

Burmistrz Miasta i Gminy Pilica

Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Miasta i Gminy Pilica



**TOM II**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik nr .... do uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia .....

Pilica, 2024 r.

**Zamawiający:**

Burmistrz Miasta i Gminy Pilica  
ul. Żarnowiecka 46A  
42-436 Pilica

**Wykonawca:**

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka  
ul. Traktorowa 43/2  
91-117 Łódź

**Podstawa opracowania:**

Umowa Nr liR.6720.1.2020, zawarta w dniu 22.12.2020 r.

**Autorzy opracowania:**

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant Studium  
mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – projektant Studium  
mgr **Karolina Bursztynowicz** – udział w opracowaniu  
lic. **Piotr Pacan** – udział w opracowaniu

## SPIS TREŚCI

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	6
1.1. Główny cel rozwojowy .....	6
1.2. Cele strategiczne .....	7
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	9
2.1. Ogólne kierunki i zasady ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów .....	9
2.2. Kierunki i zasady ochrony przyrody na obszarach prawnie chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	9
2.2.1. Parki krajobrazowe .....	10
2.2.2. Obszary Natura 2000 .....	10
2.2.3. Użytki ekologiczne i pomniki przyrody .....	11
2.2.4. Rezerваты przyrody .....	12
2.3. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości .....	13
2.4. Zasady ochrony klimatu akustycznego .....	15
2.5. Zasady ochrony powietrza .....	16
2.6. Ochrona powierzchni ziemi i gleb .....	16
2.7. Zasady ochrony walorów krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....	17
2.8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	19
2.9. Obszary osuwania się mas ziemnych .....	19
2.10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	20
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	21
3.1. Ogólne kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego .....	21
3.2. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków znajdujących się na terenie miasta i gminy Pilica .....	21
3.2.1. Obszary i obiekty wpisane do Rejestru Zabytków .....	21
3.2.2. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków .....	22
3.2.3. Obiekty posiadające wartości historyczne nieobjęte ochroną prawną .....	23

3.2.4.	Zabytki archeologiczne .....	23
3.2.5.	Strefy ochrony konserwatorskiej .....	24
3.2.6.	Dobra kultury współczesnej oraz miejsca pamięci narodowej .....	27
3.2.7.	Pomniki zagłady i ich strefy ochronne .....	28
4.	KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY PILICA.....	29
4.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego .....	29
4.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....	29
4.2.1.	Kierunki polityki przestrzennej.....	29
4.2.2.	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy	38
4.3.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane .....	40
4.4.	Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW .....	40
4.5.	Obszary przestrzeni publicznych .....	41
4.6.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	41
4.7.	Obszary funkcjonalne.....	42
4.8.	Zabezpieczenie wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa powszechnego .....	43
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	43
5.1.	Transport drogowy.....	43
5.2.	Parkowanie pojazdów .....	47
5.3.	Komunikacja zbiorowa .....	48
5.4.	Ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne.....	48
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW UZBROJENIA TECHNICZNEGO .....	50
6.1.	Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę .....	50
6.2.	Kierunki rozwoju systemów odprowadzania ścieków sanitarnych i opadowych .....	51
6.3.	Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w energię elektryczną oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych.....	52

6.4.	Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w gaz.....	53
6.5.	Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło .....	54
6.6.	Gospodarka odpadami .....	54
6.7.	Kierunki rozwoju obsługi telekomunikacyjnej .....	55
7.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	57
7.1.	Rolnictwo wraz z rolną przestrzenią produkcyjną.....	57
7.2.	Leśnictwo wraz z leśną przestrzenią produkcyjną.....	58
8.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	59
8.1.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	59
8.2.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ...	59
9.	OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	60
9.1.	Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	60
9.2.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	60
9.3.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	60
10.	UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....	62

#### **ZAŁĄCZNIKI:**

- Rysunek 2.1. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – stanowiący Załącznik Nr .... do uchwały Nr ..../.../... Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia .....

- Rysunek 2.2. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Środowisko przyrodnicze i kulturowe* – stanowiący Załącznik Nr .... do uchwały Nr ..../.../... Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia .....

## 1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### 1.1. Główny cel rozwojowy

Polityka przestrzenna i działania z nią związane odgrywają istotną rolę w polityce szerokokorozumianego rozwoju. W celu osiągnięcia jak najbardziej racjonalnego stanu gospodarowania przestrzenią konieczne jest realizowanie przez samorządy w równej mierze zadań ekonomicznych, społecznych i ekologicznych. Polityka przestrzenna ma za zadane stwarzać warunki rozwojowe zgodne z obranymi zasadami. Fundamentalną zasadą uwzględnianą w lokalnej polityce przestrzennej jest trwały i zrównoważony rozwój, który to jest wskazany jako jedna z podstaw funkcjonowania państwa Polskiego - art. 5 Konstytucji RP: *Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.* Uszczegółowiona definicja zrównoważonego rozwoju została zawarta w art. 3 pkt. 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, jako: (...) *taki rozwój społeczno - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.*

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podstawą kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego winien być ład przestrzenny, definiowany jako *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.*

Mając na uwadze powyższe oraz uwzględniając problemy i uwarunkowania rozwoju gminy Pilica, stwierdza się, iż celem głównym, prowadzonej w oparciu o *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, polityki przestrzennej gminy Pilica jest:

**WIELOFUNKCYJNY, ZGODNY Z ZASADAMI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU  
I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ROZWÓJ MIASTA I GMINY PILICA,  
MAJĄCY NA CELU ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKAŃCÓW I INWESTORÓW  
ORAZ JEDNOCZESNE ZACHOWANIE DBAŁOŚCI O LOKALNE WALORY  
ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO**

## 1.2. Cele strategiczne

Kierując się zdefiniowanym celem głównym oraz mając na uwadze określone w części pierwszej *Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica*, określono grupy celów szczegółowych, których realizacja przyczyni się do osiągnięcia głównego założenia lokalnej polityki przestrzennej.

