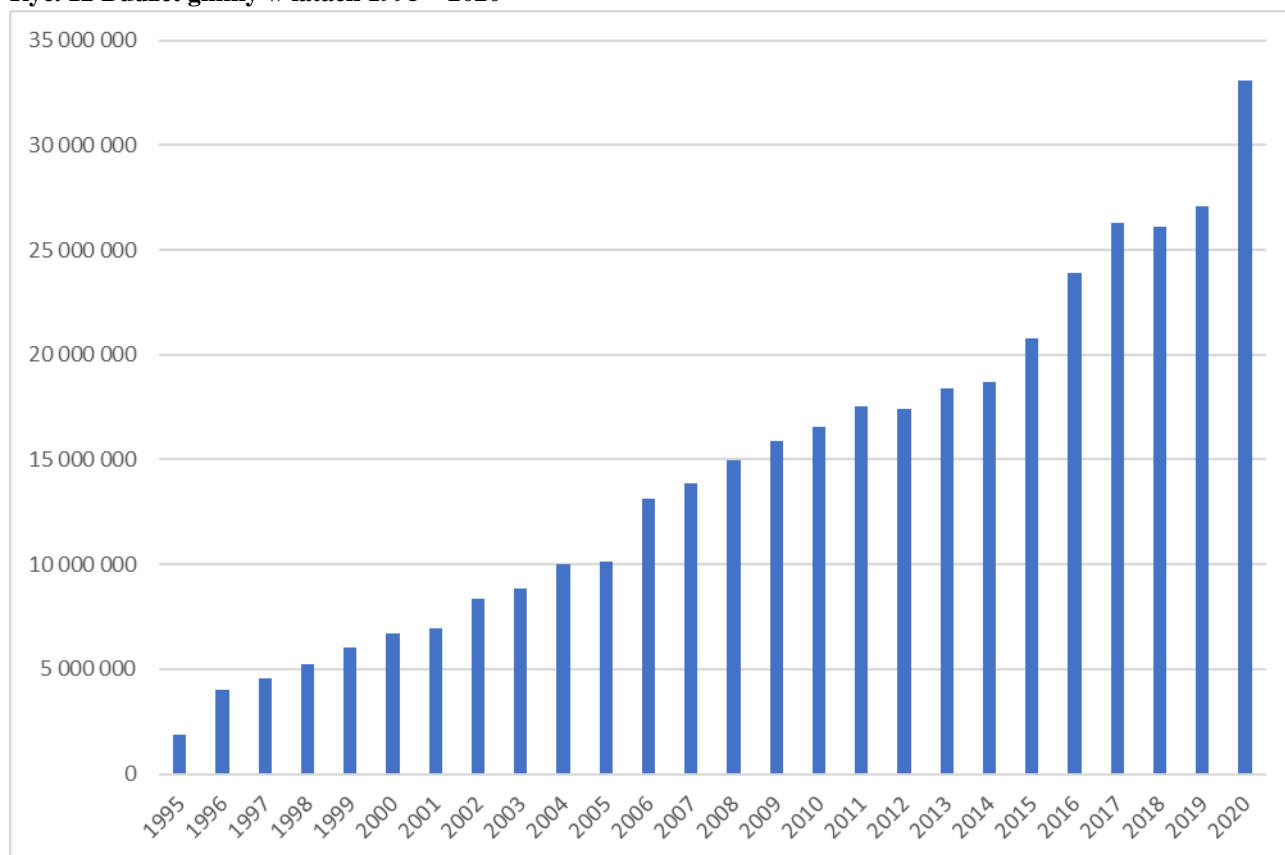
## 6. Analiza ekonomiczna

Finanse gminy stanowią ważny element realizacji zadań stawianych przed gminą na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713).

W 2020 r. gmina Ciepiałów zamknęła rok budżetowy z dochodami w kwocie 33.069.309,00 zł. W 2019 r. budżet Ciepiałowa był nieznacznie mniejszy w porównaniu do roku 2020 tj. o ponad 18,14%. W szerszej perspektywie budżet gminy na przestrzeni ostatnich 10 lat wzrósł z ponad 16,5 mln zł. Analizując ostatnią dekadę, stwierdzić należy, że tylko w latach 2012 i 2018 budżet gminy był mniejszy w porównaniu do roku go poprzedzającego.

Prawie trzecią część budżetu gminy stanowią dochody własne – w 2020 roku stanowiły one ponad 31% budżetu, w kwocie 10.261.697,59 zł. W 2019 roku dochody własne stanowiły ponad 17,4% wpływów do budżetu, a w 2018 r. było to ponad 17,2%. Ważnym elementem składowym dochodów własnych jest podatek od nieruchomości, który stanowił ponad 9,36% dochodów własnych w 2020 roku. W roku 2019 udział podatku od nieruchomości w dochodach własnych był wyższy i wynosił ponad 17%, natomiast w 2018 r. stanowił ponad 16,7% w dochodach własnych.

