

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../2025**  
**RADY MIEJSKIEJ W CIEPIELOWIE**  
z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Ciepiałów**



**Poznań – Ciepiałów, 2024-2025**

## Spis treści

<b>1. Wstęp.....</b>	<b>3</b>
1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego: .....	4
2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa: .....	5
3) Materiały wykorzystane w opracowaniu.....	14
<b>2. Sposób uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy .....</b>	<b>15</b>
1) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	15
2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	16
3) obszary gruntów zmeliorowanych.....	17
4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	18
5) strefy ochronne ujęć wody .....	18
6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	18
7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	19
8) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	21
9) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	22
10) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	22
11) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	23
12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	23
13) obszary ograniczonego użytkowania.....	24
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	24
15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	24
16) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	24
17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne .....	25
18) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	25
19) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	25
20) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	26
21) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	28
<b>3. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....</b>	<b>32</b>
<b>4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....</b>	<b>33</b>
1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	33
2) Chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w zabudowie .....	35
3) Obszary uzupełnienia zabudowy.....	38
<b>5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych.....</b>	<b>43</b>

## 1. Wstęp.

Plan ogólny Miasta i Gminy Ciepiałów sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr IX/44/2024 Rady Miejskiej w Ciepiałowie z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Ciepiałów. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Należy zaznaczyć, że z uwagi na brak pełnych danych wektorowych mapy ewidencyjnej dla obszaru gminy dokumentację planistyczną do planu ogólnego opracowywano na podstawie danych rastrowych oraz danych bazy obiektów topograficznych BDOT10k udostępnionych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii.

Ustalenia planu ogólnego opracowane z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego wynikających m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Ponadto, wyznaczono strefy planistyczne związane z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową, w nawiązaniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz w obszarach nieobjętych planami. Zrezygnowano z wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury dostępności oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Ciepiałów określono strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), dla których ustalono profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił ogłoszenie.

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 2024 r. poz. 1112 ze zmianami). Burmistrz wystąpił również

o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu ogólnego sporządzono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając wytyczne i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.

Następnie projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od ..... r. do ..... r.

Do niniejszej uchwały dołącza się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

#### **1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego:**

Obowiązującym dokumentem strategicznym określającym politykę przestrzenną gminy Ciepiałów jest Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Ciepiałów na lata 2024-2030, przyjęta Uchwałą Nr IV/24/2024 Rady Miejskiej w Ciepiałowie z dnia 24 czerwca 2024 roku.

W kontekście sporządzania planu ogólnego gminy, poddano analizie przede wszystkim przestrzenne aspekty strategii rozwoju gminy. Osiąganie rozwoju gminy, według Strategii, oparte ma być na realizacji celów strategicznych gminy, do których z należą:

- „Rozwój infrastruktury mieszkaniowej”, który wpływa na ustalenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a także stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez umożliwienie realizacji terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe;
- „Rozwój infrastruktury drogowej oraz bezpieczeństwa na drogach”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez uwzględnienie możliwości realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej w ramach profili funkcjonalnych w granicach obszaru planu ogólnego;
- „Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez uwzględnienie możliwości realizacji infrastruktury technicznej w ramach profilu funkcjonalnego w granicach obszaru planu ogólnego;

- „Rozwój systemu ciepłowniczego”, który wpływa na ustalenia stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez uwzględnienie możliwości realizacji infrastruktury technicznej w ramach profilu funkcjonalnego w granicach obszaru planu ogólnego;
- „Inwestycja i modernizacja infrastruktury turystycznej”, który wpływa na ustalenia stref zieleni i rekreacji SN oraz stref usługowych SU wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez umożliwienie realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego;
- „Rozwój sektora sportowo-rekreacyjnego gminy”, który wpływa na ustalenia stref zieleni i rekreacji SN wyznaczonych w planie ogólnym, m.in. poprzez umożliwienie realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego.

## **2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa:**

Gmina Ciepiałów, położona w powiecie lipskim znajduje się w granicach wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych. Obszary te charakteryzują się peryferyjnym położeniem o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego. Do największych zagrożeń rozwoju tych obszarów należą: niska dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych w procesie gwałtownego poszukiwania alternatywnych dróg rozwoju oraz słaba jakość infrastruktury technicznej. W aspekcie ekonomicznym, w obszarach tych dominuje niewyspecjalizowane rolnictwo oraz agroturystyka oparta na wykorzystaniu m.in. wartości kulturowych.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, uchwalonego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., określono następujące zasady zagospodarowania dla ww. obszarów:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;

- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Opracowanie kartograficzne Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ukazuje inwestycje celu publicznego związane z drogą krajową nr 79, dla której wyznaczono odcinek drogi predysponowany do sklasyfikowania jako drogę główną lub drogę główną ruchu przyspieszonego oraz zaplanowano realizację obwodnicy Ciepielowa.

Według Planu zagospodarowania województwa, obszar Gminy Ciepiałów leży w południowej części województwa mazowieckiego o potencjale do rozwoju energetyki wykorzystującej promieniowanie słoneczne oraz w korzystnej strefie energetycznej dla energii wiatrowej.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, dokument przewiduje realizację szerokopasmowej sieci szkieletowej, w ramach której w gminie Ciepiałów powstał węzeł WDA.

W zakresie gospodarki odpadami, w analizowanym planie określa się tworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania przyjętego systemu gospodarki odpadami, poprzez m.in.:

- realizację inwestycji, wynikających z obowiązującego planu gospodarki odpadami oraz dokumentów go realizujących;
- wspieranie działań mających na celu ograniczanie negatywnego oddziaływania instalacji do zagospodarowania odpadów oraz rekultywację składowisk.

W zakresie rozwoju infrastruktury społecznej na terenie województwa wskazuje się poprawę jakości i dostępności do infrastruktury społecznej, w tym poprzez:

- budowę i rozbudowę bazy kultury o znaczeniu regionalnym, budowę i rozbudowę sieci muzeów, rewitalizację oraz adaptację zasobów dziedzictwa kultury, w tym obiektów zabytkowych dla potrzeb kultury;
- rozbudowę specjalistycznej infrastruktury ochrony zdrowia (w tym szpitali wojewódzkich), zakładów opieki długoterminowej i paliatywno-hospicyjnej, jak również opieki rehabilitacyjnej oraz obiektów pomocy społecznej;
- rozbudowę placówek i bazy dydaktycznej uczelni, infrastruktury naukowo-badawczo-rozwojowej oraz placówek oświatowych, w tym szkolnictwa zawodowego.

W granicach Miasta i Gminy Ciepiałów zlokalizowane są obszary objęte formami ochrony przyrody w postaci 2 użytków ekologicznych.

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody na obszarze województwa mazowieckiego, plan zagospodarowania województwa określa następujące działania:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP;
- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań ekologicznych oraz utrzymania systemu obszarów chronionych;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez kształtowanie spójnego systemu ekologicznego województwa.

Dodatkowo, przez obszar gminy Ciepiałów przebiega korytarz ekologiczny „Puszcza Świętokrzyska – Dolina Wisły” o znaczeniu krajowym. W ramach ochrony bioróżnorodności, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, określono następujące działania:

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa;
- ochrona krajobrazu województwa mazowieckiego (przyrodniczego, kulturowego lub o znaczeniu historycznym), ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe;
- renaturalizacja siedlisk na obszarach cennych przyrodniczo i rewitalizacja terenów zdegradowanych;
- wprowadzenie ochrony prawnej korytarzy ekologicznych;
- tworzenie zielonych pierścieni wokół Warszawy, ośrodków regionalnych i subregionalnych;
- ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt;
- dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- sporządzenie audytu krajobrazowego województwa, w tym wyznaczenie krajobrazów priorytetowych;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie ochrony bioróżnorodności i ochrony krajobrazu.

Co więcej, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, określono działania, mające na celu minimalizację negatywnego wpływu działalności ludzkiej na elementy składowe środowiska przyrodniczego.

W zakresie ochrony lasów na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- zwiększanie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 przestrzeni przyrodniczej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa i w ramach rekultywacji nieużytków;
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne, w szczególności w granicach administracyjnych miast i w ich bezpośrednim otoczeniu.

W zakresie ochrony gleb na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najcenniejsze i najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze szczególnym uwzględnieniem: Równiny Łowicko-Błońskiej, Wysoczyzn: Ciechanowskiej, Płońskiej i Siedleckiej, rejonu Grójca oraz obszarów nadwiślańskich (w powiatach: garwolińskim, kozienickim i lipskim);
- przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych;
- wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększanie retencji wodnej obszaru.

W zakresie ochrony wód na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- zwiększanie retencji wodnej województwa poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych oraz właściwe kształtowanie struktury terenów rolnych, leśnych i tworzenie roślinnych stref ochronnych w dokumentach planistycznych gmin;
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych);
- zapewnienie drożności rzek dla ryb dwuśrodowiskowych;
- renaturalizację zmienionych antropogenicznie odcinków rzek i dolin zalewowych;
- ochronę obszarów źródliskowych;
- dążenie do zapewnienia kompleksowej ochrony obszarów zlewniowych rzek;

- zagospodarowanie brzegów rzek, głównie Wisły, zgodnie z wymogami ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw w zakresie gospodarki wodnej.

W zakresie poprawy jakości powietrza na obszarze województwa mazowieckiego określa się następujące działania:

- rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą, zamiana paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;
- dalsze ograniczanie emisji z transportu drogowego.

W zakresie poprawy jakości klimatu akustycznego na obszarze województwa mazowieckiego określa się działania:

- ograniczanie ruchu tranzytowego w miastach poprzez budowę obwodnic drogowych;
- tworzenie alternatyw dla indywidualnego transportu samochodowego i jego ograniczanie w miastach;
- dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

Na obszarze gminy Ciepiałów znajdują się zewidencjonowane złoża kruszywa naturalnego oraz główny zbiornik wód podziemnych. W zakresie złóż kopalin, w planie zagospodarowania województwa uwzględnia się:

- szczególną ochronę udokumentowanych złóż ważnych dla zabezpieczenia potrzeb i bezpieczeństwa surowcowego o znaczeniu krajowym i regionalnym;
- wspieranie prac związanych z poszukiwaniem i rozpoznawaniem surowców energetycznych.

Obszar zbliżony geograficznie do powiatu lipskiego, w granicach którego zlokalizowana jest gmina Ciepiałów, w analizowanym dokumencie wyróżniony został jako jeden ze strategicznych obszarów żywicielskich (SOŻ), stanowiących o samowystarczalności żywnościowej nie tylko województwa, ale i Polski.

Wedle Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, atrakcyjność województwa budowana jest poprzez tworzenie między innymi regionalnych i ponadregionalnych sieciowych produktów turystycznych. Zgodnie z tym opracowaniem, przez obszar gminy Ciepiałów, przebiega regionalny turystyczny produkt sieciowy w postaci Szlaku Księżąt Mazowieckich. W analizowanym planie, w zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i około turystycznej na terenie województwa uwzględnia się:

- rozwój stref rekreacji oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- rozwój zagospodarowania turystycznego zbiorników wodnych oraz rzek regionu wraz z otoczeniem;
- rozwój ponadlokalnych przestrzeni turystycznych;
- kształtowanie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w tym kulturowych, oraz powiązanie ich z trasami i szlakami województw sąsiednich;
- rozwój infrastruktury towarzyszącej dla tras i szlaków turystycznych oraz utworzenie spójnego systemu ich oznakowania;

- podniesienie atrakcyjności turystycznej obiektów zabytkowych, w tym przemysłowych, elementów dziedzictwa kulturowego i kultu religijnego, linii wąskotorowych oraz obiektów kultury i ich wykorzystanie na cele turystyczne;
- rozbudowę i modernizację wyspecjalizowanej infrastruktury konferencyjno-kongresowej, wystawienniczej i biznesowej;
- rozwój ośrodków rekreacji wodnej z towarzyszącym im zapleczem (m.in. porty, przystanie, stacje, ośrodki turystyki wodnej) w sąsiedztwie rzek i zbiorników wodnych;
- budowę i rozwój infrastruktury do uprawiania sportów zimowych;
- rozwój kompleksów wypoczynkowych, rekreacyjnych i centrów wypoczynku (m.in. parki rozrywki i aquaparki) na terenach atrakcyjnych turystycznie;
- rozwój infrastruktury turystyki uzdrowiskowej, w tym uzdrowiska Konstancin-Jeziorna w zakresie rozwoju sektora usług lecznictwa uzdrowiskowego oraz funkcji rekreacyjnych;
- rozwój infrastruktury turystyki prozdrowotnej (spa i wellness) oraz medycznej;
- rozwój i wykorzystanie potencjału wód geotermalnych oraz mikroklimatu kompleksów lasów sosnowych;
- zapewnienie właściwego poziomu dostępności komunikacyjnej do atrakcji turystycznych;
- wykorzystanie rzek jako turystycznych szlaków wodnych, przepraw promowych i tras tramwajów wodnych.