### Cele związane z kształtowaniem przestrzeni:

- Aktywizacja i podniesienie jakości przestrzeni miejscowości gminy,
- Zapewnienie możliwości harmonijnego rozwoju poszczególnym jednostkom osadniczym proporcjonalnego do potrzeb rozwoju przy uwzględnieniu lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- kształtowanie terenów rekreacyjnych w oparciu o istniejące zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego przy jednoczesnym przeciwdziałaniu degradacji tych zasobów;
- dążenie do ograniczenia rozpraszania zabudowy;
- ochrona elementów dziedzictwa kulturowego oraz obszarów wartościowych pod względem krajobrazowym, przy jednoczesnym stworzeniu warunków do rozwoju turystyki w gminie.

### Cele związane z kształtowaniem środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- Dążenie do racjonalnego korzystania z zasobów środowiska przyrodniczego oraz zachowania i poprawy jakości poszczególnych jego komponentów.
- Zachowanie wolnymi od zabudowy i zainwestowanie terenów wysoce atrakcyjnych pod względem przyrodniczym.
- Ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych.
- Powiększenie zasobów leśnych gminy i ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Dążenie do udostępnienia lokalnych zasobów przyrodniczo-krajobrazowych dla różnorodnych form rekreacji i turystyki.
- Dążenie do zachowania walorów środowiska kulturowego gminy oraz zapewnienie możliwości odpowiedniej ich ekspozycji.
- Zachowanie wiejskiego krajobrazu kulturowego przy uwzględnieniu wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.

### Cele związane z rozwojem społeczno-gospodarczym:

- Zapewnienie mieszkańcom dogodnych warunków życia.

- Zapewnienie odpowiedniego standardu dostępu do usług publicznych oraz usług komercyjnych.
- Zapewnienie optymalnego wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną, w tym w szczególności terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania.
- Wprowadzenie mechanizmów budowy tożsamości lokalnej, między innymi poprzez wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznej.
- Stwarzanie warunków dla rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej (np. rekreacja indywidualna, turystyka i rekreacja, gospodarstwa agroturystyczne, działalność usługowa, działalność produkcyjna) przy jednoczesnej minimalizacji presji na walory środowiska przyrodniczego.
- Rozwój rolnictwa w dwóch kierunkach: intensyfikacja i wzrost produktywności połączona z powiększaniem struktury obszarowej gospodarstw przy jednoczesnym kształtowaniu się gospodarstw specjalistycznych oraz ekologizacja rolnictwa związana z wykształceniem się niewielkich gospodarstw zajmujących się ekologiczną produkcją rolną.
- Rozwój odnawialnych źródeł energii.
- Rozwój działalności wytwórczej i usługowej.

Osiągnięcie głównego celu polityki przestrzennej gminy Pilica, opartego na zasadzie zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, będzie możliwe w sytuacji, gdy realizowane będą cele szczegółowe we wszystkich powyższych grupach. Między tak wyznaczonymi grupami zachodzą wzajemne interakcje, dlatego nieuwzględnienie którejs z nich w lokalnej polityce przestrzennej, w dłuższej perspektywie może doprowadzić do zachwiania stanu ładu przestrzennego oraz naruszenia zasad zrównoważonego rozwoju.



## 2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 2.1. Ogólne kierunki i zasady ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów

Podstawą do określenia kierunków ochrony środowiska przyrodniczego jest zasada zrównoważonego i trwałego rozwoju wskazująca na konieczność określania kierunków zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów. Nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego poprzez:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego,
- ochronę walorów krajobrazowych i zieleni,
- racjonalne wykorzystywanie zasobów glebowych,
- ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz poprawę ich jakości,
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody,
- kształtowanie korzystnych warunków aerosanitarnych,
- realizację działań przeciwpowodziowych zapewniających ograniczenie skutków powodzi,
- poprawę jakości powietrza,
- poprawę klimatu akustycznego,
- wzrost świadomości społeczeństwa w zakresie poszanowania przyrody, w tym głównie w zakresie przestrzegania zasad ingerencji w sferę przyrodniczą parku krajobrazowego i jego otuliny oraz obszarów NATURA 2000.

### 2.2. Kierunki i zasady ochrony przyrody na obszarach prawnie chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych jest realizowana poprzez objęcie określonych obszarów i obiektów ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Formami ochrony przyrody, występującymi w granicach Miasta i Gminy są: Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd” z otuliną o statusie obszaru chronionego

krajobrazu, obszary Natura 2000 „Ostoja Środkowojurajska” (PLH 240009) i „Buczyny w Szypowicach i Las Niwiski” (PLH240034), użytek ekologiczny „Źródlika w Pilicy-Piaski”, pomniki przyrody, rezerваты przyrody „Smoleń” i „Ruskie Góry”.