Ryc. 12 Budżet gminy w latach 1995 – 2020

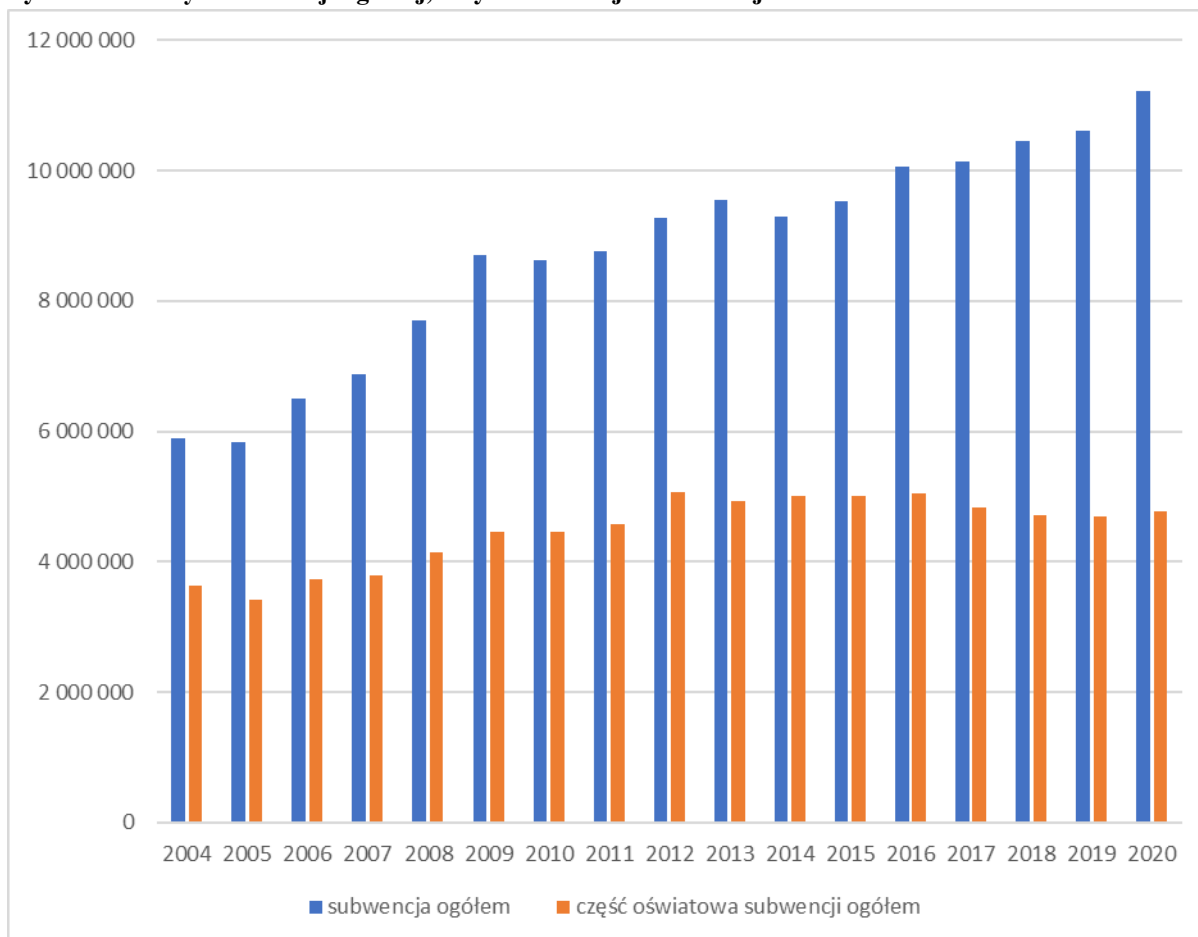


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Również dużą część dochodów gminy stanowiła subwencja z budżetu państwa, której wartość ogólna w 2020 r. wyniosła ponad 11,2 mln zł, z czego ponad 4,7 mln zł stanowiła subwencja oświatowa. Subwencja ogólna od dekady wynosiła ponad 8,6 mln zł. Dochody

w poszczególnych latach z subwencji z budżetu państwa malały lub wzrastały – wg danych statystycznych tendencja jest wzrostowa. Podobnie wygląda sprawa dochodów z części oświatowej w subwencji ogólnej. W 2020 roku jej kwota przekroczyła 4,7 mln zł. W ostatniej dekadzie wynosiła ponad 4,1 mln zł z tendencją wzrostową, po czym rok 2017 i 2018 to niewielki spadek w tego rodzaju dochodach w porównaniu do lat poprzednich.

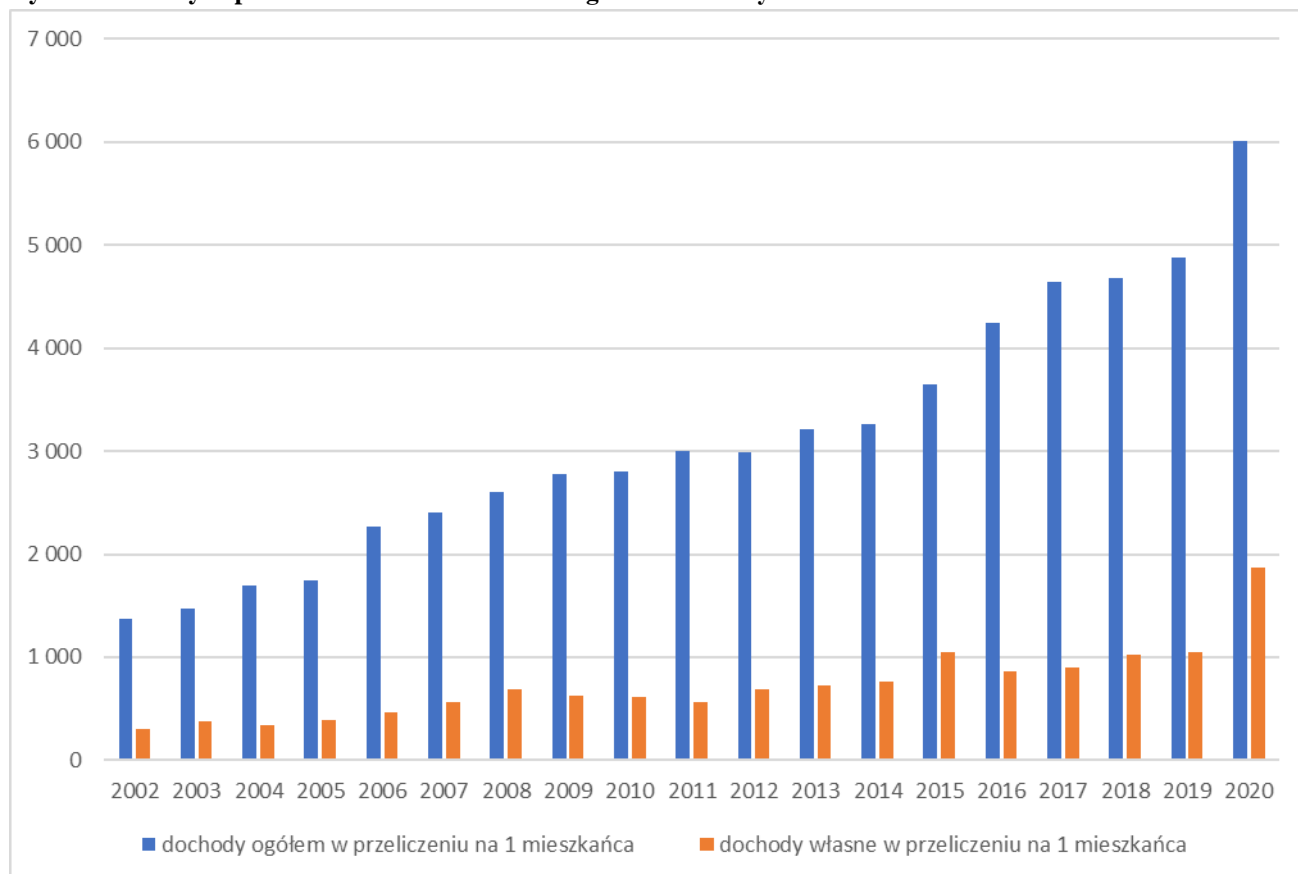
**Ryc. 13 Dochody z subwencji ogólnej, w tym subwencji oświatowej**



**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Dochody ogółem w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyraźnie wzrosły od roku 2002. W roku 2020 wynosiły 6.007,14 zł na osobę – był to znaczący wzrost w porównaniu z poprzednimi latami. W roku 2019 w przeliczeniu na jednego mieszkańca gminy dochód wynosił 4.883,54 zł, natomiast rok wcześniej 4.685,93 zł. Jeszcze tylko w roku 2016 i 2017 kwota ta wynosiła ponad 4 tys. zł w przeliczeniu na osobę. Lata wcześniejsze od 2011 roku to kwota ponad 3 tys. zł na osobę, poza rokiem 2012, gdzie w przeliczeniu na 1 mieszkańca gminy Ciepiałów dochody były na poziomie 2.993,52 zł. Przed rokiem 2011 były to kwoty poniżej 3 tys. zł. Dochody własne w przeliczeniu na 1 mieszkańca odnotowano w 2020 r. na kwotę 1.864,07 zł. W latach poprzednich było to niewiele ponad 1 tys. zł, a do roku 2017 wartość dochodów własnych w przeliczeniu na jednego mieszkańca gminy Ciepiałów nie przekraczała tysiąca złotych. Analiza tego wskaźnika wykazuje tendencję wzrostową na przestrzeni lat.