Zgodnie z rejestrem zabytków, w granicach Miasta i Gminy Ciepiałów znajdują się obiekty uznane za zabytki. Co więcej, zapisy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazują obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa z zakresu dziedzictwa kulturowego, wśród których wymieniono pasmo rzeczne rzeki Wisły. W związku z tym, dokument ten określa działania mające na celu ich ochronę, wedle których zakłada się:

- realizację zadań wskazanych w wojewódzkim programie opieki nad zabytkami;
- zachowanie i kreowanie ładu przestrzennego, zachowanie walorów krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie pasm przyrodniczo-kulturowych o znaczeniu regionalnym poprzez:
  - przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji;
  - wzmocnienie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację;
  - ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne;
  - odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi;
  - wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo-architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej;
  - tworzenie muzeów;

- ochronę regionów etnograficznych oraz krain historycznych, jako cennych i charakterystycznych krajobrazów kulturowych, również jako element współpracy oraz rozwoju powiązań z sąsiadującymi województwami.

Według informacji zawartych w Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego, wschodnia część gminy Ciepiałów znajduje się w strefie pasm rzecznych wyznaczonych w Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami. Ponadto, układ urbanistyczny miasta postulowany jest do objęcia ochroną.

Zgodnie z dostępnymi mapami zagrożenia powodziowego, w granicach gminy Ciepiałów znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego założono podejmowanie działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom naturalnym, w tym obszarom narażonym na wystąpienie powodzi. Wśród ustaleń, które odnoszą się do przedmiotowej jednostki terytorialnej są:

- uwzględnianie map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej (dla odcinków rzek które nie zostały objęte ww. mapami) a także Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły;
- przeciwdziałanie wystąpieniu skutków powodzi i suszy, także we współpracy z sąsiednimi województwami;
- realizację inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej przewidzianych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryt rzecznych, budowa wałów przeciwpowodziowych, urządzeń piętrzących i zbiorników retencyjnych) oraz działań strategicznych ujętych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla dorzecza Wisły (m.in. budowa, rozbudowa i przebudowa infrastruktury przeciwpowodziowej);
- utrzymanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni poprzez m.in.: zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowa zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych, przywracanie naturalnego charakteru cieków i naturalnych przepływów wód, tworzenie polderów zalewowych);
- ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- zwiększanie bezpieczeństwa powodziowego terenów o intensywnym zagospodarowaniu oraz obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska, obiektów użyteczności publicznej, stanowiących cenne dziedzictwo kulturowe, itp.;
- zwiększanie wykorzystania wód opadowych i roztopowych.

W związku z powyższym, zapisy te wymagają szczególnego uwzględnienia podczas sporządzania projektu planu ogólnego. Wnioski płynące z polityki przestrzennej gminy, wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, zawarto w ustaleniach niniejszego planu ogólnego za pośrednictwem realizacji odpowiednich stref planistycznych.

<b>Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa</b>	<b>Sposób uwzględnienia w projekcie planu ogólnego</b>
wiejskie obszary funkcjonalne, uczestniczące w procesach rozwojowych	W celu kształtowania przestrzeni łączącej w sobie wiejski charakter oraz procesy rozwojowe, w planie ogólnym wyznaczono strefy zabudowy zagrodowej (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO), w ramach których kontynuowane mogą być funkcje rolnicze oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy usług (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy zieleni i rekreacji (SN), w ramach których przebiegać będą główne procesy rozwojowe gminy.
potencjał do rozwoju energetyki odnawialnej	W planie ogólnym miasta i gminy Ciepiałów wyznaczono strefy otwarte (SO), w granicach których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych oraz strefy gospodarcze (SP), w których dozwolona jest lokalizacja wszystkich instalacji, w tym elektrowni wiatrowych, elektrowni geotermalnych i biogazowni.
inwestycje z zakresu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej	W związku z inwestycjami dotyczącymi infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, na obszarze całej gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI), natomiast istniejąca oczyszczalnia ścieków zawarta została w strefie 3SI.
formy ochrony przyrody	Wszystkie użytki ekologiczne w gminie, w projekcie planu znalazły się w strefach otwartych (SO).
ochrona bioróżnorodności	W granicach korytarza ekologicznego Puszcza Świętokrzyska - Dolina Wisły wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości i blokowania naturalnych tras migracyjnych zwierząt i roślin.
minimalizacja negatywnego wpływu działalności ludzkiej na elementy składowe środowiska przyrodniczego	Na znacznej większości obszaru gminy wyznaczono strefy otwarte (SO), które cechują się zakazem zabudowy. W związku z tym, wpływ działalności ludzkiej na środowisko przyrodnicze zmniejszy się poprzez:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– możliwość zwiększenia lesistości gminy,</li> <li>– ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów leśnych i rolniczych na cele nieleśne i nierolnicze,</li> <li>– spowolnienie tempa presji urbanizacyjnej, związanej z realizacją dróg i zabudowy na powierzchnię ziemi oraz na naturalne elementy przyrodnicze, w tym hydrologiczne,</li> <li>– wyznaczenie stref, w granicach których możliwa jest lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii, cechujących się niską emisyjnością,</li> <li>– ograniczenie przestrzenne rozwoju funkcji charakteryzujących się emisją hałasu oraz kumulacja tych funkcji w najważniejszych fragmentach obrębów geodezyjnych.</li> </ul>
złóża kopalin	W celu ochrony złóż kopalin, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy górnictwa 1SG, 5SG, 6SG, 7SG, 8SG w związku z prowadzeniem prac wydobywczych złóż kruszywa naturalnego, strefy otwarte w związku z zaniechaniem wydobywania i rekultywacją w kierunku zalesień.
atrakcyjność turystyczna	Atrakcyjność turystyczna miasta i gminy Ciepeliów w projekcie planu ogólnego kształtowana będzie poprzez lokalizację stref przeznaczonych na cele rekreacyjne, w tym strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy usługowe (SU).
ochrona dziedzictwa kulturowego	W celu ochrony zabytków na obszarze całej gminy wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne: dla parków podworskich przyjęto strefy zieleni i rekreacji (23SN, 22SN), dla zabytkowych kościołów (8SU, 14SU), cmentarzy strefy cmentarzy (1SC, 2SC, 3SC).
zagrożenie powodziowe	W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie i wynosi kolejno 10% i 1%, wyznaczono strefy otwarte (SO), w których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy. Wyjątki dotyczą stref planistycznych wyznaczonych na podstawie obowiązujących mpzp (przykład: 4SN, 124SJ), lub kontynuacji lub aktualizacji polityki przestrzennej gminy (przykład: 20SN).

### 3) Materiały wykorzystane w opracowaniu

Plan Ogólny gminy Ciepiałów został sporządzony przy uwzględnieniu wielu dokumentów oraz materiałów źródłowych, między innymi takich jak:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.;
- Uchwała nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ciepiałów;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- archiwalne dokumenty planistyczne gminy;
- Opracowanie ekofizjograficzne projektu planu ogólnego gminy Ciepiałów, mgr Michał Chlebowski, inż. Wojciech Michalski, czerwiec 2025;
- [www.sip.gison.pl/wielen](http://www.sip.gison.pl/wielen);
- [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps);
- [www.pgi.gov.pl](http://www.pgi.gov.pl);
- [www.stat.gov.pl/banki-i-bazy-danych](http://www.stat.gov.pl/banki-i-bazy-danych);
- [www.crfop.gdos.gov.pl](http://www.crfop.gdos.gov.pl);
- [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl);
- Informator PSH Główne Zbiorniki wód podziemnych w Polsce, Praca naukowa pod redakcją Józef Mikołajków i Andrzej Sadurski, Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.);
- Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.

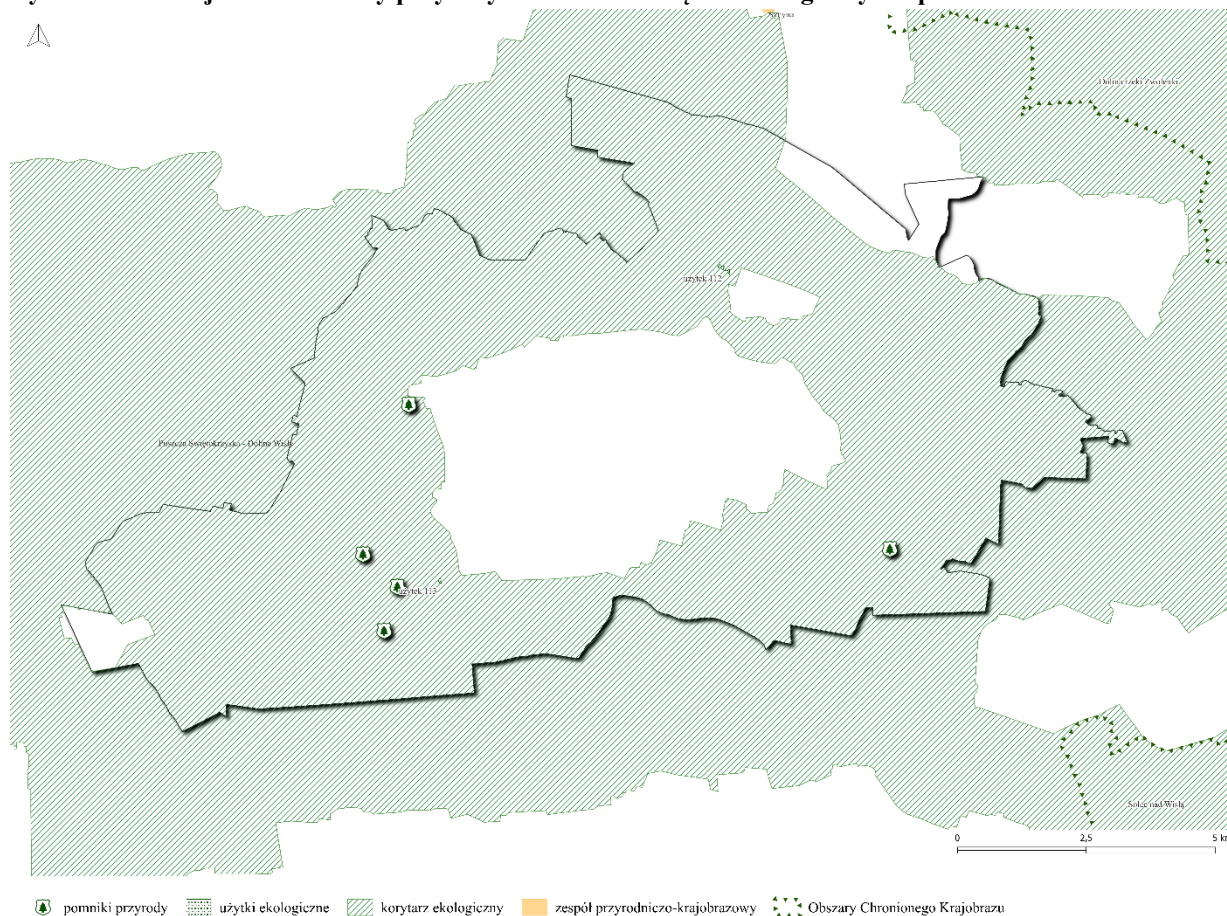
## 2. Sposób uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

### 1) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Ciepiałów, w ramach określenia ustaleń planu ogólnego zgodnie z §13b ust 3 pkt a Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w części kartograficznej uzasadnienia zawarto mapę gminy Ciepiałów, przedstawiającą lokalizację i zasięg przestrzenny form ochrony przyrody w granicach gminy, na podstawie danych z 2018 r. udostępnionych przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska za pomocą Banku Danych o Zasobach Przyrodniczych (BDZP). Na niniejszej mapie ukazano:

- użytki ekologiczne nr 112 i 113;
- pomniki przyrody;
- formy ochrony przyrody znajdujące się w sąsiedztwie gminy Ciepiałów;
- korytarz ekologiczny Puszcza Świętokrzyska – Dolina Wisły.

Ryc. 1. Lokalizacja form ochrony przyrody na terenie i w sąsiedztwie gminy Ciepiałów



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych o Zasobach.

Zgodnie z częścią tekstową opracowania ekofizjograficznego do planu ogólnego, w granicach gminy znajduje się użytki ekologiczne nr 112 i 113, ustanowione na podstawie

Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Radom. z dn. 20.09.1996 r. Nr 21 poz. 219). Obszary użytków zostały wyznaczone w ramach stref otwartych 14SO, 24SO, ograniczając w ten sposób wpływ na krajobraz.