Formy ochrony przyrody, występujące na terenie miasta i gminy, zostały oznaczone na Rysunku 2.2. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – środowisko przyrodnicze i kulturowe*.

### 2.2.1. Parki krajobrazowe

Na terenie Miasta i Gminy Pilica swój zasięg ma Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd” wraz z otuliną o statusie obszaru chronionego krajobrazu. Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd” został powołany uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach nr 111/11/80 z dnia 20 czerwca 1980 r.

**Szczegółowe zasady ochrony i zagospodarowania terenu parku zostały wskazane w Planie Ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, który ustanowiony został Uchwałą Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w podziale na strefy i podstrefy, których zasięg przedstawiony został na Rysunku nr 2.2. *Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – środowisko przyrodnicze i kulturowe*.**

Zgodnie z zasadą zawartą w PZPWŚ 2020+ *"wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów"* zapisy zawarte w Planie ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 2.2.2. Obszary Natura 2000

Na terenie Miasta i Gminy Pilica swój zasięg mają dwa Obszary Natura 2000: „Ostoja Środkowojurajska” (PLH240009) i „Buczyny w Szypowicach i Las Niwiski” (PLH240034).

Plany zadań ochronnych oraz plany ochrony zawierają ustalenia konieczne do uwzględnienia w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów Natura 2000 „Ostoja Środkowojurajska” (PLH240009) i „Buczyny w Szypowicach i Las Niwiski” (PLH240034), nie zostały jeszcze ustanowione plany zadań ochronnych.

Na obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,

- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Powoduje to konieczność każdorazowego poddawania projektowanych przedsięwzięć i projektowanych dokumentów strategicznych procedurze oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.<sup>1</sup>

### 2.2.3. Użytki ekologiczne i pomniki przyrody

Na terenie Miasta i Gminy Pilica znajduje się:

- 1) **użytek ekologiczny „Źródlika w Pilicy-Piaski”** o powierzchni 2,4 ha obejmujący ekosystem zespołu źródeł położonych w dolinie rzeki Pilicy. Celem jego ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych zespołu źródeł ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin;
- 2) **13 pomników przyrody:**
  1. *Skąta Gaj* - ostańce skalne,
  2. *Smyłowa skała* - ostańce skalne,
  3. *Zawisie* - ostańce skalne,
  4. *Smoleń „Zawisie”* - ostańce skalne,
  5. *Pośrednica* - ostańce skalne,
  6. wielogatunkowa grupa drzew (6 szt.) w miejscowości Sławniów, obok kościoła,
  7. park wiejski grupa drzew (1619 szt.) w Pilicy przy ul. Senatorskiej,
  8. lipa drobnolistna w miejscowości Smoleń,
  9. jesion wyniosły w miejscowości Smoleń,
  10. lipa drobnolistna w miejscowości Złożeniec,
  11. klon jawor w miejscowości Złożeniec,
  12. aleja wielogatunkowa – klony, lipy, kasztanowce (274 drzew) w Pilicy,
  13. aleja wielogatunkowa (17 szt.) w miejscowości Smoleń.

---

<sup>1</sup> zasady postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określone są w ustawie 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 2021 r. poz. 247, z późn. zm.).

Dla użytku ekologicznego oraz pomników przyrody obowiązuje ochrona poprzez zakazy wynikające z art. 45 ustawy o ochronie przyrody:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwszstormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;<sup>12</sup>
- zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- umieszczania tablic reklamowych.

Zakazy, o których mowa powyżej, nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- realizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

#### 2.2.4. Rezerваты przyrody

Na terenie gminy znajdują się rezerваты przyrody: „Smoleń” oraz „Ruskie Góry”.

Rezerwat „Smoleń” został uznany za rezerwat przyrody w Zarządzeniu Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 25 listopada 1959 r. (M.P. 1960 nr 15 poz. 71). Celem jego ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i turystycznych skupienia

ostańców jurajskich z ruinami XIV-wiecznego zamku, porostych lasem bukowo-grabowo-modrzewiowym.

**Zasady ochrony rezerwatu „Smoleń” określone zostały:**

- w Zarządzeniu Nr 8/2018 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody Smoleń w ramach którego należy zapewnić bieżącą konserwację miejsc wyznaczonych do ruchu turystycznego oraz utrzymywać ich drożność i bezpieczeństwo poprzez usuwanie złomów, wywrotów oraz konarów i gałęzi zwisających nad trasami zwiedzania rezerwatu, w tym wewnątrz ruin zamku oraz konserwację infrastruktury turystycznej.

Rezerwat „Ruskie Góry” pierwotnie został uznany za rezerwat przyrody Rozporządzeniem Nr 38/2000 Wojewody Śląskiego z dnia 10 października 2000 r. w sprawie poddania pod ochronę prawną w drodze uznania za rezerwat przyrody obszaru lasu w gminie Pilica, a następnie poprzez Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Ruskie Góry”. Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych, płatów żyznej buczyny sudeckiej i jaworzyny górskiej oraz wychodni, ścian, jaskiń i nisz skalnych.

**Zasady ochrony rezerwatu „Ruskie Góry” określone zostały:**

- szczegółowo w Rozporządzeniu Nr 25/07 Wojewody Śląskiego z dnia 13 czerwca 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Ruskie Góry”.

**2.3. Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości**

Ochrona wód polega na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej.