**Ryc. 14 Dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca ogółem i dochody własne na 1 mieszkańca**



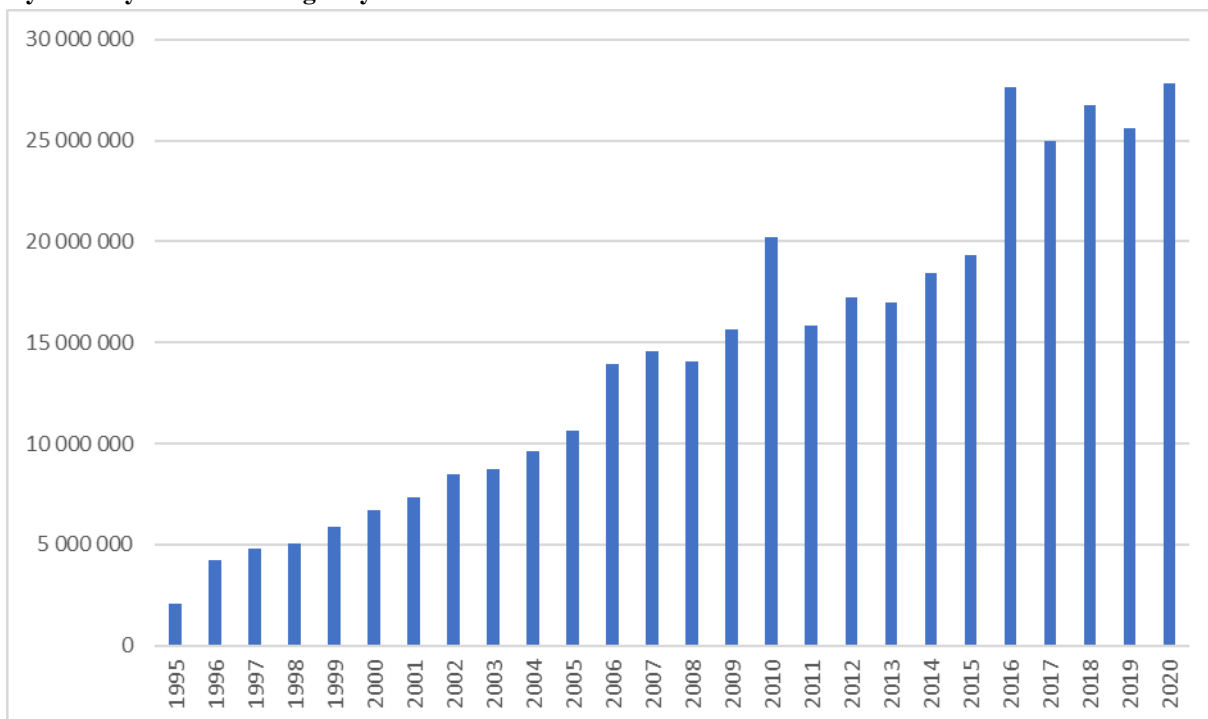
**Źródło:** Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Środki zewnętrzne jakie gmina pozyskała w ramach dofinansowania programów i projektów unijnych oraz środków z budżetu państwa lub innych przekazanych jako współfinansowanie programów i projektów realizowanych z udziałem środków z funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności Unii Europejskiej wynosiły w 2020 r. 1.869.626,00 zł – jest to najwyższa kwota jaką władze samorządowe gminy pozyskały ze środków unijnych. W latach wcześniejszych kwoty otrzymanego dofinansowania ze środków unijnych były na poziomie 291 tys. zł w 2019 r. i 314 tys. zł w 2018. Warto zaznaczyć jeszcze rok 2011, w którym pozyskano kwotę 1.639.792,78 zł.

W roku 2022 gmina Ciepiałów ma zaplanowane dochody na rok 2022 w kwocie 29.801.323,35 zł. W ramach dochodów część oświatowa subwencji ogólnej ma wynieść 4.703.611,00 zł.

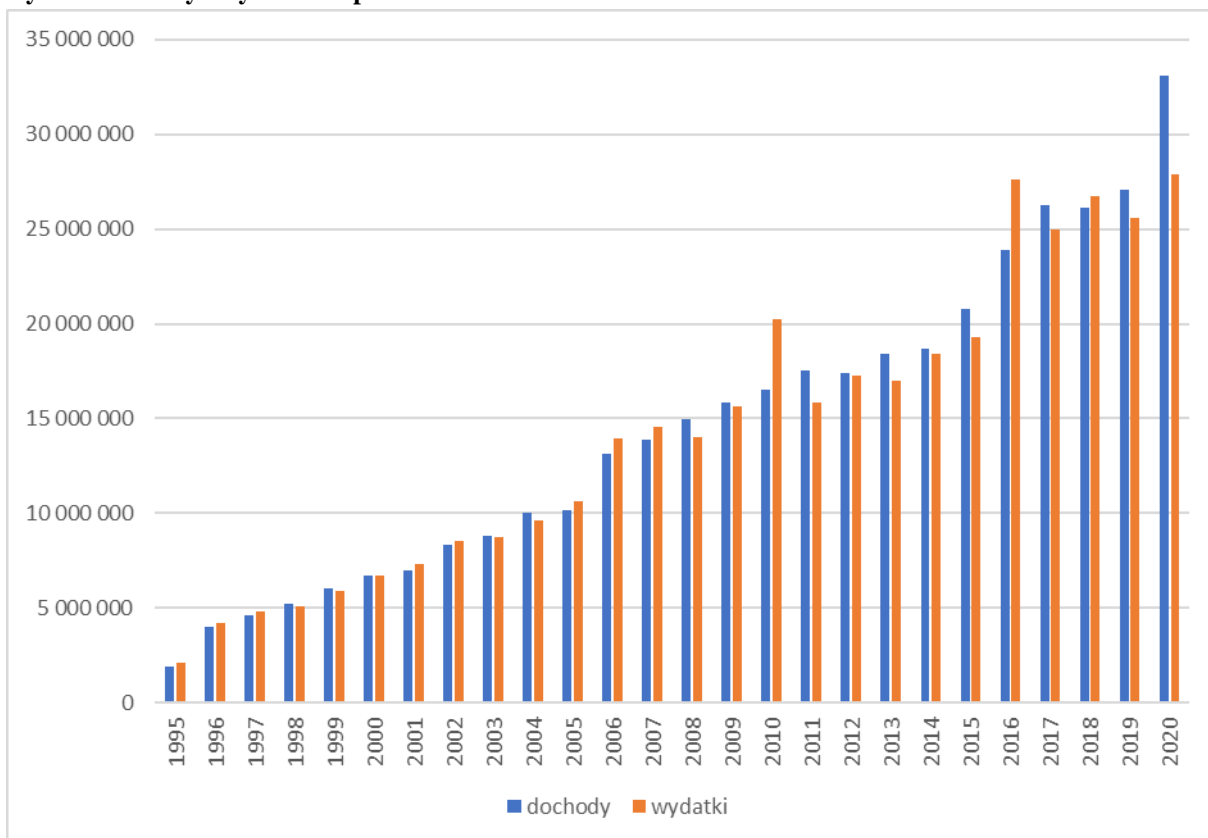
Ostatnie pięciolecie w wydatkach gminy Ciepiałów, to znaczenie większe kwoty niż było to dotychczas. Szczególnie wysokie wydatki były w latach 2016 i 2020 – ponad 27 mln zł. Warto również wskazać na rok 2018 – ponad 26,7 mln zł. Wydatki, podobnie jak wpływy do kasy gminy zwiększyły się m.in. dzięki programom społecznym finansowanym z budżetu państwa. W latach wcześniejszych największe kwoty wydatkowane z budżetu gminy to rok 2010 i 2015. Wydatkowano wówczas ponad 20,2 mln zł w 2010 roku i 19,3 mln zł w roku 2015 r.