Dodatkowo, w związku z przebiegiem przez gminę Ciepiałów korytarza ekologicznego, podczas sporządzania ustaleń planu ogólnego uwzględniono jego znaczenie dla poprawnego funkcjonowania ekosystemów oraz odpowiedniej migracji zwierząt, roślin i grzybów. W granicach korytarza ekologicznego wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości i blokowania naturalnych tras migracyjnych zwierząt i roślin.

## **2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

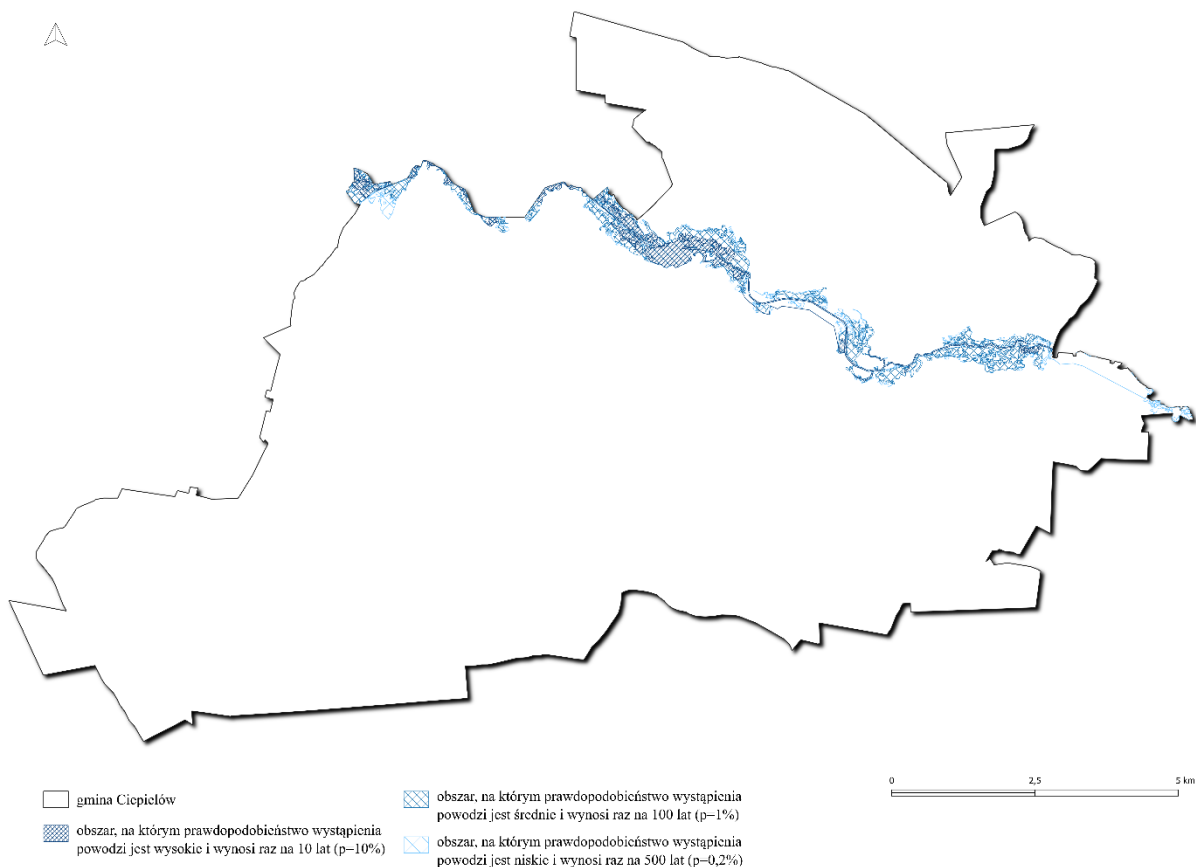
Jednym z uwarunkowań przestrzennych, podlegającym analizie przy sporządzaniu projektu planu ogólnego gminy, jest ewentualna lokalizacja i zasięg występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi w danym roku jest średnie lub wysokie i wynosi kolejno 1% lub 10%. W związku z charakterystyką rzeki Iłżanki, w granicach gminy Ciepiałów znajdują się wszystkie z wymienionych obszarów. Tereny te, ze względu na zagrożenie powodzią, powinny zostać wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy, w celu uniknięcia jej negatywnych skutków ekonomicznych. W części kartograficznej nn. opracowania wskazano dokładną lokalizację i zasięg występowania kolejnych obszarów zagrożenia powodziowego. Niniejszy projekt planu ogólnego zawiera ustalenia uwzględniające istniejące uwarunkowania w postaci występowania w granicach miasta i gminy Ciepiałów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym lokalizowanie zabudowy i kształtowanie zagospodarowania w ich obrębie będzie szczególnie ograniczone.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie i wynosi kolejno 10% i 1%, wyznaczono strefy otwarte (SO), w których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy. Wyjątki dotyczą stref planistycznych wyznaczonych na podstawie obowiązujących mpzp, zabudowy istniejącej lub wniosków właścicieli nieruchomości i kontynuacji bądź aktualizacji polityki przestrzennej gminy.

<b>Strefy planistyczne zlokalizowane częściowo w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</b>	<b>Przyczyny wyznaczenia</b>
4SN, 124SJ	Strefy wyznaczono w związku z przeznaczeniem wskazanym w obowiązujących mpzp.
20SN	Strefy wyznaczono w celu kontynuacji lub aktualizacji polityki przestrzennej gminy.

W granicach gminy brak jest wałów przeciwpowodziowych, zatem nie uwzględnia się ich oraz pasów szerokości 50 m od stopy wału w procesie projektowania niniejszego planu ogólnego.

**Ryc. 2. Obszary zagrożenia powodziowego na terenie gminy Ciepiałów**



**Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.**

### 3) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Radomiu z dnia 11.04.2025 r. na terenie gminy Ciepiałów stwierdzono występowanie obszarów gruntów zmeliorowanych. Z uwagi na brak dostępnych danych wektorowych, obszary te nie zostały ujęte w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w projekcie POG poprzez objęcie większości tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód oraz, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie ma możliwości lokalizacji budynków. Pozostałe powierzchnie to przede wszystkim:

- adaptacja istniejącej zabudowy;
- adaptacja ustaleń obowiązujących mpzp;

- strefy wyznaczone na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości.

#### **4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Ustalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Ciepiałów nie uwzględniają terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów określonych w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami), na których te ruchy występują, z uwagi na niewystępowanie takich terenów na obszarze gminy.

#### **5) strefy ochronne ujęć wody**

Woda do obiorców w gminie Ciepiałów jest dostarczana z ujęć w miejscowościach: Świesielice, Czarnolas oraz Stary Ciepiałów. Dla studni głębinowych stanowiących ujęcia wód podziemnych zostały ustanowione strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej. Zasięg stref ochronnych wyznaczono na podstawie:

- decyzji wydanej przez Zarząd Zlewni w Radomiu z dnia 18.04.2023 r. nr WA.ZUZ.4.4100.7.2022.MM dla ujęcia w miejscowości Stary Ciepiałów,
- decyzji wydanej przez Zarząd Zlewni w Radomiu nr WA.ZUZ.4.4100.27.2018.2019.EMG dla ujęcia Kunegundów w miejscowości Czarnolas.
- decyzji wydanej przez Zarząd Zlewni w Radomiu z dnia 18.04.2023 r. nr WA.ZUZ.4.4100.8.2022.MM dla ujęcia w miejscowości Świesielice.

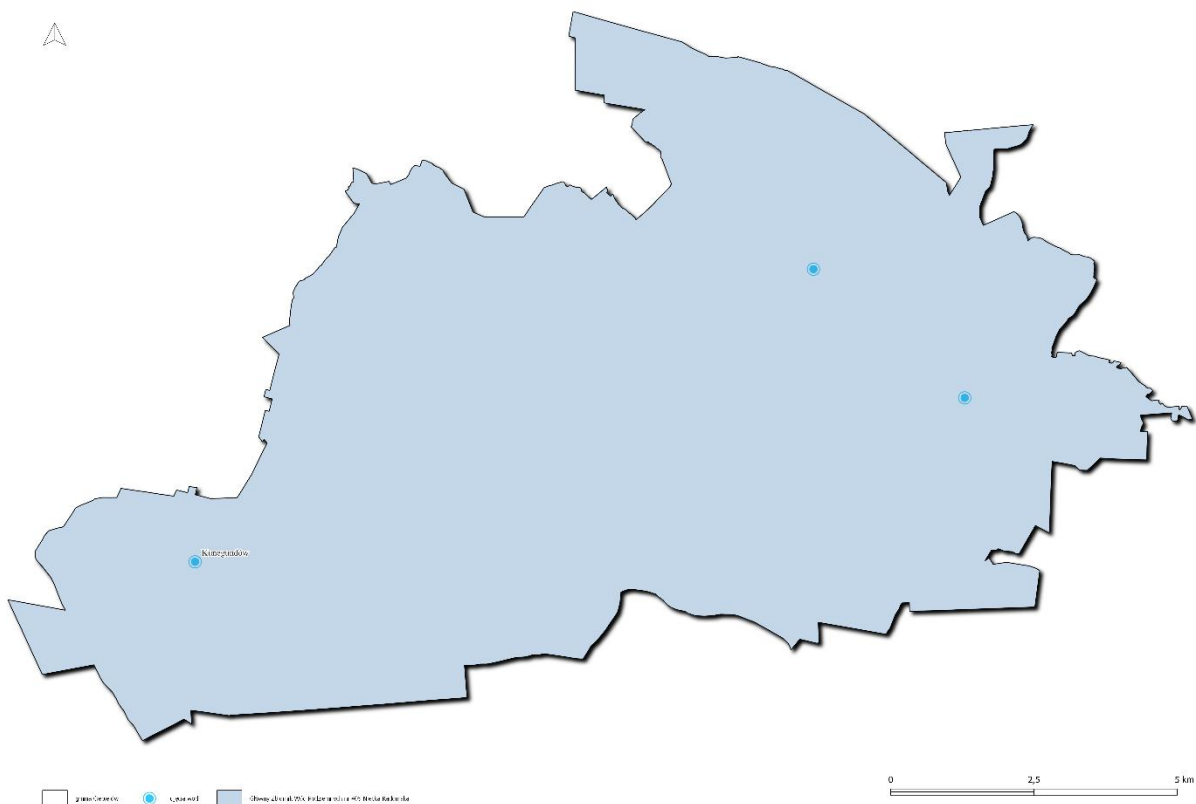
Dla ww. ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w miejscowościach: Świesielice, Czarnolas i Stary Ciepiałów zapewniono strefy ochrony bezpośredniej, dla których wskazano zasięg oraz wyznaczono na ich obszarach odpowiednie strefy planistyczne: strefę wielofunkcyjną z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną 392SJ, strefę gospodarczą 2SP, strefę zieleni i rekreacji 24SN. Wszystkie wymienione strefy posiadają w podstawowym profilu funkcjonalnym teren infrastruktury technicznej

#### **6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Zgodnie z art. 59 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 216) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Ciepiałów nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Natomiast obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 405 „Niecka radomska”, dla którego nie ma ustalonego planu ochrony, ani obowiązujących ograniczeń.

Ryc. 3. Lokalizacja ujęć wód podziemnych na terenie gminy Ciepiałów na podstawie danych PGW Wody Polskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie z 02.04.2025 r.