**W celu zapewnienia ochrony zasobów wodnych i ich jakości przyjmuje się następujące kierunki podejmowanych działań:**

- zachowanie i ochrona istniejącej sieci wód płynących oraz zbiorników wodnych i stawów,
- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie zasilenia poziomów wodonośnych w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych,
- dążenie do poprawy jakości wód powierzchniowych i podziemnych,

- racjonalne prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej, w tym:
  - rozbudowę sieci wodociągowej oraz równoległe powiększanie jej zasięgu wraz z rozwojem nowych terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych,
  - rozwój systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków na terenach zwartej zabudowy,
  - wyposażanie rozproszonej zabudowy i obiektów zlokalizowanych poza zwartymi obszarami osadniczymi w indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków;
- racjonalne prowadzenie prac melioracyjnych w sposób nie przyczyniający się do osuszania terenu,
- ochrona obszarów źródłkowych rzek i innych cieków poprzez zachowanie ich funkcji przyrodniczych,
- zachowanie, a w razie potrzeby rekonstrukcja, naturalnego otoczenia cieków,
- zachowanie pasa wolnego od zabudowy (nie dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz z wykorzystaniem wód dla celów rekreacyjnych) od rzek, cieków i rowów melioracyjnych w celu zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania oraz możliwości dostępu do nich,
- zwiększenie retencji wód poprzez zalesienia, zadrzewienia zlewni, tworzenie zbiorników retencyjnych, niezabudowywanie naturalnych terenów zalewowych,
- prowadzenie gospodarki leśnej w sposób zapewniający utrzymanie wodochronnych funkcji lasów ochronnych,
- zapewnienie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- oczyszczanie wód opadowych,
- prowadzenie monitoringu zasobów i jakości wód.

Na terenie Miasta i Gminy Pilica funkcjonują ujęcia wód podziemnych. Każde z tych ujęć posiada wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej, która obejmuje tereny ujęć wody oraz obszar wokół studzienek rewizyjnych i piezometrów w granicach istniejącego ogrodzenia. Ponadto wokół niektórych ujęć wyznaczone zostały strefy ochrony pośredniej.

W granicach stref ochronnych ujęć wód obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Podstawowymi ograniczeniami w zakresie zagospodarowania przestrzennego stref ochrony bezpośredniej ujęć wód są:

- zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
- nakaz zagospodarowania terenu zielenią,
- nakaz grodzenia terenu ochrony bezpośredniej,
- nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,

- nakaz odprowadzania poza granice terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w stosunku do terenów bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych należy uwzględnić zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*.

#### 2.4. Zasady ochrony klimatu akustycznego

Wśród głównych elementów wpływających niekorzystnie na klimat akustyczny w gminie Pilica wyróżnia się hałas komunikacyjny generowany przez ruch odbywający się wzdłuż dróg wojewódzkich (droga nr 790 i 794). Lokalnie na klimat akustyczny wpływ wywierają również pojedyncze zakłady przemysłowe czy hałas związany z funkcjonowaniem linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Działania w zakresie ochrony przed hałasem powinny zapewniać zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów o ochronie środowiska.

**W celu zapewnienia ochrony przed hałasem przyjmuje się następujące kierunki podejmowanych działań:**

- w zakresie zmniejszenia uciążliwości komunikacyjnych:
  - o działania realizacyjne polegające na: przebudowie i modernizacji dróg czy rozwoju ekologicznych form transportu (budowa ścieżek rowerowych),
  - o działania techniczne polegające na: stosowaniu cichych nawierzchni jezdni, wymianie okien na dźwiękoszczelne,
  - o działania organizacyjne polegające na: ograniczeniu możliwości rozwoju zabudowy na terenach przyległych do dróg wojewódzkich, powiększaniu terenów zielonych wzdłuż dróg;
- w zakresie zmniejszenia uciążliwości pozostałych elementów:
  - o ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności,
  - o ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy na terenach przyległych do obiektów stanowiących źródło wzmożonego poziomu hałasu.

Uściślenie rozwiązań i parametrów elementów układu sieci transportowych, w tym także szczegółowe warunki realizacji w zakresie ochrony środowiska, powinny być ustalone w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, należy każdorazowo wskazać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów zróżnicowanych ze względu na poziom hałasu. Jeżeli wyznaczony w planie teren może być

zaliczony do kilku rodzajów terenów chronionych akustycznie uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.<sup>2</sup>

## 2.5. Zasady ochrony powietrza

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości.

**W celu zapewnienia ochrony powietrza przyjmuje się następujące kierunki podejmowanych działań:**

- dążenie do ograniczenia niskiej emisji powstającej w wyniku pozyskiwania energii cieplnej w oparciu o indywidualne paleniska m.in. poprzez:
  - wspieranie inwestycji polegających na modernizacji systemów grzewczych,
  - promowanie wykorzystywania do celów grzewczych paliw o możliwie najmniejszej uciążliwości dla czystości powietrza,
  - wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii dla potrzeb zaopatrzenia w ciepło (np. energia słoneczna, biomasa),
- zmniejszenie zużycia energii poprzez termomodernizację budynków,
- podejmowanie działań zmierzających do ograniczenia zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego m.in. poprzez:
  - tworzenie ułatwień dla ruchu pieszego i rowerowego (budowa chodników i ścieżek rowerowych w obszarach o zwartej zabudowie),
  - powiększanie zasięgu terenów zielonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- podejmowanie działań zmierzających do ograniczenia zanieczyszczeń pochodzenia przemysłowego m.in. poprzez: obowiązek instalowania urządzeń na emitorach w zakładach przemysłowych, tworzenie pasów zieleni otaczającej zakłady przemysłowe,
- prowadzenie monitoringu jakości powietrza,
- zwiększanie ekologicznej świadomości społeczeństwa.