**Ryc. 15 Wydatki budżetu gminy w latach 1995 – 2020**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

**Ryc. 16 Dochody i wydatki na przestrzeni lat 1995 – 2020**

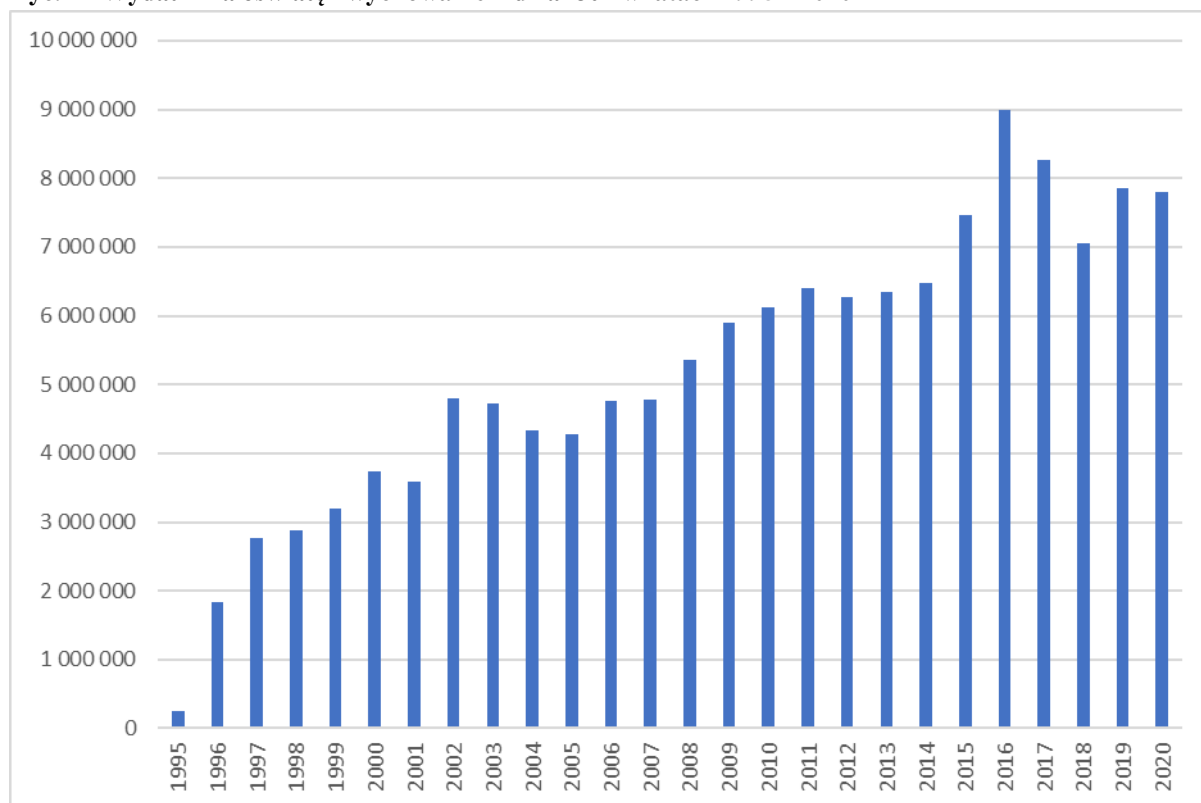


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Rok 2018 to zdecydowanie wyższe wydatki z budżetu gminy, niż wpływy do niego. W latach wcześniejszych, kilkakrotnie wydatki z budżetu gminy przekraczały dochody. Znaczące różnice można zaobserwować w latach 2010 i 2016 – wówczas różnic na korzyść wydatków wynosiły prawie 4 mln zł. W przypadku większych dochodów do budżetu niż wydatków z niego, największe różnice dotyczyły lat 2011, 2013, 2015, 2017 i 2019. Różnice wynosiły wówczas odpowiednio ca. 1,6 mln zł, 1,4 mln zł, 1,5 mln zł, ca. 1,3 mln zł i ca. 1,5 mln zł. Największa różnica między wydatkami a dochodami była w roku 2020, gdzie w budżecie pozostało ponad 5,2 mln zł.

Istotną częścią wydatków każdej gminy są wydatki związane z oświatą. Również w Ciepielowie wydatki na oświatę stanowią znaczną część budżetu. Na przestrzeni lat wydatki w tym dziale ulegają zwiększeniu. Co prawda rok 2018 przyniósł niższe wydatki na oświatę niż wcześniejsze 3 lata i kolejne dwa lata budżetowe, ale w porównaniu do lat z początku dekady, wzrost jest widoczny. Zwiększanie się nakładów na oświatę związane jest z podnoszeniem płac nauczycielom oraz podnoszeniem się poziomu placówek oświatowych pod względem ich wyposażenia i jakości. W roku 2020 nakłady na oświatę i wychowanie z działu 801 budżetu wyniosło prawie 7,8 mln zł. Rok wcześniej była to kwota przekraczająca 7,8 mln zł, natomiast w 2018 roku – ponad 7 mln zł. Wyróżnić należy lata 2016 i 2017, kiedy to wydatki na oświatę były najwyższe z całego badanego okresu – odpowiednio prawie 9 mln zł i ponad 8,2 mln zł.

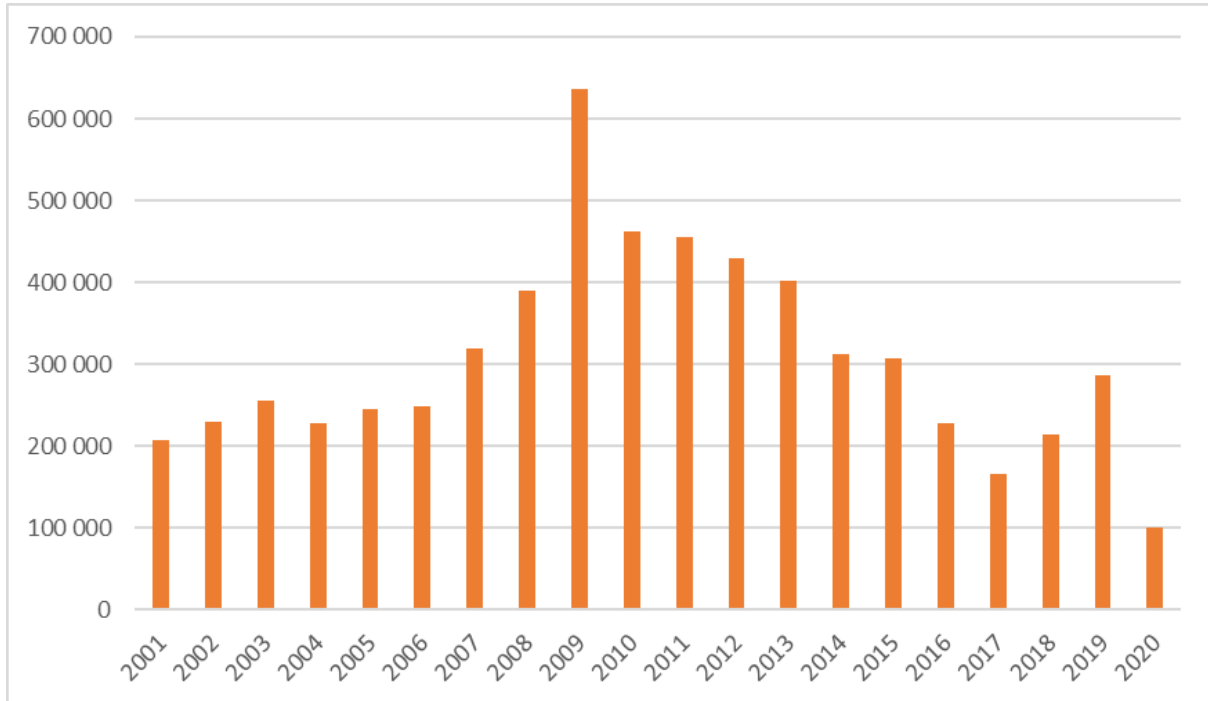
**Ryc. 17 Wydatki na oświatę i wychowanie – dział 801 w latach 1995 - 2020**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