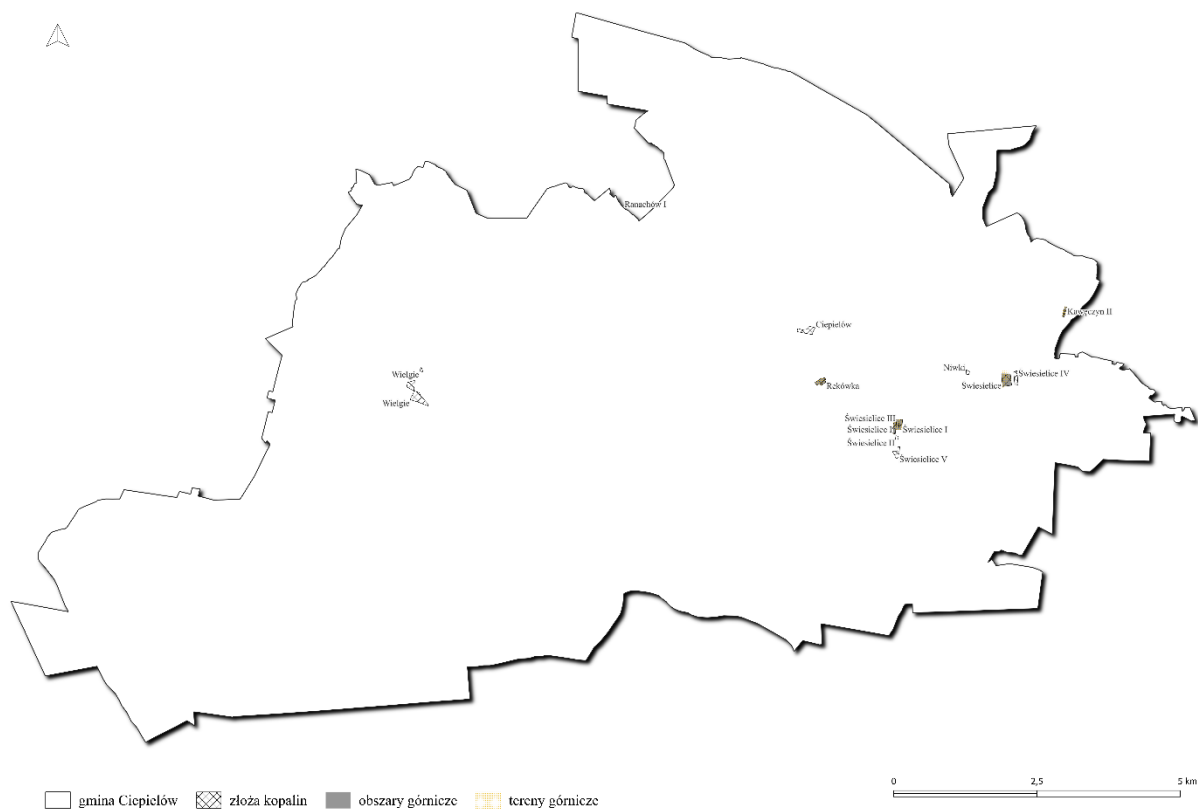
### 7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W zakresie występowania terenów i obszarów górniczych wraz z filarami ochrony, o których mowa w §6 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290), na terenie gminy Ciepiałów występuje po 8 terenów i obszarów górniczych, wskazanych na podstawie danych udostępnionych przez Centralną Bazę Danych Geologicznych (CBGD) z dnia 3 stycznia 2025 r. Tereny i obszary górnicze wskazane na mapie to:

- Kawęczyn II, Nr 10-7/13/1361, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2018 r. i zatwierdzona decyzją OŚR.6522.2.2018 Starosty Powiatowego w Lipsku – pow. 0,5985 ha;
- Ranachów I, Nr 10-7/8/744, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2009 r. i zatwierdzona decyzją RLOŚ.7510/14/2009 Starosty Powiatowego w Zwoleniu – pow. 0,8748 ha;
- Ranachów II, Nr 10-7/8/781, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2010 r. i zatwierdzona decyzją RLOŚ.7510/21/2009 Starosty Powiatowego w Zwoleniu – pow. 1,0192 ha;

- Rekówka, Nr 10-7/13/1413, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2019 r. i zatwierdzona decyzją OŚR.6522.5.2019 Starosty Powiatowego w Lipsku – pow. 1,4903 ha;
- Świesielice, Nr 10-7/1/68, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2000 r. i zatwierdzona decyzją WOŚ-VI-R/7412/1/2000 Wojewody Mazowieckiego – pow. 3,3315 ha;

**Ryc. 4. Lokalizacja złóż kopalin, terenów oraz obszarów górniczych na terenie gminy Ciepielów**



**Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Centralną Bazę Danych Geologicznych (CBGD) z dnia 11.12.2024 r.**

- Świesielice I Pole A, Nr 10-7/11/1099/a, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2013 r. i zatwierdzona decyzją IOŚiR.6522.6.1.2013 Starosty Powiatowego w Lipsku – pow. 1,0889 ha;
- Świesielice I Pole B, Nr 10-7/11/1099/b, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2013 r. i zatwierdzona decyzją IOŚiR.6522.6.1.2013 Starosty Powiatowego w Lipsku – pow. 0,9085 ha;
- Świesielice III, Nr 10-7/11/1155, dla którego dokumentacja złoża piasków i żwirów została wykonana w 2015 r. i zatwierdzona decyzją OŚR.6522.1.2015 Starosty Powiatowego w Lipsku – pow. 0,8659 ha.

W granicach obszarów górniczych, na terenie gminy Ciepiałów, nie ustalono dotychczas żadnych filarów ochronnych, na terenie których zabronione jest wykonywanie wszelkich robót górniczych.

Podczas opracowywania niniejszego projektu planu ogólnego uwzględniono lokalizację oraz charakterystykę wszystkich obszarów i terenów górniczych wraz z filarami ochronnymi, w związku z czym zaprojektowano w ich obrębie przede wszystkim strefy górnicze (1SG, 5SG, 6SG, 7SG, 8SG) w zależności od istnienia oraz przeznaczenia obowiązującego mpzp.

## **8) udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

W zakresie występowania udokumentowanych złóż kopalni, na obszarze gminy Ciepiałów występuje 14 złóż kruszywa naturalnego:

- Ciepiałów nr 3785 o powierzchni 2,3832 ha;
- Kawęczyn II nr 18771 o powierzchni 0,5982 ha;
- Niwki nr 18380 o powierzchni 0,3821 ha;
- Ranachów I nr 13426 o powierzchni 0,8748 ha;
- Rekówka nr 18622 o powierzchni 1,4895 ha;
- Świesielice nr 8255 o powierzchni 3,3307 ha;
- Świesielice I nr 16715 o powierzchni 1,9965 ha;
- Świesielice II nr 17237 o powierzchni 0,2820 ha;
- Świesielice III nr 17441 o powierzchni 0,8657 ha;
- Świesielice IV nr 17636 o powierzchni 1,4668 ha;
- Świesielice V nr 17718 o powierzchni 1,2223 ha;
- Wielgie nr 3180 o powierzchni 5,4610 ha, z czego 5,2220 ha stanowią zasoby wybilansowane.

Występowanie złóż zostało wskazane na podstawie danych udostępnionych przez Centralną Bazę Danych Geologicznych (CBGD) z dnia 3 stycznia 2025 r. W celu ochrony złóż kopalni, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy górnictwa 1SG, 5SG, 6SG, 7SG, 8SG oraz strefy otwarte 14SO, 27SO, 18SO dla:

- złóż, które pozostają w czynnej eksploatacji i sporządzono dla nich miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- złóż, dla których nie sporządzono planu miejscowego, natomiast są w czynnym wydobywaniu;
- zakończono dla nich rekultywację;
- dla złóż, których przeznaczenia górniczego nie określono w obowiązującym mpzp lub w ich obrębie zlokalizowana jest zabudowa istniejąca (403SJ, 422SJ, 10SU).

W granicach gminy brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, w związku z czym nie dostosowano ustaleń planu ogólnego do tychże obiektów.

### 9) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, określone na podstawie Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z dnia 28 lipca 2005 (Dz. U. z 2023 poz. 151).

### 10) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z informacjami Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Ciepiałów na lata 2024-2027, obszar gminy Ciepiałów obejmuje ziemie wokół punktu przejścia historycznego szlaku z Sandomierza do Warszawy przez rzekę Iłżankę.

Do najważniejszych elementów kulturowych, znajdujących się w obrębie gminy, wliczają się obiekty wpisane do rejestru zabytków, których jest dziewięć.

Tab. 3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

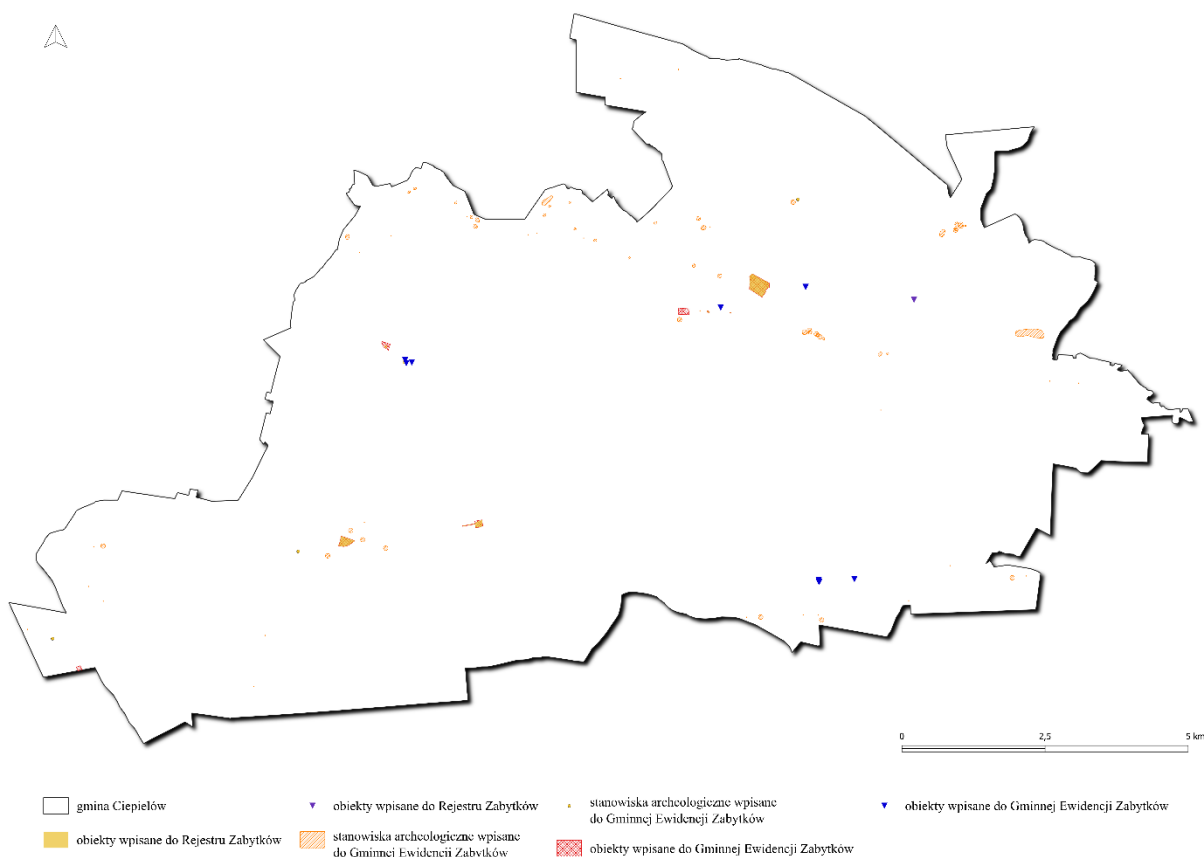
L.p.	Miejscowość	Obiekt/obszar	Nr wpisu do rejestru zabytków
1	Bąkowa	Budynek dworu wraz z parkiem z XIX wieku	dwór – 142/A z dnia 05.03.1982 r., park – 748 z dnia 20.12.1957 r.
2	Ciepiałów	Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża 1923-1939	338/A z dnia 10.04.1986 r.
3	Ciepiałów	Synagoga z XIX wieku	144/A z dnia 15.03.1982 r.
4	Łaziska	Park dworski z poł. XIX wieku	739 z dnia 20.12.1957 r. oraz 350/A/86 z dnia 24.10.1986 r.
5	Stary Ciepiałów	Park z XVIII wieku	742 z dnia 20.12.1957 r.
6	Wielgie	Kościół cmentarny p.w. Św. Wojciecha z XVI wieku	331/A z dnia 21.06.1967 r. oraz 180/A z dnia 15.10.1982 r.
7	Wielgie	Cmentarz rzymsko-katolicki	A-1230 z dnia 17.02.2014 r.
8	Wielgie	Park z XVIII wieku	745 z dnia 20.12.1957 r.
9	Rekówka	Część nieruchomości - piwnica przy domu nr 36 – miejsce upamiętniające ważne wydarzenie historyczne	A-1300 z dnia 12.06.2015 r.

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Ciepiałów na lata 2024 – 2027.

Wszystkie elementy kultury historycznej wyszczególniono na mapie dotyczącej uwarunkowań historyczno-kulturowych, załączonej do niniejszego opracowania, wykonanego na potrzeby planu ogólnego Miasta i Gminy Ciepiałów, a także uwzględniono te elementy w projekcie dokumentu i wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne: dla parków podworskich przyjęto strefy zieleni i rekreacji (23SN, 22SN), dla zabytkowych kościołów (8SU, 14SU), cmentarzy strefy cmentarzy (1SC, 2SC, 3SC). Ponadto w granicach występowania zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków nie wyznaczano obszarów uzupełniania zabudowy.

W granicach gminy brak jest jednak dóbr kultury współczesnej, w związku z czym nie uwzględniono ich przy sporządzaniu projektu planu ogólnego.

**Ryc. 5. Lokalizacja obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Ciepiałów**



**Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa z dnia 01.10.2025 r.**

#### **11) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne**

W granicach gminy Ciepiałów brak jest obszarów pomników zglądy wraz ze strefami ochronnymi, określonych w Ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy z dnia 7 maja 1999 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

#### **12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

W granicach Miasta i Gminy Ciepiałów występują nie tereny zamknięte, określone w Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151). Nie przewiduje się zatem uwzględniania w planie ogólnym Miasta i Gminy Ciepiałów terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

**13) obszary ograniczonego użytkowania**

W granicach gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, określone w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami), w związku z czym nie uwzględniono ich przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Ciepiałów.