## 2.6. Ochrona powierzchni ziemi i gleb

Ochrona powierzchni ziemi polega na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości oraz zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

---

<sup>2</sup> Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).



**W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi i gleby przyjmuje się następujące kierunki podejmowanych działań:**

- ochrona przed zainwestowaniem gleb zaliczonych do najwyższych klas bonitacyjnych,
- przeciwdziałanie erozji wietrznej m.in. poprzez zachowanie w stanie naturalnym miedz i zadrzewień śródpolnych oraz dążenie do zakładania i pielęgnowania nowych,
- zapewnianie sprawnego działania systemu melioracyjnego, odwadniającego i nawadniającego glebę,
- dążenie do ograniczenia wykorzystania nawozów sztucznych w rolnictwie na rzecz nawozów naturalnych i organicznych,
- ekologizacja rolnictwa,
- ochrona siedlisk naturalnych i krajobrazu poprzez m.in. zachowanie w stanie naturalnym miedz, zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, bagien i innych użytków ekologicznych oraz zaniechanie wypalania.

## 2.7. Zasady ochrony walorów krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W *Studium* wskazuje się najważniejsze elementy krajobrazu oraz kompozycji urbanistycznej na obszarze miasta i gminy Pilica:

### 1) dominanty architektoniczne:

1. pałac w Pilicy;
2. wieża kościoła klasztorного reformatów w Pilicy;
3. wieża kościoła pw. św. Jana Chrzciciela i Jana Ewangelisty w Pilicy;
4. ruiny zamku Pilcza w Smoleniu;
5. wieża Kościoła pw. Najświętszego Serca Jezusowego w Dzwono-Sierbowicach;

### 2) oś kompozycyjną – przebiegającą od pałacu w zespole pałacowym, przez założenie parkowe, a następnie osiami ulic Senatorskiej i Krakowskiej w Pilicy do skrzyżowania ulic w Zarzeczu;

### 3) punkty widokowe:

1. na panoramę gminy z ruin Zamku Pilcza w Smoleniu;
2. na panoramę miasta na drodze wojewódzkiej nr 794 w Zarzeczu;
3. na wzgórze Parku Krajobrazowego i pilicki zespół pałacowy w Biskupicach;
4. na wzgórze Parku Krajobrazowego oraz krajobraz Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej w Smoleniu;

### 4) ciągi widokowe:

1. wzdłuż ulicy Engliszówka w Pilicy (widok na panoramę miasta i gminy);
2. wzdłuż drogi łączącej Cisową i Smoleń (widok na wzniesienia w Parku Krajobrazowym oraz krajobraz otwarty gminy);
3. wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 790 na odcinku łączącym Biskupice i Pilicę (widok na zespół pałacowy oraz otaczające go tereny otwarte);
4. wzdłuż drogi w Zarzeczcu przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 794 (widok na panoramę miasta i gminy);
5. na fragmencie drogi wojewódzkiej nr 794 w Smoleniu (od strony Strzegowej) (widok na wzniesienia w Parku Krajobrazowym oraz krajobraz otwarty gminy);
6. na fragmencie drogi wojewódzkiej nr 794 w Smoleniu (od strony Pilicy) (widok na ruiny zamku Pilcza w Smoleniu oraz wzniesienia w Parku Krajobrazowym);
7. na drodze przy Ośrodku Naukowo-Edukacyjnym w Smoleniu (widok na ruiny zamku Pilcza w Smoleniu oraz wzniesienia w Parku Krajobrazowym).

Elementy te zostały oznaczone na Rysunku 2.2. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – środowisko przyrodnicze i kulturowe.*

Ochrona walorów krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego w *Studium* stanowi jeden z głównych celów polityki przestrzennej gminy. Na etapie jej uszczegóławiania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy tak formułować zasady zabudowy i zagospodarowania, aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości krajobrazowe miasta i gminy Pilica.

**Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego w gminie winna odbywać się przede wszystkim poprzez:**

- pozostawienie wolnymi od zainwestowania lub zainwestowanymi w sposób racjonalny obszarów stanowiących strefy widokowe w ramach wyznaczonych ciągów widokowych,
- zapewnienie warunków do trwałego zachowania walorów krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz zabytków, ich utrzymania oraz udostępniania,
- wprowadzanie ograniczeń formy i wysokości zabudowy przy założeniu współistnienia tkanki historycznej i współczesnej,
- zachowanie układów przestrzennych i elementów historycznego rozplanowania wsi oraz rynku w Pilicy,
- ochronę przed zainwestowaniem krajobrazu otwartego, w szczególności rejonów o wysokich walorach krajobrazowych (doliny rzeczne, okresowo podmokłe łąki, lasy),
- ograniczenie do niezbędnego minimum zakresu prac ziemnych zmieniających naturalne ukształtowanie terenu,

- ograniczenie możliwości rozpraszania zabudowy,
- zachowanie przerw w zabudowie między poszczególnymi wsiami,
- ochronę naturalnych elementów krajobrazu (cieki, zbiorniki wodne, lasy, zieleń naturalna, kopce graniczne).