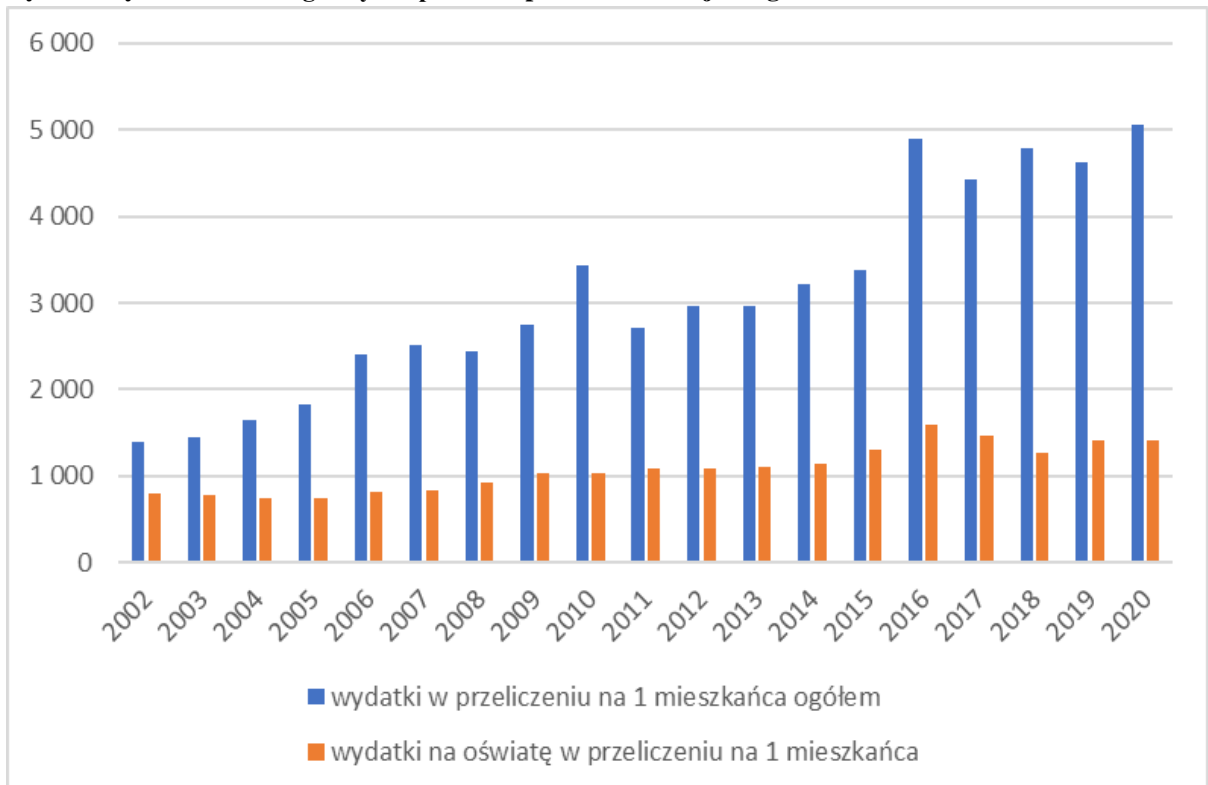


**Ryc. 18 Wydatki na gospodarkę mieszkaniową**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

**Ryc. 19 Wydatki budżetu gminy Ciepilów w przeliczeniu na jednego mieszkańca**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową w okresie lat 2001 – 2020 były nieregularne. Najwięcej w tym okresie wydatkowano w roku 2009, 2010, 2011 i 2019 – odpowiednio ponad 635 tys. zł, 462 tys. zł, 455 tys. zł i 287 tys. zł.

Wydatki gminy Ciepiałów w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2020 r wynosiły 5.059,79 zł i były, poza rokiem 2016, najwyższe z okresu 2002 – 2018. Najmniejsza kwota wydatkowana w przeliczeniu na jednego mieszkańca była na początku badanego okresu tj. w roku 2002 – 1.402 zł. W przeliczeniu na jednego mieszkańca gminy, na oświatę w 2020 roku wydatkowano 1.416,88 zł. Wyższe koszty na oświatę i wychowanie były poniesione w latach 2017 oraz 2019. W roku 2017 wydatkowano 1.461,12 zł w przeliczeniu na mieszkańca w dziale Oświata i wychowanie, natomiast w roku 2019 kwotę 1.418,31 zł.

Ważnym elementem wydatków budżetu gminy Ciepiałów jest dział 010 – Rolnictwo i łowiectwo, dział 600 – Transport i łączność oraz dział 900 – Gospodarka komunalna i ochrona środowiska. W ramach transportu i łączności ujęte są wydatki związane z komunikacją i inwestycjami. Gospodarka komunalna i ochrona środowiska to m.in. zasoby mieszkaniowe będące własnością samorządu.

W roku 2020 na łączność i transport wydatkowano środki w wysokości ponad 255 tys. zł. W latach wcześniejszych, kwoty przeznaczane na ten dział były zdecydowanie wyższe, bo np. w roku 2007 przeznaczono ponad 1,8 mln zł, w roku 2010 ponad 2,8 mln zł, w roku 2014 - 3,3 mln zł, a w roku 2016 - 4,4 mln zł. Od roku 2016 maksymalna kwota wydatkowana w tym dziale przekroczyła niewiele ponad 300 tys. zł. Na ochronę środowiska i gospodarkę komunalną w 2020 r. wydano ponad 2,8 mln zł. Jeszcze w latach 2012, 2013 oraz 2018 i 2019 na ten dział wydatkowano kwotę ponad 1 mln zł. W pozostałych latach były to kwoty zdecydowanie ponad 500 tys. zł, nie wliczając roku 2014, kiedy na ochronę środowiska i gospodarkę komunalną wydano ponad 497 tys. zł. Rolnictwo i łowiectwo w gminie Ciepiałów, w 2020 r. finansowane było kwotą ponad 1,9 mln zł. W roku 2018 i 2019 wydatkowano odpowiednio ponad 2,6 i 3,2 mln zł. W tym dziale warte odnotowania są lata 2010 – z kwotą ponad 3,4 mln zł oraz rok 2012 – ponad 3 mln zł.