**14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

W związku z projektowanymi na obszarze planu strefami planistycznymi, przekształceniu ulegną przede wszystkim tereny niezabudowane, na których dopuszczona zostanie lokalizacja nowej zabudowy. Według działań zaplanowanych do zrealizowania do roku 2030 w Strategii rozwoju gminy, przekształceniu na Gminny Punkt Gospodarki Komunalnej uleg ma budynek biblioteki publicznej w Ciepiałowie. Brak jest, poza tym, na obszarze gminy Ciepiałów obszarów predysponowanych do przekształceń, dlatego nie uwzględniono takich obszarów przy opracowywaniu projektu planu ogólnego dla Miasta i Gminy Ciepiałów.

Zgodnie z definicją określoną w §4 ust. 18 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przez pojęcie rekultywacji gruntów rozumie się nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. W zakresie obszarów wymagających rekultywacji, wskazać należy przede wszystkim obszary, na których prowadzono eksploatację złóż. Zaleca się dokończenie rekultywacji złoża w celu poprawy jakości środowiska przyrodniczego w jego obrębie. W zakresie obszarów wymagających rekultywacji, wskazać należy przede wszystkim obszary, na których prowadzono eksploatację złóż.

Na obszarze Miasta i Gminy Ciepiałów brak jest terenów wymagających remediacji oraz rehabilitacji, w związku z czym nie uwzględniono takich obszarów podczas sporządzania niniejszego projektu planu ogólnego.

**15) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Rada Miejska w Ciepiałowie nie podjęła dotychczas uchwały wyznaczającej obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, określonych w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2023 r. poz. 28 ze zmianami), w związku z czym nie uwzględnia się ich przy sporządzaniu projektu planu ogólnego.

**16) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Rada Powiatu Lipskiego nie podjęła dotychczas, w granicach Miasta i Gminy Ciepiałów, uchwały wyznaczającej obszary ciche poza aglomeracją, o których mowa w §3 pkt 10b Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. w Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zmianami).

### **17) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

W granicach gminy Ciepiałów występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas IIIa, IIIb oraz grunty leśne określone w Ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zmianami).

Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Ciepiałów gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klas III stanowią jedynie ok. 4,9% powierzchni użytków rolnych. Plan ogólny wprowadza trzy strefy o charakterze rolniczym, którymi objęto użytki rolne klas IIIa i IIIb:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ;
- strefy produkcji rolniczej SR;
- strefy otwarte SO.

W granicach gruntów rolnych klas IIIa i IIIb powiększenie obszarów uzupełnienia zabudowy zostało dostosowane do wymogów, o których mowa w §1 ust.6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W projekcie planu ogólnego dla gminy Ciepiałów uwzględniono występowanie gruntów leśnych, poprzez:

- zaprojektowanie w ich obrębie stref otwartych;
- uzupełniając pozostałe strefy planistyczne dodatkowym profilem funkcjonalnym o przeznaczeniu terenu lasu;

Na gruntach leśnych dopuszcza się sytuowanie: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, dróg leśnych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, a także parkingów leśnych i urządzeń turystycznych zgodnie zgonie z Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567).

### **18) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

W granicach gminy Ciepiałów występuje zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określony w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. w Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 649 ze zmianami), w związku z czym uwzględniony został przy sporządzaniu projektu planu ogólnego poprzez wyznaczenie w jego obrębie strefy produkcji rolniczej 5SR, natomiast na działkach sąsiednich została wyznaczona strefa otwarta 14SO z zakazem zabudowy, tym samym zapewniając strefę buforową dla ww. zakładu.

### **19) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Gmina Ciepiałów zlokalizowana jest w południowej części województwa mazowieckiego, a zatem brak jest w jej granicach pasa nadbrzeżnego oraz pasów technicznego i ochronnego, których definicje określono w §36 Ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

**20) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

Do istniejących obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie gminy Ciepiałów należą: szkoły, place zabaw, Urząd Gminy oraz Urząd Stanu Cywilnego, siedziby straży pożarnej, przychodnie lekarskie, kościoły, cmentarze, świetlice wiejskie. W projekcie planu ogólnego uwzględniono ich występowanie i zaprojektowano w ich obrębie odpowiednie strefy planistyczne: 107SJ, 296SJ, 342SJ, 350SJ, 390SJ, 400SJ, 406SJ, 431SJ, 20SN, 23SN, 2SP, 1SU, 2SU, 16SU, 3SU, 6SU, 7SU, 8SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 17SU, 2SW, 5SW, 7SW, 95SZ z dodatkowym profilem funkcjonalnym o przeznaczeniu terenu usług, 168SZ z dodatkowym profilem funkcjonalnym o przeznaczeniu terenu usług.

Funkcjonującymi publicznymi placówkami oświatowymi na terenie gminy Ciepiałów są:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Ciepiałowie;
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Bąkowej;
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Wielgiem;

Funkcjonującymi placówkami służby zdrowia na terenie gminy Ciepiałów są:

- Poradnia Lekarza Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Bąkowej;
- Poradnia Lekarza Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Ciepiałowie;
- Przychodnia Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Ciepiałowie;
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Ciepiałowie.

Remizy ochotniczej straży pożarnej zlokalizowane są w miejscowościach Antoniów, Bąkowa, Bielany, Łaziska oraz Ciepiałów, natomiast posterunek policji zlokalizowany jest w budynku Urzędu Gminy w Ciepiałowie.

Czynne cmentarze na terenie gminy znajdują się w Antoniowie, Ciepiałowie i w Wielgiem w strefach cmentarzy 1SC, 2SC, 3SC.

Do planowanych obiektów infrastruktury społecznej na terenie gminy, według zapisów Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Ciepiałów na lata 2024-2030, należą:

- budowa remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Ciepiałowie, przewidziana w zasięgu strefy usługowej 15SU;
- budowa Miejskiego Centrum Kultury w Ciepiałowie, przewidziana w zasięgu strefy usługowej 12SU;
- budowa zbiornika turystyczno – rekreacyjnego w dolinie rzeki Iłżanki, przewidziana w strefie otwartej;
- budowa gminnego sztucznego lodowiska na Kompleksie Sportowo - Rekreacyjnym w Ciepiałowie, przewidziana w strefie usługowej 12SU;
- budowa świetlicy wiejskiej w miejscowościach: Pcin – 3SU, Dąbrowa – 16SU, Stary Ciepiałów – 2SP;
- budowa mini kompleksu sportowo – rekreacyjnego w miejscowości Ranachów „B”, przewidziana w strefie zieleni i rekreacji 19SN i w miejscowości Stare Gardzienice, przewidziana w strefie zieleni i rekreacji 20SN;

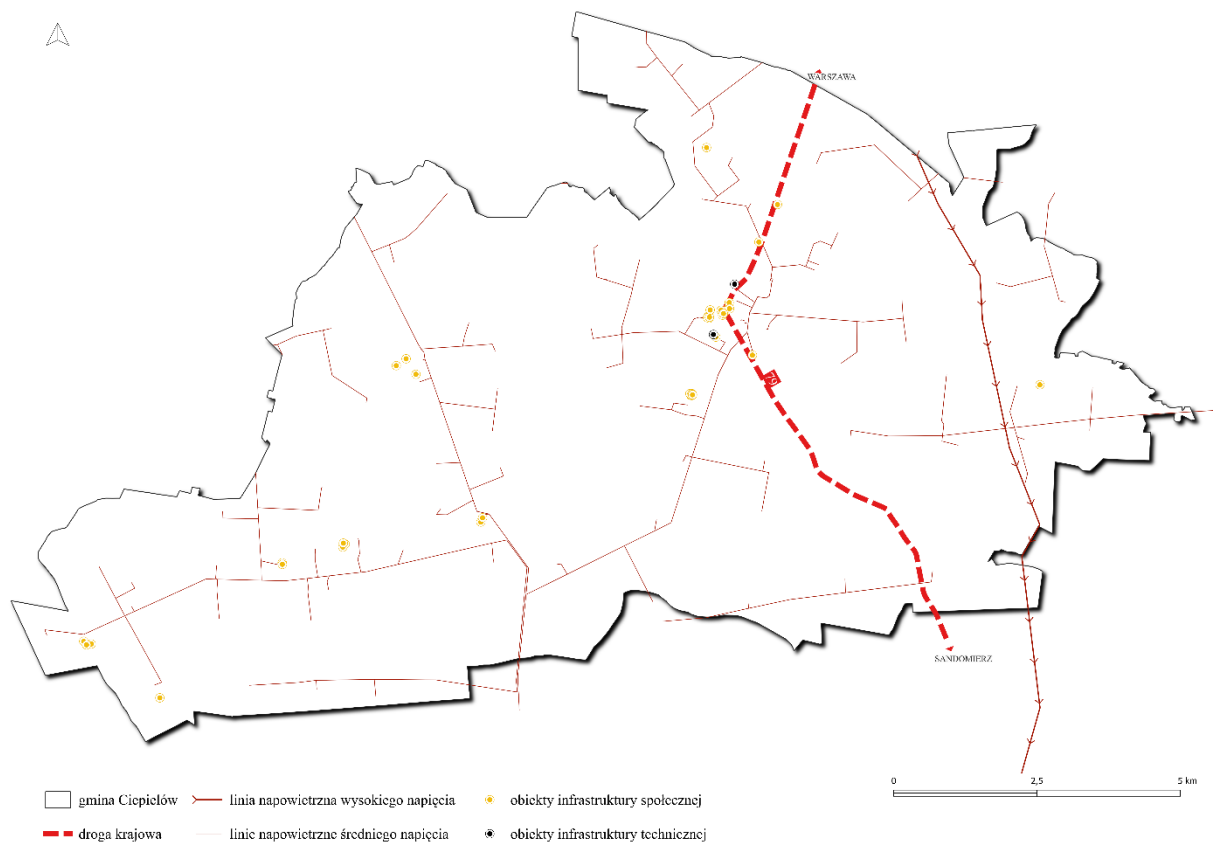
- budowa Sali gimnastycznej przy PSP w Bąkowej, przewidziana w strefie usługowej 7SU.

Sieć drogową w gminie Ciepiałów tworzy droga krajowa nr 79 relacji Warszawa–Bytom zlokalizowana w strefie komunikacyjnej 1SK, drogi powiatowe nr: 1905W, 1906W, 1907W, 1908W, 1909W, 1910W, 1913W, 1914W, 3536W, 3547W, 4519W, 4520W, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Do planowanych obiektów infrastruktury transportowej na terenie gminy, według zapisów Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Ciepiałów na lata 2024-2030, należą:

- dokończenie budowy dróg gminnych oraz instalacja na drogach progów zwalniających jako element poprawiający bezpieczeństwo na drogach;
- budowa obwodnicy Ciepiałowa na drodze krajowej nr 79, przewidzianej w strefach komunikacyjnych 2SK, 18SK.

**Ryc. 6. Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej na terenie gminy Ciepiałów**



**Źródło: opracowanie własne.**

Przez teren gminy Ciepiałów przebiegają:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Zwoleń – Lipsko;
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia;
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia;

- stacje elektroenergetyczne.

Ponadto, w granicach gminy zlokalizowana jest istniejąca stacja transformatorowa (Główny Punkt Zasilania) 110/15 kV,

Do planowanych obiektów infrastruktury technicznej na terenie gminy, według zapisów Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Ciepiałów na lata 2024-2030, należą:

- budowa Gminnej Oczyszczalni Ścieków w Ciepiałowie, przewidziana w zasięgu strefy infrastrukturalnej 3SI;
- budowa gminnego punktu selektywnego odbioru odpadów, przewidziana w strefie infrastrukturalnej 3SI.

## **21) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Obowiązującym dokumentem określającym wnioski i rekomendacje dotyczące krajobrazów oraz wyznaczającym krajobrazy priorytetowe w województwie mazowieckim jest Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego, przyjęty Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.

Gmina Ciepiałów znajduje się w granicach trzech typów krajobrazów:

- bagienno-łąkowe – głównie bezleśne:
  - podtyp krajobrazu 2a – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk;
- leśne:
  - podtyp krajobrazu 3a – z przewagą siedlisk borowych,
  - podtyp krajobrazu 3b – z przewagą siedlisk lasowych;
- wiejskie:
  - podtyp krajobrazu 6a – sztuczne zbiorniki wodne,
  - podtyp krajobrazu 6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola,
  - podtyp krajobrazu 6d – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.

Dla każdego z podtypów krajobrazu, w Audycie krajobrazowym określono konkretne zalecenia i rozwiązania, których celem jest kształtowanie i ochrona danego krajobrazu.