## 2.8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie gminy występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Pilicy oraz cieki Żebrówka, do których zaliczamy:

- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

Tereny te zaznaczono na Rysunku 2.2. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – środowisko przyrodnicze i kulturowe*. Na ww. rysunku wskazano również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**W Studium określa się następujące zasady ochrony przed skutkami powodzi i nagłych wezbrań wód:**

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonych na Rysunku 2.2. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – środowisko przyrodnicze i krajobrazowe* – obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych,
- zachowanie drożności istniejących cieków,
- utrzymanie przyrodniczej funkcji terenów łąk i pastwisk,
- wspieranie działań sprzyjających utrzymaniu i zwiększaniu retencji zbiornikowej,
- zapewnienie możliwości spływu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu,
- stworzenie systemu monitorowania zjawisk powodziowych.

## 2.9. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie Miasta i Gminy Pilica nie ma wyznaczonych – na podstawie art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* obszarów osuwania się mas ziemnych (zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występujące te ruchy), w związku z czym nie ustanawia się zasad ochrony dla takich obszarów.

2.10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ma zatem podstaw do wskazania obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

#### 3.1. Ogólne kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina uchwaliła gminny program opieki nad zabytkami, należy go również uwzględnić w zapisach studium.

Ponadto, w studium i miejscowych planach ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W niniejszym Studium wyszczególniono w części tekstowej i graficznej obiekty zabytkowe objęte ochroną Państwa poprzez wpis do rejestru zabytków i ochroną gminy poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Uwzględniono także strefy ochrony konserwatorskiej, które zostały ustanowione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które niniejsze Studium utrzymuje.

#### 3.2. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków znajdujących się na terenie miasta i gminy Pilica

##### 3.2.1. Obszary i obiekty wpisane do Rejestru Zabytków

Przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich, tj. uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac budowlanych, działań i zamierzeń inwestycyjnych w zabytkach wpisanych do rejestru, w ich otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ww. ustawy - pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) *prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu*

*z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;*

- 2) *wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;*
- 3) *prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;*
- 4) *prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;*
- 5) *prowadzenie badań archeologicznych;*
- 6) *przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;*
- 7) *trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;*
- 8) *dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;*
- 9) *zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;*
- 10) *umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz napisów;*
- 11) *podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, z wyłączeniem działań polegających na usuwaniu drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części niebędącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem albo inną formą zaprojektowanej zieleni;*
- 12) *poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.*

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - *Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.*

### 3.2.2. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

W gminnych ewidencjach zabytków, prowadzonych przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), winny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez władze gminy w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zgodnie z art. 39, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane 3. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w*

*gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.*

Ochrona obszarów i obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta, jaką zapewniają obowiązujące przepisy prawa, winna być każdorazowo uwzględniana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentach dotyczących polityki przestrzennej miasta.

Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków winny być zachowane, a ponadto w większości objęte działaniami rewaloryzacyjnymi i konserwatorskimi.

Gmina Pilica posiada gminną ewidencję zabytków, przyjętą Zarządzeniem nr 86/2019 Burmistrza Miasta i Gminy Pilica z dnia 27.09.2019 r. w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków Miasta i Gminy Pilica (zmieniona Zarządzeniem nr 171/2020 z dnia 10.07.2020 r. w sprawie aktualizacji gminnej ewidencji zabytków Miasta i Gminy Pilica). Dokument ten nie wskazuje konkretnych ustaleń dotyczących ochrony obiektów (lub ich części).

### 3.2.3. Obiekty posiadające wartości historyczne nieobjęte ochroną prawną

Na terenie gminy znajdują się obiekty posiadające wartości historyczne, a które nie zostały wpisane do Rejestru Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków. Wykaz obiektów znajduje się w Tomie I niniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Postuluje się, przy aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków, zamieszczenie ich w ewidencji i objęcie ochroną prawną.

Do tego czasu należy chronić je poprzez zachowanie formy oraz charakteru historycznej zabudowy m.in. gabarytów, układu i wystroju elewacji, kształtu i rodzaju pokrycia dachowego, stosowanych historycznie materiałów elewacyjnych.

### 3.2.4. Zabytki archeologiczne

Zgodnie z art. 31, ust. 1a i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, każdy, kto zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązany pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków.

W Studium postuluje się, aby tereny, na których występują stanowiska archeologiczne pozostawiane były, jako wolne od zabudowy. Postulat ten nie dotyczy terenów już zabudowanych i terenów, które winny zostać zabudowane ze względu na właściwe kształtowanie układu przestrzennego miasta. Obszary występowania stanowisk

archeologicznych winny być zagospodarowywane zielenią. Mimo, iż ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, dopuszcza inwestycje na tych obszarach (pod warunkiem poprzedzenia ich badaniami archeologicznymi), to jednak najwłaściwszą formą ochrony zabytków archeologicznych jest pozostawienie ich w miejscu występowania.

Ponadto postuluje się ograniczenie działań mogących wpływać na stan stanowisk archeologicznych poprzez wprowadzanie m.in. zakaz głębokiej orki, wybierania ziemi i prac niwelacyjnych do czasu przeprowadzenia kompleksowych badań archeologicznych.