Środki w tych działach są ściśle powiązane z inwestycjami jakie gmina przeprowadzała na swoim terenie. Wśród inwestycji ostatnich lat, finansowanych wyłącznie z budżetu gminy wyróżnić należy:

- 2015 r. - termomodernizacja i adaptacja budynku po byłej szkole w Wielgiem na przedszkole samorządowe, wartość 1 557 953,03 zł,
- 2016 r. - przebudowa drogi gminnej Bielany – „Budki Bielańskie”, wartość 129 703,24 zł,
- 2016 r. - przebudowa drogi gminnej Borowiec etap II, wartość 174 231,96,
- 2018 r. - Poprawa stanu środowiska naturalnego poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie gminy Ciepiałów - budowa przydomowych oczyszczalni ścieków etap V, wartość 3 183 928,80 zł,
- 2019 r. - wymiana źródeł światła na energooszczędne LED w oprawach oświetlenia ulicznego w miejscowości Ciepiałów i Dąbrowa, wartość 19 520 zł.

Z przeprowadzonych w ostatnich latach inwestycji współfinansowanych ze środków zewnętrznych wyróżnić należy:

- 2016 r. – budowa sali gimnastycznej przy Publicznej Szkole Podstawowej w Ciepiałowie, wartość 1 750 765 zł – współfinansowane przez Ministerstwo Sportu;

- 2017 r. – budowa kompleksu sportowo – rekreacyjnego w Ciepiewie przy ul. Partyzantów, wartość 2 434 967,63 zł;
- 2019 r. – budowa Otwartych Stref Aktywności na terenie gminy Ciepiew (Bąkowa i Ciepiew Kolonia), wartość 243 712,20 zł – współfinansowane przez Ministerstwo Sportu.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/210/2021 Rady Gminy Ciepiew z dnia 31 grudnia 2021 r. w sprawie uchwały budżetowej Gminy Ciepiew na 2022 rok, wydatki zostały zaplanowane w kwocie 24.414.868,00 zł, w tym rolnictwo i łowiectwo ponad 1,1 mln zł, oświata i wychowanie ponad 7 mln zł, gospodarka komunalna i ochrona środowiska ponad 1,5 mln zł.

Wśród planowanych w budżecie na 2022 rok wydatków znalazły się także zadania majątkowe, m.in.:

- budowa OSP w Bąkowej wraz z zagospodarowaniem terenu – kwota 852.240,00 zł,
- budowa basenu przy PSP w Ciepiewie – kwota 1.100.600,00 zł,
- dofinansowanie do kosztów budowie instalacji fotowoltaicznych na terenie gminy – kwota 50.000,00 zł,
- oświetlenie ulic, placów i dróg w łącznej kwocie 120.000,00 zł,
- zagospodarowanie wschodniej części Placu Zwycięstwa w Ciepiewie etap II – kwota 158.000,00 zł,
- budowa mini kompleksów sportowo-rekreacyjnych m.in. w miejscowości Chotyże, Kałków, Stary Ciepiew, Wielgie – łączne nakłady na kwotę 458.000,00 zł.<sup>4</sup>

Zarówno wzrost dochodów, jak też wydatków w gminie Ciepiew, tych z lat poprzednich, ale również tych planowanych do osiągnięcia, pokazuje, że z każdym rokiem gmina rozwija się inwestując w poszczególne działy zadań należących do zadań własnych gminy. Daje to podstawy, aby sądzić, że realizacja kolejnych inwestycji z zakresu oświaty, usług kultury, budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej nie będzie niemożliwa do realizacji w kolejnych latach.

---

<sup>4</sup> Dane na podstawie Uchwały Nr XXXVII/210/2021 Rady Gminy Ciepiew z dnia 31 grudnia 2021 r. w sprawie planu budżetu na 2022 rok.

## **7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### **7.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy oszacowano na podstawie:

- analizy ekonomicznej przedstawiającej poziom dochodów i wydatków gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych służących podwyższaniu standardu życia mieszkańców, dostępu do infrastruktury technicznej i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego,
- analizy środowiskowej uwzględniającej ograniczenia wynikające z obszarów podlegających ochronie na terenie gminy i lokalizacji na nich nowej zabudowy,
- analizy społecznej obrazującej stan i strukturę demograficzną społeczności gminy, z uwzględnieniem ruchu naturalnego, migracji, rynku pracy i warunków mieszkaniowych, stanowiącej podstawę dla racjonalnego kształtowania docelowej struktury przestrzennej gminy,
- prognozy demograficznej gminy zakładającej spadek liczby ludności w założonej perspektywie planistycznej do 2052 r. (z 5404 osób w roku 2022 na 5244 osób w roku 2052), stanowiącej podstawę dla określania kierunków zmian w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnego poziomu wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, oświaty i istotnych elementów z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego,
- ustaleń dokumentów planistycznych, w tym przede wszystkim struktury przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przedstawiających faktyczne potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów,
- prognozowanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej w zakładanej perspektywie planistycznej w stosunku do 2020 roku, na podstawie analizy zmian w latach 2008 – 2020,

W celu oszacowania zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto następujące założenia:

- wzrost powierzchni użytkowej na mieszkańca do 45 m<sup>2</sup>, która zostanie osiągnięta w gminie Ciepiałów w 2052 r., przyjęto założenie iż średnia europejska powierzchnia użytkowa z 2017 r. na poziomie 45 m<sup>2</sup> na osobę, będzie możliwa do osiągnięcia w gminie Ciepiałów w roku 2052,
- ze względu na pandemię COVID-19 oraz działania wojenne na terenie Ukrainy, zwiększyło się zainteresowanie nieruchomościami, na których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- zmiany w strukturze ludności polegać będą na zaniku wielopokoleniowych rodzin na rzecz modelu rodziny małej, a tym samym spadku liczby osób przypadających na gospodarstwo domowe. Na podstawie analizy Głównego Urzędu Statystycznego na lata 2016 – 2050 w roku 2011 w Polsce gospodarstwo domowe zamieszkiwane było średnio przez 3,40 osoby na terenie wiejskim i 2,54 osoby na terenie miast (średnia 2,82 osoby/gospodarstwo domowe), w roku 2016 liczba ta zmalała do 3,26 osób na 1 gospodarstwo domowe na wsi i 2,43 osoby w mieście (średnia 2,71 osoby/gospodarstwo domowe); perspektywa oszacowana na rok 2050 wynosi 2,92 osoby/gospodarstwo domowe na wsi i 2,24 w mieście (średnia 2,5 osoby/gospodarstwo domowe)<sup>5</sup>; dla województwa mazowieckiego wskaźnik osób na gospodarstwo domowe w 2011 roku wynosił 2,69 osoby,
- zmiana w strukturze ludności w gminie Ciepiałów - na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy w Ciepiałowie, w roku 2018 było 1544 gospodarstw domowych<sup>6</sup>, co przekładało się na 3,6 osoby na gospodarstwo domowe; docelowo dla gminy Ciepiałów przyjęto średnią prognozowaną dla Polski tj. 2,45 osoby/gospodarstwo domowe w 2052 r.,
- nie brano pod uwagę niepewnej i skomplikowanej sytuacji związanej z migracją do Polski znacznej liczby ludności z Europy Wschodniej, szczególnie z Ukrainy. Migracje zewnętrzne mogą w sposób niezwykle istotny wpłynąć na zmiany w liczbie ludności Polski i Europy,
- obliczono średnią powierzchnię terenu niezbędną dla realizacji jednego gospodarstwa domowego na poziomie 5000 m<sup>2</sup>. Powierzchnia ta została ustalona na podstawie powierzchni nieruchomości zabudowanych na obszarze gminy Ciepiałów i wynika przede wszystkim z rolniczego charakteru gminy i związanego z tym przemieszania zabudowy o charakterze zagrodowym z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- suma terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania na cele mieszkaniowe jest równa 759,94 ha,
- w wyniku przeprowadzonej analizy wydanych pozwoleń na budowę, dostępnych materiałów kartograficznych, a także analizy terenowej zweryfikowano, iż w granicach gruntów objętych ustaleniami planów miejscowych, do zabudowy pozostało 265,47 ha, w tym 52,6 ha w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Ciepiałów oraz 22,2 ha w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Wielgie, w związku z powyższym, na obszarze gminy Ciepiałów istnieje możliwość zaprojektowania 106,69 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zgodnie z prognozą liczby ludności, w perspektywie 30 lat powstanie 596 nowych gospodarstw domowych z powodu zaniku wielopokoleniowych rodzin na rzecz modelu rodziny małej,

---

<sup>5</sup> Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050, GUS, czerwiec 2016 r.