W związku z tym, dla podtypu krajobrazu 2a wykazano następujące rekomendacje i wnioski:

- Zachowanie istniejących łąkowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania;
- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych;
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią;
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację

obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;

- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Dla podtypów krajobrazu 3a i 3b określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Dla podtypu krajobrazu 6a określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Użytkowanie terenu w sposób zapewniający zrównoważony rozwój, z zachowaniem wysokich walorów środowiska;

- Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów;
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

Dla podtypu krajobrazu 6c określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Dla podtypu krajobrazu 6d określono następujące rekomendacje i wnioski:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej;

- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych;
  - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji;
  - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych";
  - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje;
  - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
  - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;
  - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;
  - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
  - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.
- W planie ogólnym uwzględniono powyższe wytyczne, między innymi poprzez:
- wyznaczenie stref planistycznych otwartych, zapewniających ochronę gruntów rolnych oraz gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
  - wprowadzenie zieleni urządzonej w ramach profili funkcjonalnych stref planistycznych pełniącą funkcję naturalnej bariery chroniącej przed szkodliwym oddziaływaniem na środowisko niektórych inwestycji;
  - zachowanie ustanowionych form ochrony przyrody głównie w strefach otwartych;
  - ograniczono wyznaczanie powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy zgodnie z §1 ust.6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).
  - odpowiednie kształtowanie projektowanych parametrów zabudowy oraz ustaleniu wysokiego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

**3. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Projekt planu ogólnego uwzględnia zalecenia i wytyczne wynikające z wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dołączonym do dokumentacji planistycznej, w sposób przedstawiony w tabeli poniżej.

<b>Uwarunkowania wyznaczone na podstawie zaleceń i wytycznych z opracowania ekofizjograficznego</b>	<b>Sposób uwzględnienia</b>
formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Obszary użytków zostały wyznaczone w ramach stref otwartych 14SO, 24SO, ograniczając w ten sposób wpływ na krajobraz. W granicach korytarza ekologicznego wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), które ograniczają możliwość rozrostu miejscowości i blokowania naturalnych tras migracyjnych zwierząt i roślin.
obszary szczególnego zagrożenia powodzią	W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie i wynosi kolejno 10% i 1%, wyznaczono strefy otwarte (SO), w których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy. Wyjątki dotyczą stref planistycznych wyznaczonych na podstawie obowiązujących mpzp, zabudowy istniejącej lub wniosków właścicieli nieruchomości i kontynuacji bądź aktualizacji polityki przestrzennej gminy.
obszary gruntów zmeliorowanych	Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w projekcie POG poprzez objęcie większości tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód
udokumentowane złoża kopalin	W celu ochrony złóż kopalin, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy górnictwa 1SG, 5SG, 6SG, 7SG, 8SG oraz strefy otwarte 14SO, 27SO, 18SO dla: – złóż, które pozostają w czynnej eksploatacji i sporządzono dla nich miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– złóż, dla których nie sporządzono planu miejscowego, natomiast są w czynnym wydobywaniu zakończono dla nich rekultywację;</li> <li>– dla złóż, których przeznaczenia górniczego nie określono w obowiązującym mpzp lub w ich obrębie zlokalizowana jest zabudowa istniejąca (403SJ, 422SJ, 10SU).</li> </ul>
zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	W projekcie dokumentu odpowiednie strefy planistyczne: dla parków podworskich przyjęto strefy zieleni i rekreacji (23SN, 22SN), dla zabytkowych kościołów (8SU, 14SU), cmentarzy strefy cmentarzy (1SC, 2SC, 3SC). Ponadto w granicach występowania zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków nie wyznaczano obszarów uzupełniania zabudowy.
grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	Plan ogólny wprowadza trzy strefy o charakterze rolniczym, którymi objęto użytki rolne klas II i III: SZ, SR, SO. Występowanie gruntów leśnych uwzględniono, poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zaprojektowanie w ich obrębie stref otwartych;</li> <li>– uzupełnianie pozostałe strefy planistyczne profilem dodatkowym o przeznaczeniu terenu lasu.</li> </ul>

#### 4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

##### 1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20},$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

$PUM_0$  - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Na podstawie danych prognoz demograficznych opracowanych przez statystykę publiczną, dotyczących przewidywanej liczby mieszkańców gminy Ciepiałów na lata 2023–2060, opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z dnia 18 lipca 2024 r.), przyjęto przewidywaną liczbę ludności dla gminy Ciepiałów, a następnie zwiększono ją o 5%. Liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 4040 \times 1,05 = 4\ 242 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie ( $PUM_0$ ) zgodnie z danymi z GUS (2023 r.) wynosi 159 132 m<sup>2</sup>.

$$PUM_0 = 159\ 132 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona została według następującego wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

, gdzie:

$P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (2023 r.) wynosi 30,7 m<sup>2</sup>/os.

$P_{-20}$  - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 22,8 m<sup>2</sup>/os (rok 2003).

Tym samym:

$$P_{20} = 2 \times 30,7 - 22,8 = 38,6 \text{ m}^2/\text{os}$$

Zgodnie z ust. 8 §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.

Uwzględniając powyższe dane, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP = 4242 - 159\ 132 / 40 = 264 \text{ os.}}$$

Zgodnie z ust. 9 §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że ZAP jest równe 1000. W związku z powyższym:

$$\text{ZAP} = 1000$$

Zgodnie z analizą, miejscowe plany zagospodarowania obejmują łącznie obszar o powierzchni 13 513 ha, co stanowi około 100% całkowitego terenu gminy. W obrębie tych planów wyznaczono 869 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wraz z zabudową usługową oraz 102,6 ha zarezerwowane na zabudowę zagrodową.

## **2) Chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w zabudowie**

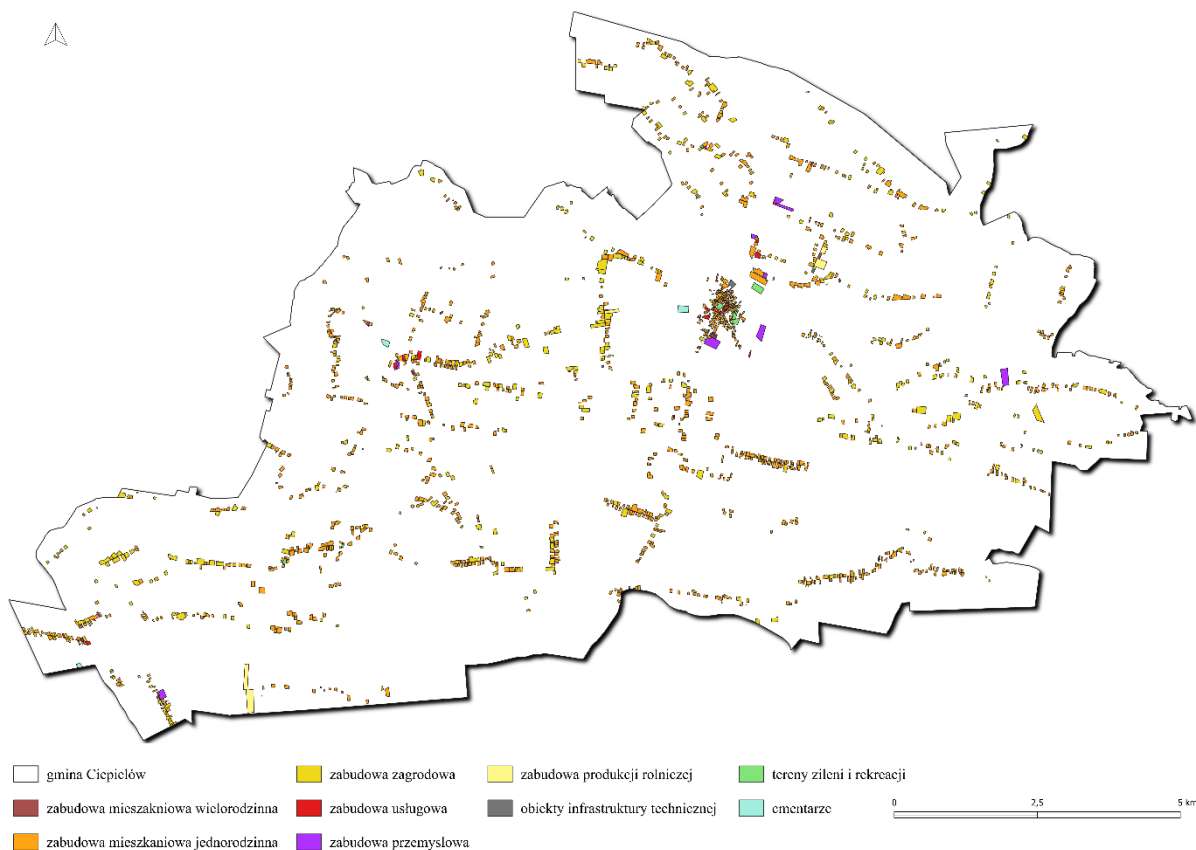
W obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, w którym zawarto informację, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, analizę rozpoczęto od dokonania obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które jeszcze nie zostały zabudowane.

W granicach gminy Ciepiałów dotychczas uchwalono łącznie 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – Uchwała Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r.;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – Uchwała Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 r.;
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – Uchwała Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 r.;
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – Uchwała Nr LVI/319/2023 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 30 czerwca 2023 r.;

Ryc. 7. Inwentaryzacja zabudowy na terenie gminy Ciepiałów



Źródło: opracowanie własne.

Do oszacowania chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane z mapy ewidencji gruntów i budynków oraz przeprowadzonej inwentaryzacji, której wyniki przedstawiono na ryc. 7. W pierwszym etapie przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych, w tym również luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania. Wyniki tych analiz przedstawiono w tabeli nr 1. Do obliczeń chłonności zastosowano poniższe wartości i wzory:

- A. suma powierzchni terenów niezabudowanych wyrażona w hektarach, w tym luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych na podstawie inwentaryzacji, objętych mpzp;
- B. przyjęto udział powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe w strefie planistycznej na poziomie 70% ze względu na dopuszczenie w strefach SJ, SZ terenów innych niż mieszkaniowe w ramach profili funkcjonalnych podstawowych i dodatkowych:  $B=A \times 70\%$ ;
- C. średni maksymalny udział powierzchni zabudowy zaprojektowany w mpzp;
- D. średni istniejący udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę na terenach objętych mpzp (wynikający z przeprowadzonej inwentaryzacji), jest równy 15% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 40% dla zabudowy zagrodowej;

- E. na potrzeby oszacowania nowej zabudowy, uwzględniając zarówno inwentaryzację, obecne uwarunkowania, jak i przewidywane trendy, przyjęto szacunkowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczony pod zabudowę na terenach objętych mpzp na poziomie 23% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 35% dla zabudowy zagrodowej;
- F. szacunkowa powierzchnia zabudowy projektowanej w m<sup>2</sup>, obliczona za pomocą wzoru:  $F=B \times E \times 10\ 000$ ;
- G. szacunkowa liczba kondygnacji zabudowy projektowanej wynosząca 1,5;
- H. przy założeniu średnio 1,5 kondygnacji nadziemnej i przyjętego w pkt E udziału powierzchni zabudowy oznacza to szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 0,53 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 0,35 dla zabudowy zagrodowej;
- I. szacunkowy udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy projektowanej wynoszący 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 50% dla zabudowy zagrodowej;
- J. szacunkowy potencjał zabudowy terenu wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy, obliczony za pomocą wzoru:  $J=F \times G \times I(70\%)$ ;
- K. suma chłonności dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- L. prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z aktualnymi danymi udostępnionymi przez Bank Danych Lokalnych GUS zwiększona do 40 m<sup>2</sup> zgodnie z zasadami określonymi w §3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. ;
- M. szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów objętych mpzp, wyrażona w liczbie mieszkańców, obliczona za pomocą wzoru:  $M= K/L$ .

W rezultacie uzyskano szacunkową chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach obowiązujących planów, wynoszącą 25 130 osób.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń określono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Ciepeliów w perspektywie najbliższych 20 lat wynosi 1000 osób.

Zgodnie z przepisami art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności niezabudowanych terenów w strefach planistycznych, uwzględniająca również luki w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to, iż suma chłonności terenów niezabudowanych powinna wynosić od 700 osób (70% ZAP) do 1300 osób (130% ZAP).