Ze względu na bogatą historię terenu oraz liczne dziedzictwo kulturowe należy prowadzić działania mające na celu ochronę, popularyzację oraz rozpoznanie stanu dziedzictwa archeologicznego na terenie gminy tj. inicjowanie badań naukowych czy ograniczanie działań inwestycyjnych związanych z realizacją szerokopowierzchniowych prac ziemnych na terenach nasilonego występowania stanowisk archeologicznych. Działania te winny być nakierowane na walkę z przestępczością przeciwko zabytkom, a tym samym nielegalnym poszukiwaniu zabytków. Zaleca się także prowadzenie analiz historyczno-krajobrazowych dawnych obszarów ruralistycznych, mających na celu objęcie w planach miejscowych wsi historycznych (ochrona pierwotnego rozplanowania sieci dróg i zabudowy, utrzymania historycznych dominant krajobrazowych).

### 3.2.5. Strefy ochrony konserwatorskiej

Odwołując się do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w *Studium* wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów osadniczych i obiektów zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji obszarów zabytkowych i otoczenia zabytków.

Granice stref ochrony konserwatorskiej powinny być wprowadzane do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z dopuszczeniem ich korygowania w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Ponadto wskazuje się na możliwość wyznaczenia kolejnych obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych, które dotychczas nie zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz nie były ujmowane w dokumentach planistycznych.

**Tabela 1 Wykaz stref ochrony konserwatorskiej według miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

STREFA		OBSZAR
A	Ścisłej ochrony konserwatorskiej	- układ urbanistyczny starego miasta Pilicy - pałac wraz z parkiem w Pilicy - wzgórze ruin zamku w Smoleniu - ruiny pałacu i parku w Wierbce



B	Ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów	- osada przedlokacyjna i dawne przedmieścia miasta Pilica - dawna fabryka papieru w Wierbce
K	Ochrony krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym	otoczenie Starego Miasta Pilicy zespół pałacowo-parkowy w Pilicy wzgórze zamkowe w Smoleniu
OW	Obserwacji archeologicznych	Obejmuje najbliższe otoczenie zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych

*Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

Niniejsze *Studium* ustala podstawowej zasady postępowania dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej, przy czym dopuszcza się poszerzenie sposobów ochrony na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach prowadzenia inwestycji:

#### **Strefa A**

Działalność w tych strefach powinna zmierzać do możliwie najpełniejszej ochrony oraz rewaloryzacji historycznych elementów krajobrazowych i kulturowych, w szczególności poprzez:

- Dla układu urbanistycznego starego miasta Pilicy
  - zachowanie rozplanowania lokacyjnego miasta, rynku oraz ulic w ich historycznym przebiegu i przekrojach, historycznych linii zabudowy, wysokości budynków i formy dachów,
  - ograniczenie ruchu kołowego w rejonie rynku,
  - zachowanie historycznego podziału działek i podkreślenie dawnych podziałów w elewacjach, bryłach budynków i ukształtowaniu wnętrza bloków zabudowy,
  - zachowanie proporcji wysokościowych – kształtujących sylwetkę całego zespołu oraz wnętrza ulic i placów,
  - restaurację i konserwację obiektów zabytkowych oraz obiektów o lokalnej wartości kulturowej, z postulowaną rekonstrukcją szczególnie ważnych fragmentów historycznej architektury,
  - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji przy stosowaniu współczesnych metod i materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji architektonicznej,

- usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących,
- dostosowanie funkcjonalne współczesnych funkcji do zabytkowych wartości obszaru – w szczególności poprzez nawiązywania do historycznego rozmieszczenia mieszkalnictwa i usług w budynkach.
- Dla pałacu i parku w Pilicy
  - restaurację i konserwację istniejących fragmentów historycznej architektury, z możliwością rekonstrukcji elementów zabytkowych
  - dostosowanie funkcji do wartości zabytkowych zespołu,
  - restaurację i rekonstrukcję kompozycji parku pałacowego poprzez konserwację zachowanych elementów zabytkowych układu terenu, alejek, zieleni, osi widokowych i oczyszczaniu terenu z samosiejek,
- Dla wzgórza ruin w Smoleniu i ruin pałacu i parku w Wierbce
  - restaurację i konserwację pozostałych fragmentów historycznej architektury, z możliwością rekonstrukcji elementów zabytkowych
  - postulowanie zachowania historycznego drzewostanu i dostosowania otaczającej zieleni do zabytkowej,
  - w przypadku ruin w Smoleniu – Zakaz wszelkiej działalności budowlanej, z wyjątkiem prac utrwalających relikty zamku z dopuszczeniem odkrycia i odtworzenia elementów układu przestrzennego.

Wszelka działalność inwestycyjna w **Strefach A** powinna być prowadzona pod nadzorem archeologicznym i konserwatorskim.

## **Strefa B**

W strefach obowiązuje szczególna ochrona historycznego układu przestrzennego oraz jego elementów, która polegać powinna przede wszystkim na:

- zachowaniu historycznych elementów historycznego rozplanowania – dróg, ulic i układu wodnego (cieki, stawy),
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnych funkcji do wartości zabytkowej obiektów.
- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły budynków oraz sytuowania zabudowy na działce i względem ulicy, z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

- usunięciu lub przebudowie obiektów dysharmonizujących (uniemożliwiających prawidłową ekspozycję zespołu stref A).