<sup>6</sup> Deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

- 20% istniejących zabudowań znajdujących się już obecnie w złym stanie technicznym zostanie zastąpiona nową zabudową, tj. 309 gospodarstw domowych.
- zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane będzie równe 372,16 ha, na które składać się będzie:
  - 596 nowych gospodarstw domowych, o łącznej powierzchni 298 ha,
  - 309 gospodarstw domowych, które zostaną zastąpione nową zabudową, o łącznej powierzchni 74,16 ha (różnica pomiędzy docelową powierzchnią działki budowlanej, a obecną powierzchnią działki budowlanej =  $0,24 \text{ ha} * 309$ ).

Przyjmując powyżej przedstawione analizy i prognozy, zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych terenów przedstawia się następująco:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 99 776 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zgodnie z przedstawioną prognozą demograficzną, liczba ludności w 2052 roku wynosić będzie 5 244 mieszkańców. Przy założeniu docelowej powierzchni mieszkalnej na osobę, równej 45 m<sup>2</sup>, w 2052 r. całkowita powierzchnia użytkowa nowych mieszkań byłaby więc równa 65 709 m<sup>2</sup>. Jednakże w związku z koniecznością wymiany 20% istniejących zabudowań mieszkalnych (w związku z ich stanem technicznym), do powyższej liczby dodano 34 067 m<sup>2</sup>. Liczba ta jest wynikiem zastąpienia budynków o złym stanie technicznym, przy zmianie współczynnika powierzchni użytkowej na osobę z 30,8 m<sup>2</sup> do 45 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 19 955 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na podstawie analizy dotychczasowego rozwoju funkcji usługowej. Ww. tereny wykorzystane zostaną dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jako usługi komercyjne, ale również oświatowe i kulturalne, powierzchnia ta stanowi 20% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 3) dla terenów zabudowy produkcyjnej, obsługi rolnictwa, składów i magazynów przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 29 933 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na podstawie analizy dotychczasowego rozwoju funkcji produkcyjnej; powierzchnia ta stanowi 30% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz uwzględnia położenie gminy w obszarze sąsiedztwa byłego miasta wojewódzkiego – Radomia;
- 4) dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 39 910 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na podstawie zakładanego rozwoju funkcji sportowej i wypoczynkowej na obszarze gminy; zakłada się, że powierzchnia użytkowa dla usług sportu wynosić będzie 40% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Założenie to wynika z faktu, że tereny sportowe jak boiska, place zabaw nie wymagają realizacji zabudowy, przez co powierzchnia użytkowa może być traktowana jako powierzchnia terenu. Funkcja usług sportu i rekreacji rozwijać się będzie przede wszystkim w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Usługi turystyki i sportu rozwijać się będą jako funkcja towarzysząca, służąca obsłudze funkcji mieszkaniowej.



W stosunku do powyższych założeń sformułowanych na podstawie wyników analiz, wyniki uwzględniające te parametry przedstawiają się następująco:

**Tab. 5 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę**

<b>Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę</b>	<b>Powierzchnia użytkowa (m<sup>2</sup>)</b>
Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	99 776
Tereny zabudowy usługowej	19 955
Tereny zabudowy produkcyjnej, obsługi rolnictwa, składów i magazynów	29 933
Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji	39 910
<b>Suma:</b>	<b>189 574</b>

Źródło: Opracowanie własne

## **7.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**

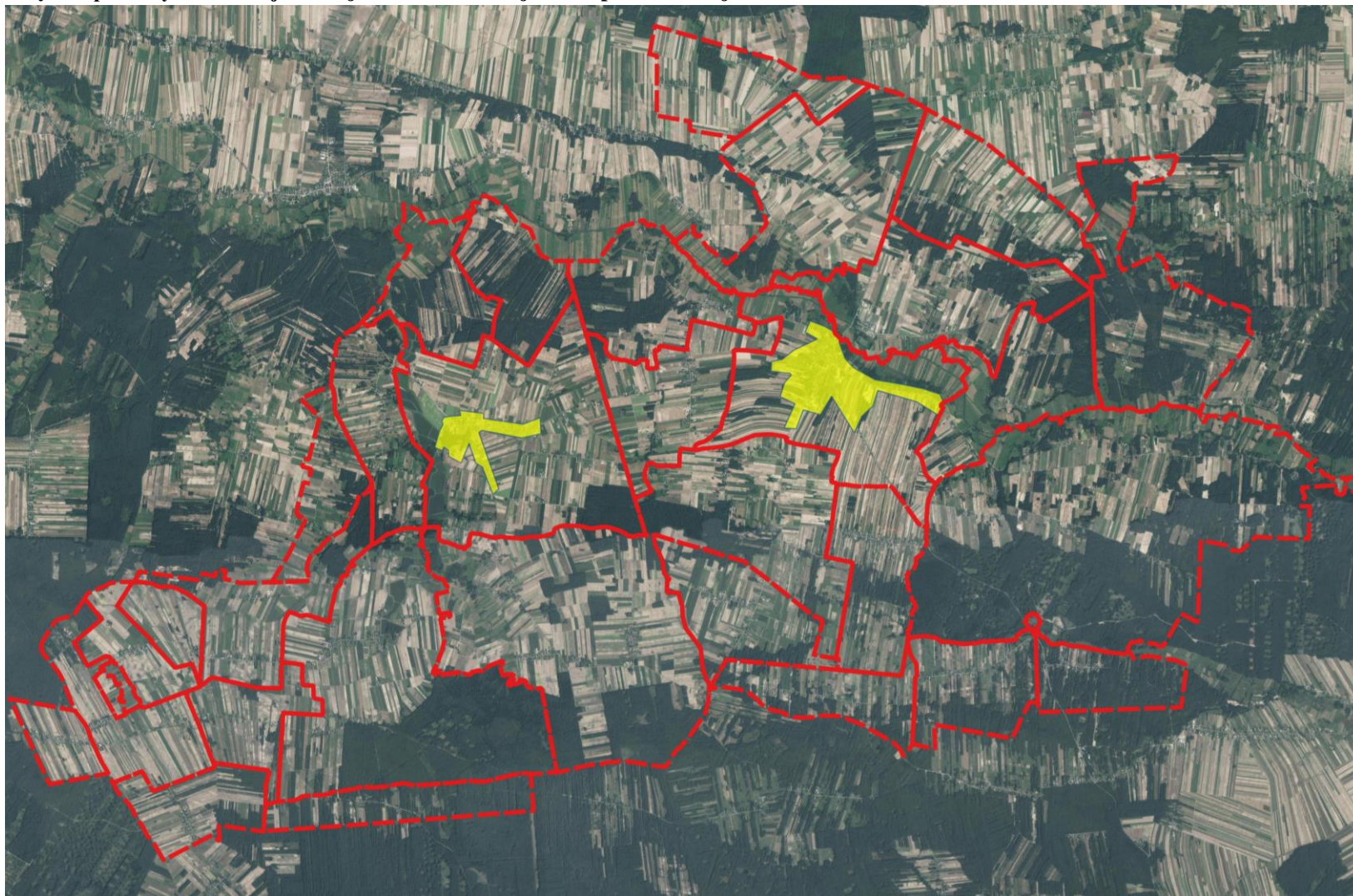
Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy zagospodarowania i zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych. Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