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref

planistycznych wyłącznie na obszarach objętych obowiązującymi mpzp oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

**Tab. 1 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących mpzp**

	<b>Strefa planistyczna</b>	<b>SJ</b>	<b>SZ</b>
A	Istniejąca suma powierzchni terenów niezabudowanych, objętych mpzp (ha)	572	27
B	Udział powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe w strefie	400,4	13,5
C	Średni maksymalny udział powierzchni zabudowy zaprojektowany w mpzp	31%	31%
D	Istniejący udział powierzchni zabudowy na terenach objętych mpzp	15%	15%
E	Szacunkowy udział powierzchni zabudowy projektowanej	23%	27%
F	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ) projektowanej	920 920	36 450
G	Szacunkowa liczba kondygnacji zabudowy projektowanej	1,5	1,5
H	Szacunkowa intensywność zabudowy projektowanej	0,35	0,4
I	Szacunkowy udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy projektowanej	70%	70%
J	Szacunkowy potencjał zabudowy terenu wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy (m <sup>2</sup> )	966 96	38 272
K	<b>RAZEM</b>	<b>1 005 238</b>	
L	P <sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	40	
M	<b>Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących mpzp, wyrażona w liczbie mieszkańców</b>	<b>25 130</b>	

Źródło: opracowanie własne.

Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie ma możliwości wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

### 3) Obszary uzupełnienia zabudowy

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przeprowadzono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., dotyczącym sposobu określania granic takich obszarów w planie ogólnym.

Dla gminy Ciepiałów granice obszarów uzupełnienia zabudowy określono na podstawie analizy budynków z wykorzystaniem Klasyfikacji Środków Trwałych. Z uwagi na brak pełnych danych wektorowych mapy ewidencyjnej dla obszaru gminy obszary uzupełnienia zabudowy opracowywano na podstawie danych bazy obiektów topograficznych BDOT10k. Dane te udostępnił Główny Urząd Geodezji i Kartografii. Podczas analizy wykorzystano budynki sklasyfikowane według symboli:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki, kultury oraz sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy ( $P_u$ ), określona bez przeprowadzania weryfikacji terenowej ani uwzględnienia możliwego rozszerzenia, wynosi 206,9 ha. Tereny te zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w §1 ust. 1 (pkt 1–5) wspomnianego rozporządzenia.

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia ( $P_b$ ) wynosi 786,4 ha.

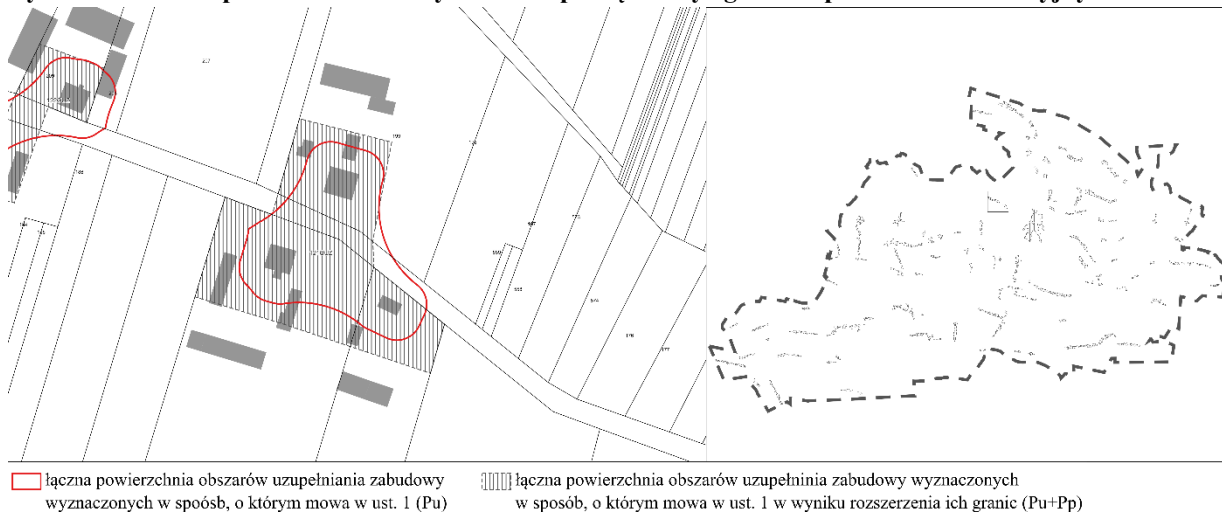
Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy ( $P_p$ ) może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami  $P_b$  i  $P_u$ , tj.:

$$P_p = 25\% \times (786,4 - 206,9) = 144,89 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy. obejmującej zarówno aspekty przestrzenne, techniczne, jak i środowiskowe. W pierwszej kolejności wyrównano obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z podziałem ewidencyjnym, wyznaczając w ten sposób obszary, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1OUZ-6OUZ, 8OUZ-10OUZ, 12OUZ-35OUZ, 37OUZ-40OUZ, 42OUZ-82OUZ, 84OUZ, 86OUZ-126OUZ, 128OUZ, 130OUZ-140OUZ, 143OUZ-152OUZ, 154OUZ, 155OUZ, 158OUZ-162OUZ, 164OUZ-165OUZ, 167OUZ-178OUZ, 181OUZ-183OUZ, 185OUZ, 187OUZ-190OUZ, 193OUZ-200OUZ, 202OUZ-207OUZ, 209OUZ-212OUZ, 215OUZ-244OUZ, 246OUZ, 247OUZ, 250OUZ-253OUZ, 255OUZ-264OUZ, 266OUZ-275OUZ, 277OUZ-336OUZ, 338OUZ-344OUZ.

W procesie wyznaczania tych obszarów uwzględniono przede wszystkim ciągłość i spójność struktury osadniczej, tak aby nowe tereny zabudowy stanowiły naturalne przedłużenie istniejących układów urbanistycznych. Zwrócono uwagę na zapewnienie odpowiedniej dostępności komunikacyjnej oraz powiązania z istniejącym układem dróg publicznych, co pozwoliło na racjonalne określenie zasięgu obszarów możliwych do zagospodarowania w sposób zrównoważony. W wyniku ww. założeń wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 7OUZ, 11OUZ, 36OUZ, 41OUZ, 83OUZ, 85OUZ, 127OUZ, 129OUZ, 141OUZ, 142OUZ, 156OUZ, 163OUZ, 166OUZ, 179OUZ, 180OUZ, 184OUZ, 186OUZ, 191OUZ, 192OUZ, 201OUZ, 208OUZ, 213OUZ, 214OUZ, 245OUZ, 248OUZ, 249OUZ, 254OUZ, 265OUZ, 337OUZ.

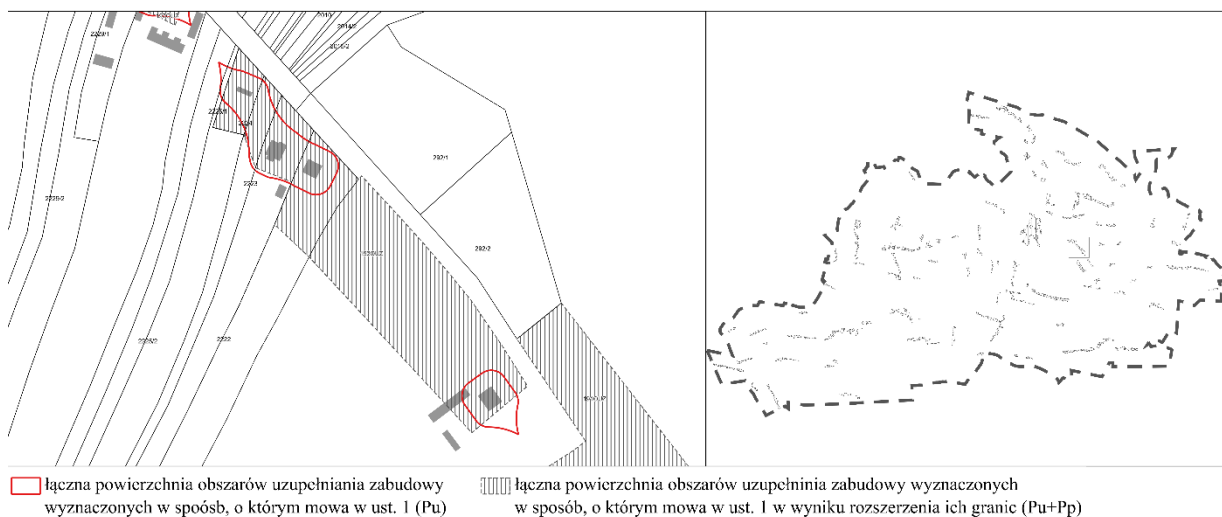
**Ryc. 8. Obszar uzupełnienia zabudowy 121OUZ powiększony zgodnie z podziałem ewidencyjnym**



**Źródło: Opracowanie własne**

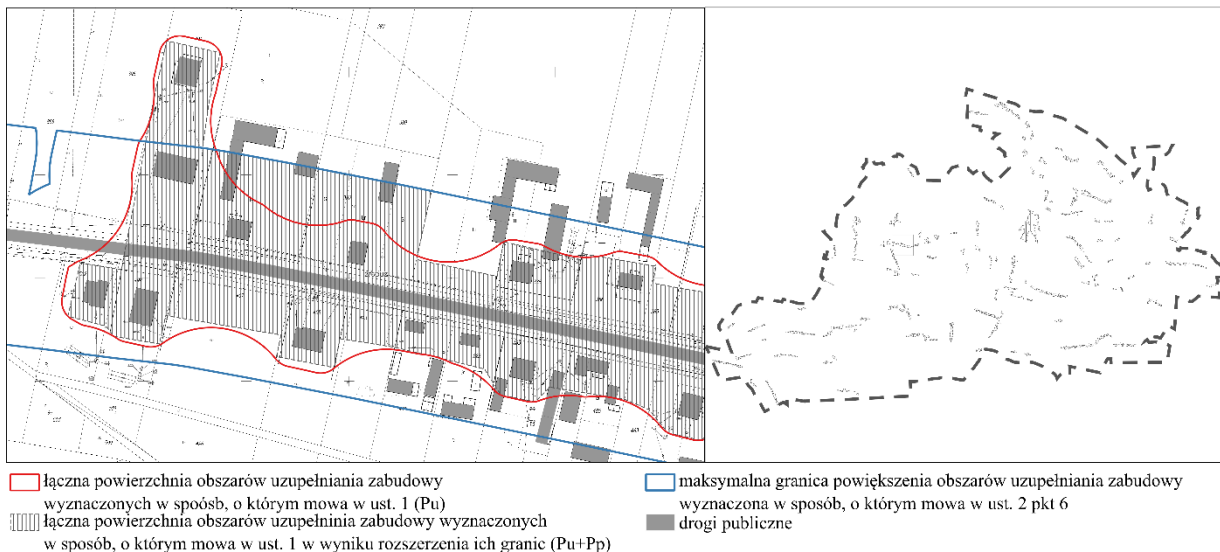
Istotnym elementem procesu było również uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych i glebowych. W granicach gruntów rolnych klas IIIa i IIIb dokonano korekty zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy w sposób zgodny z wymogami § 1 ust. 6 rozporządzenia, ograniczając wpływ zabudowy na grunty klas chronionych. Takie podejście pozwoliło zachować równowagę pomiędzy potrzebami rozwoju przestrzennego gminy, a ochroną wartościowych zasobów rolnych. Obszary uzupełnienia zabudowy ograniczone terenami gruntów klas chronionych oznaczono na rysunku planu, symbolami: 153OUZ, 157OUZ, 276OUZ.

**Ryc. 9. Obszar uzupełnienia zabudowy 192OUZ powiększony poprzez uwzględnienie ciągłości struktury osadniczej**



**Źródło: Opracowanie własne**

**Ryc. 10. Obszar uzupełnienia zabudowy 93OUZ powiększony poprzez uwzględnienie występowania gruntów rolnych wysokich klas użytków**



**Źródło: Opracowanie własne**

W wyniku wyrównywania obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z istniejącym podziałem ewidencyjnym, ich powierzchnia uległa zmniejszeniu o 30,3 ha. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosi więc 262,13 ha, co oznacza, że nie przekracza dopuszczalnego limitu rozszerzenia określonego wcześniej.

Na podstawie określonego powiększenia terenów przeznaczonych pod uzupełnienie zabudowy wyznaczono wielofunkcyjne strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową.

W kolejnym kroku obliczono chłonność tych obszarów, metodą analogiczną do sposobu obliczania chłonności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Średni istniejący udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę w gminie, jest równy 15% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 40% dla zabudowy zagrodowej.

Na potrzeby oszacowania nowej zabudowy, uwzględniając zarówno inwentaryzację, obecne uwarunkowania, jak i przewidywane trendy, przyjęto szacunkowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej lub jej części przeznaczonej pod zabudowę na terenach nieobjętych mpzp na poziomie 22% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 35% dla zabudowy zagrodowej. Przy założeniu średnio 1,5 kondygnacji nadziemnej oznacza to szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie odpowiednio 0,33 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 0,525 dla zabudowy zagrodowej.

**Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy**

	<b>Strefa planistyczna</b>	<b>SJ</b>	<b>SZ</b>
A	Istniejąca powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych OUZ (ha)	23	1
B	Udział powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe w strefie	16,1	0,7
C	Istniejący udział powierzchni zabudowy	15%	40%
D	Szacunkowy udział powierzchni zabudowy projektowanej	22%	35%
E	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ) projektowanej	35 420	2 450
F	Szacunkowa liczba kondygnacji zabudowy projektowanej	1,5	1,5
G	Szacunkowa intensywność zabudowy projektowanej	0,33	0,525
H	Szacunkowy udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy projektowanej	70%	70%
I	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m <sup>2</sup> )	37 191	2 573
<b>J</b>	<b>RAZEM</b>	<b>39 764</b>	
K	P <sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	40	
<b>L</b>	<b>Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, wyrażona w liczbie mieszkańców</b>	<b>994</b>	

Źródło: opracowanie własne

**Suma chłonności dla całej gminy Ciepiałów, obliczona dla stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową, wyznaczonych na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz stref planistycznych wyznaczonych na obszarach objętych obszarami uzupełnienia zabudowy jest równa 26 905 osoby.**

Zgodnie z art. 13d upzp, wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Jednocześnie, zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3 upzp, w strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową porównano sumę chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wynik tego porównania przedstawiono powyżej.

Art. 13d upzp dotyczy możliwości wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Z art. 13d ust. 2 i 3 upzp wynika bowiem, że to tereny niezabudowane są objęte ograniczeniami wynikającymi z bilansu, rozumianego jako porównanie sumy chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.

W związku z powyższym uwzględniono również istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także obszarami uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczenie stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach, gdzie taka zabudowa już istnieje, nie wpływa więc na naruszenie zasad bilansu. Dlatego też, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jako jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy została uwzględniona przy wyznaczaniu stref planistycznych dopuszczających taką zabudowę, co wynika z przepisów art. 1 ust. 3 upzp.

## **5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych**

Podstawowym celem sporządzenia Planu ogólnego gminy Ciepiałów jest wyznaczenie stref planistycznych, w tym ustalenie katalogu stref planistycznych zawierającego profile funkcjonalne oraz maksymalne dopuszczalne wartości parametrów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej dotyczącym projektu planu ogólnego gminy, zasad dokumentowania prac planistycznych oraz sporządzania wypisów i wrysów (Dz.U. 2023, poz. 2758), możliwe jest określenie 13 typów stref planistycznych o różnych funkcjach. Przy opracowywaniu podziału na strefy planistyczne na obszarze gminy Ciepiałów zastosowano niepełny katalog 12 stref przewidzianych w przywołanym rozporządzeniu, dla których ustalono wskaźniki urbanistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SG – strefy górnictwa,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacji.

Zawarte kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy Ciepiałów w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejąca zabudowa stanowiły podstawę do wyznaczania stref planistycznych. W związku z powyższym, do generalnych założeń Planu ogólnego przyjęto:

- **zachowanie istniejących oraz umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej**, ze szczególnym uwzględnieniem efektywnego

wykorzystania terenów już zagospodarowanych, w szczególności tych posiadających dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i transportowej;

- **utrzymanie istniejących oraz rozwój nowych obszarów przeznaczonych pod działalność produkcyjną i usługową**, z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz dążenia do zrównoważonego rozwoju lokalnej gospodarki. Wyznaczanie terenów dla funkcji produkcyjno-usługowych odbywa się z uwzględnieniem istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jak również konieczności minimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych z zabudową mieszkaniową oraz obszarami o wysokich walorach przyrodniczych;
- **ochronę terenów zieleni o ukształtowanej strukturze przyrodniczej**, opartą na systemie zróżnicowanych form ochrony przyrody oraz istniejącym korytarzu ekologicznym, obejmującym znaczną część powierzchni gminy;
- **uwzględnienie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej gminy, obejmując transport drogowy**. Strefy komunikacyjne obejmują drogę krajową, zapewniając kompleksowe podejście do obsługi transportowej regionu.

Przed przystąpieniem do opracowania planu ogólnego dokładnie przeanalizowano wszystkie złożone wnioski, wcześniejsze dokumenty planistyczne gminy oraz informacje przekazane przez organy opiniujące i uzgadniające plan ogólny, jak również przez inne współpracujące instytucje.

W poniższej tabeli opisano główne przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Ciepiałów:

Symbol	Nazwa Strefy planistycznej	Główne przyczyny wyznaczenia stref planistycznych
SW	strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>– obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>– obszary uzupełnienia zabudowy.</li> </ul>
SJ	strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>– obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej;</li> <li>– obszary uzupełnienia zabudowy;</li> <li>– obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, położone w obszarach uzupełnienia zabudowy (46SJ, 99SJ, 102SJ, 124SJ, 189SJ, 190SJ, 194SJ, 365SJ, 417SJ, 437SJ, 439SJ).</li> </ul>

SZ	strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji zagrodowej;</li> <li>– obszary istniejącej zabudowy o funkcji zagrodowej;</li> <li>– obszary uzupełnienia zabudowy.</li> </ul>
SU	strefy usługowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji usługowej;</li> <li>– obszary istniejącej zabudowy o funkcji usługowej;</li> <li>– obszary kontynuacji polityki przestrzennej wskazanej w projekcie Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Ciepiałów na lata 2024-2030;</li> </ul>
SP	strefy gospodarcze	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji przemysłowej;</li> <li>– obszary istniejącej zabudowy o funkcji przemysłowej;</li> <li>– obszary kontynuacji polityki przestrzennej wskazanej w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano kierunek zagospodarowania o funkcji przemysłowej.</li> </ul>
SR	strefy produkcji rolniczej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji produkcyjnej związanej z rolnictwem;</li> <li>– obszary istniejącej zabudowy o funkcji produkcyjnej związanej z rolnictwem;</li> <li>– obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji funkcji produkcyjnej związanej z rolnictwem (5SR, 11SR);</li> <li>– obszary występowania zbiorników akwakultury oraz terenów związanych z gospodarką rybacką, stanowiących element rolniczej działalności produkcyjnej i użytkowania gruntów (8SR, 13SR, 14SR, 15SR).</li> </ul>
SI	strefy infrastrukturalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację obiektów infrastruktury technicznej;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary istniejących obiektów infrastruktury technicznej znaczącej w skali gminy (bez obiektów liniowych);</li> <li>– obszary planowanych obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ul>
SN	strefy zieleni i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji sportowo-rekreacyjnej;</li> <li>– obszary istniejących terenów sportu i rekreacji;</li> <li>– obszary istniejących terenów zieleni urządzonej znaczących w skali gminy;</li> <li>– obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji funkcji usług lub rekreacji (16SN, 17SN).</li> </ul>
SC	strefy cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację cmentarza wraz z terenami przyległymi umożliwiającymi powiększenie (przykład: 3SC).</li> </ul>
SG	strefy górnictwa	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację eksploatacji złoża kruszywa naturalnego (2SG, 3SG, 4SG, 5SG);</li> <li>– obszary występowania złóż, które pozostają w czynnej eksploatacji (6SG, 7SG);</li> <li>– obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji wydobywania złóż naturalnych (1SG).</li> </ul>
SO	strefy otwarte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszary obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację elektrowni słonecznej (1SO);</li> <li>– obszary niezainwestowane, nieobjęte obszarami uzupełniania zabudowy;</li> <li>– obszary o ukształtowanej strukturze przyrodniczej, opartą na systemie zróżnicowanych form ochrony przyrody;</li> <li>– obszary działek objętych wnioskami właścicieli nieruchomości o możliwość realizacji elektrowni słonecznej (4SO, 5SO, 6SO, 7SO).</li> </ul>

SK	strefy komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszar istniejącej drogi krajowej;</li> <li>– obszar planowanej obwodnicy Ciepiewowa.</li> </ul>
----	--------------------	---

W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu plan ogólny określa maksymalne wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej dla poszczególnych stref, uwzględniając specyfikę krajobrazu gminy. W dokumencie wskazano także minimalne wymagania dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego powierzchni zieleni w obszarach zabudowy i inwestycji.

Wprowadzenie tych zapisów ma na celu ochronę trwałości procesów biologicznych oraz zachowanie powiązań przyrodniczych w obszarze miasta. Regulacje te umożliwią integrację planowanego ładu przestrzennego z warunkami środowiskowymi terenu oraz sąsiadujących obszarów chronionych.

Ustalenia zawarte w Planie ogólnym gminy Ciepiewów nie gwarantują możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji czy parametrach, nawet jeśli mieszczą się one w przewidzianym zakresie. Profil funkcjonalny: podstawowy i dodatkowy oraz przypisane parametry dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczają jedynie ogólne, dopuszczalne granice zagospodarowania danego terenu – zarówno w wymiarze minimalnym, jak i maksymalnym.

Zestaw profili dodatkowych dla poszczególnych stref oraz uzasadnienie ich wprowadzenia przedstawiono w poniższej tabeli:

Symbol	Dodatkowe profile funkcjonalne	Główne przyczyny wyznaczenia dodatkowych profili funkcjonalnych
SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w jednej strefie z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zapewniając zbliżone parametry zabudowy;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie i umożliwienie rozbudowy istniejącej zabudowy letniskowej;</li> <li>– wnioski właścicieli nieruchomości;</li> </ul>
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;

	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SZ	teren usług	zapewnienie obsługi gospodarstw rolnych z zakresu usług agroturystycznych, usług rzemieślniczych itp.;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SU	teren składów i magazynów	zapewnienie obsługi logistycznej dla usług;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SP	teren usług	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszczenie funkcji usługowej w obowiązujących planach miejscowych;</li> <li>– uzupełnienie i obsługa funkcji produkcyjnych;</li> </ul>
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SR	teren zieleni urządzonej	możliwość oddzielenia terenów o różnych przeznaczeniach, w szczególności o dużej uciążliwości – funkcja buforowa;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SI	teren usług	– zapewnienie możliwości kontynuowania realizacji funkcji usługowej w okresie

		<p>poprzedzającym planowanej obwodnicy Wielenia, a także zabezpieczenie potencjału rozwojowego tej funkcji na wypadek zmiany przebiegu inwestycji drogowej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zapewnienie kompleksowego zaplecza gospodarczego.</li> </ul>
	teren produkcji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zapewnienie możliwości kontynuowania realizacji funkcji usługowej w okresie poprzedzającym planowanej obwodnicy Wielenia, a także zabezpieczenie potencjału rozwojowego tej funkcji na wypadek zmiany przebiegu inwestycji drogowej;</li> <li>– zapewnienie kompleksowego zaplecza gospodarczego.</li> </ul>
	teren zieleni urządzonej	możliwość oddzielenia terenów o różnych przeznaczeniach, w szczególności tych o dużej uciążliwości – funkcja buforowa;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SN	teren usług sportu i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– optymalne wykorzystanie terenów rekreacyjnych;</li> <li>– zwiększenie atrakcyjności i funkcjonalności stref zieleni i rekreacji;</li> <li>– zaspokojenie społecznych edukacyjnych, kulturowych i komercyjnych potrzeb mieszkańców;</li> </ul>
	teren usług kultury i rozrywki	
	teren usług handlu detalicznego	
	teren usług gastronomii	
	teren usług turystyki	
	teren usług nauki	
	teren usług edukacji	
	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	
	teren zieleni naturalnej	
teren lasu		
SC	teren usług kultu religijnego	zapewnienie kompleksowej obsługi użytkowników cmentarzy;
	teren usług handlu detalicznego	
	teren zieleni urządzonej	
	teren zieleni naturalnej	
	teren lasu	
	teren wód	

SG	teren zieleni naturalnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>– zapewnienie możliwości rekultywacji obszaru po zakończeniu wydobywania;</li> </ul>
	teren lasu	występowanie gruntów leśnych w części obszaru strefy planistycznej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
SO	teren elektrowni słonecznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zwiększenie efektywnego rozwoju energetycznego gminy;</li> <li>– wnioski związane z planami inwestycyjnymi realizacji energii odnawialnej;</li> </ul>
	teren zieleni urządzonej	możliwość oddzielenia terenów o różnych przeznaczeniach, w szczególności tych o dużej uciążliwości – funkcja buforowa;
SK	teren drogi zbiorczej	wyznaczenie dróg powiatowych klasy zbiorczej;
	teren zieleni naturalnej	zapewnienie możliwości zachowania części obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej;
	teren wód	zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych.

Ostateczne przeznaczenie terenu, zgodne z funkcjami określonymi dla danej strefy, jak również szczegółowe parametry zabudowy, które nie wykraczają poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym, będą ustalane na dalszym etapie procesu planistycznego – poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w drodze decyzji o warunkach zabudowy.