**Tab. 6 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej na obszarze gminy Ciepiałów**

<b>Miejscowość</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tereny zabudowy produkcyjnej, obsługi rolnictwa, składów i magazynów (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji (m<sup>2</sup>)</b>
Ciepiałów	14 102	2 820	4 231	5 641
Wielgie	5 955	1 191	1 786	2 382
<b>Suma:</b>	<b>20 057</b>	<b>4 011</b>	<b>6 017</b>	<b>8 023</b>

Źródło: Opracowanie własne

Ryc. 20 Obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ortofotomapy z Geoportal.gov.pl.

### 7.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych. Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy. Powierzchnia przedstawiona w poniższej tabeli jest różnicą wartości powierzchni użytkowej możliwej do realizacji na obszarze gminy, a chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Gmina Ciepielów jest w 100% objęta ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 7 Chłonność obszarów w planach miejscowych

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	51 115
Tereny zabudowy usługowej	10 223
Tereny zabudowy produkcyjnej, obsługi rolnictwa, składów i magazynów	15 335
Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji	20 446
<b>Suma:</b>	<b>97 119</b>

Źródło: Opracowanie własne

### 7.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ma na celu wykazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W poniższych tabelach przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy równej 37 185 m<sup>2</sup>, wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w

granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę usługową o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy równej 7 437 m<sup>2</sup>, wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;

- 3) dla terenów zabudowy produkcyjnej, obsługi rolnictwa, składów i magazynów, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę ww. funkcjami o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy równej 11 155 m<sup>2</sup>, wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług sportu i rekreacji o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy równej 14 873 m<sup>2</sup>, wynikające z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

**Tab. 8 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (m <sup>2</sup> )	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej (m <sup>2</sup> )	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (m <sup>2</sup> )	Porównanie (m <sup>2</sup> )	Porównanie zwiększone o 30% (m <sup>2</sup> )
Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	99 776	20 057	51 115	28 604	37 185
Tereny zabudowy usługowej	19 955	4 011	10 223	5 721	7 437
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	29 933	6 017	15 335	8 581	11 155
Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji	39 910	8 023	20 446	11 441	14 873
<b>Suma:</b>	<b>189 574</b>	<b>38 108</b>	<b>97 119</b>	<b>54 347</b>	<b>70 651</b>

Źródło: Opracowanie własne

## **8. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Realizacja inwestycji związanych z wykonaniem sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy zostanie sfinansowana ze środków własnych samorządu w zależności od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Gmina Ciepiałów jak wszystkie gminy na terenie kraju działa w oparciu o sporządzany corocznie budżet. Na cele inwestycyjne zabezpiecza i pozyskuje się środki zgodnie z przyjmowanymi co roku planami inwestycyjnymi, które wykonywane są sukcesywnie w zależności od potrzeb. Nie jest możliwym określenie dokładnych środków finansowych przeznaczonych w przyszłych latach na budowę infrastruktury. Poziom tych środków zależy bowiem od wielu czynników, jest uzależniony m.in. od pozyskania środków zewnętrznych np. z funduszy unijnych, a także programów rządowych, które dotyczą m.in. budowy lokalnych dróg. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że samo złożenie wniosku o dofinansowanie nie jest równoznaczne z tym, że takie dofinansowanie będzie przyznane.

Nie można zakładać, iż wszystkie zaplanowane inwestycje zostaną wykonane jednocześnie, z tego też względu zasadne jest umożliwienie realizacji inwestycji zgodnie z maksymalnym zapotrzebowaniem wynikającym z wykonanego bilansu terenów, a nie z prognozowanych możliwości finansowych gminy.

Sieć istniejących ulic i dróg wewnętrznych, które można wykorzystać przy projektowaniu nowych terenów, ma znaczący wpływ na koszty poniesione przez gminę umożliwienia realizacji budownictwa mieszkaniowego. W ten sposób osiągnie się znaczne oszczędności nakładów inwestycyjnych.

Podobnie przedstawia się sprawa istniejącego uzbrojenia terenu. Istotne jest czy przez rozpatrywany teren lub w jego pobliżu przebiegają sieci infrastruktury technicznej (w przypadku gminy Ciepiałów istotne są zwłaszcza sieci wodociągowe). Konieczność wykonania sieci znacznie podnosi koszty inwestycji, a więc tereny położone w zasięgu istniejących można uznać za wymagające mniejszych nakładów inwestycyjnych.

## **9. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

Analiza potrzeb inwestycyjnych w świetle wyznaczonych długookresowych celów rozwoju w Studium:

- zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności przy istniejącej infrastrukturze technicznej i drogowej,
- przygotowanie uzbrojenia terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- modernizacja/budowa/przebudowa dróg gminnych,
- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- inne inwestycje, których realizacja może okazać się niezbędna przy jednoczesnej realizacji zabudowy mieszkaniowej, jednak nie ma możliwości ich dokładnego ustalenia oraz sprecyzowania dla tak odległych ram czasowych. Będą to inwestycje realizowane w zależności od zapotrzebowania i są to m.in.: budowa ogólnodostępnych parkingów, wykonanie placów zabaw, terenów sportowych, realizacja obszarów przestrzeni publicznej.

Proces wieloletniego programowania inwestycyjnego, poprzez opracowane i zastosowane rozwiązania metodyczne, pozwoli na optymalizację zakresu rzeczowych potrzeb inwestycyjnych wobec możliwości finansowych gminy. Służy temu przewidywanie

zasobów wolnych środków na zadania inwestycyjne w perspektywie kilku lat, wynikające m.in. z Wieloletniej Prognozy Finansowej.

Projektowanie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, oraz uzbrajanie ich w niezbędną infrastrukturę techniczną należy potraktować jako inwestycję gminy, która będzie procentować w przyszłości w postaci podatków płaconych do budżetu przez mieszkańców.

Tereny pod zainwestowanie związane z działalnością gospodarczą należy zaprojektować w obszarach wolnych od zabudowy lub z zabudową ekstensywną, aby nie powodować konfliktów społecznych i aby ich lokalizacja nie wpływała negatywnie na walory krajobrazowe regionu.



**Załącznik nr 6**  
do Uchwały Nr LIII/296/2023  
Rady Gminy Ciepiałów  
z dnia 30 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ciepiałów  
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Gminy Ciepiałów stwierdza, że:

1. Projekt zmiany studium został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2021 r. do 25 lutego 2021 r. oraz w dniach od 4 stycznia 2023 r. do 3 lutego 2023 r.
2. W wyznaczonych terminach nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie o rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Ciepiałów

Waldemar Czaplą

**Załącznik nr 7**  
do Uchwały Nr LIII/296/2023  
Rady Gminy Ciepiałów  
z dnia 30 marca 2023 r.

**Dane przestrzenne - GML**