### **Strefa K**

W strefach obowiązuje szczególna ochrona walorów krajobrazów poprzez:

- restauracje i konserwacje zabytkowych elementów krajobrazu (w tym formy nasadzeń),
- ograniczenie wprowadzania elementów dysharmonizujących, w tym obiektów o wysokości powyżej 6 m do kalenicy dachu.
- wprowadzanie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących estetyczne wartości terenu.

Wszelka działalność inwestycyjna w **Strefa B i K** powinna być prowadzona pod nadzorem konserwatorskim.

### **Strefa OW**

Przyjmuje się strefy ochronne wokół stanowisk archeologicznych w promieniu 50 m. Wszelka działalność inwestycyjna w tych strefach powinna być prowadzona pod nadzorem archeologicznym i konserwatorskim.

#### 3.2.6. Dobra kultury współczesnej oraz miejsca pamięci narodowej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dobrami kultury współczesnej są niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Definicja ta wyróżnia miejsca pamięci, które można również rozpatrywać w kategoriach miejsc pamięci narodowej - groby, cmentarze wojenne lub obiekty budowlane albo ich pozostałości, upamiętniające postaci lub wydarzenia znaczące dla Narodu i Państwa Polskiego, a w szczególności pomniki, krzyże przydrożne, kapliczki, kopce lub inne obiekty czy też przedmioty związane z wydarzeniami lub postaciami znaczącymi dla dziedzictwa Narodu i Państwa Polskiego (w szczególności tablice pamiątkowe).

W gminie Pilica występują również miejsca zaliczane do kategorii miejsc pamięci. Są to mogiły, pomniki i tablice które upamiętniają wydarzenia i postacie związane z historią lokalną i ponadlokalną.

W niniejszym Studium proponuje się następujące generalne zasady ochrony miejsc i pomników pamięci:

- objęcie ochroną występujących na terenie gminy miejsc oraz pomników upamiętniających wydarzenia historyczne, kulturalne lub świadczące o kultywowaniu miejscowych tradycji i kultu religijnego,
- zachowanie strefy ekspozycji miejsc i pomników pamięci,
- ograniczenie możliwości lokalizacji wolnostojących form reklamowych w odległości mniejszej niż 20 m,
- wprowadzenie w sąsiedztwie miejsc i pomników pamięci zieleni urządzonej
- określenie funkcji terenów znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie miejsc i pomników pamięci w sposób nie kolidujący przestrzennie, ani znaczeniowo z symboliką miejsca.

Szczegółowe wytyczne dotyczące działań inwestycyjnych w najbliższym otoczeniu miejsc i pomników pamięci narodowej powinny zostać zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### 3.2.7. Pomniki zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Pilica nie występują pomniki zagłady, w związku z czym nie wyznacza się ich stref ochrony.

## 4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY PILICA

### 4.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Podstawę określenia kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy stanowiły wnioski wynikające z analizy uwarunkowań stanu istniejącego, dotychczasowej polityki przestrzennej gminy (dotychczas obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica* oraz *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego*), złożone wnioski do *Studium* oraz wnioski z analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, szczegółowo omówione w oddzielnym opracowaniu pn. *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzony na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica*, sporządzonym na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 i ust. 5-7. Przy określaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów nie uwzględniono audytu krajobrazowego z uwagi na jego brak.

### 4.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Prezentowane powyżej strefy i obszary prezentują ogólny opis gminy. Natomiast ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów stanowią główne wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 4.2.1. Kierunki polityki przestrzennej

Realizując kierunki zagospodarowania przestrzennego, określone w niniejszym Studium, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy także uwzględniać istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, a ponadto szczegółowe uwarunkowania środowiska przyrodniczego (ukształtowanie terenu, wody powierzchniowe, formy ochrony przyrody, zieleń, itp.) i kulturowego. **Dlatego na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pewne korekty granic poszczególnych terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, wynikające z indywidualnych analiz przeprowadzonych dla poszczególnych terenów. Ponadto dopuszcza się przesunięcie poszczególnych granic terenów, gdzie Studium dopuszcza**

zabudowę zagrodową, od terenów rolnych (R) w ramach tej samej nieruchomości maksymalnie o 15 metrów, jeśli wymaga tego projekt zagospodarowania działki oraz nie narusza to przepisów odrębnych i innych ustaleń niniejszego Studium. W planach miejscowych zawsze możliwe jest zmniejszenie powierzchni terenów wskazanych do zabudowy i zainwestowania oraz pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu rolnym lub leśnym.

Określone w Studium przeznaczenie, przypisane poszczególnym terenom, rozumieć należy, jako podstawowe (wiodące). Zatem w ramach każdej ustalonej funkcji na danym obszarze dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, parkingów oraz zieleni, a także innych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się również wprowadzanie na terenach o określonym przeznaczeniu funkcji uzupełniających, a niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym, to znaczy niepowodujących powstania uciążliwości dla terenów sąsiednich, zwłaszcza podlegających ochronie (np. akustycznej, konserwatorskiej lub związanej z ustanowionymi formami ochrony przyrody) przy jednoczesnym uwzględnieniu wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi.

Ustala się, iż zespoły zabudowy powinny tworzyć zwartą, pod względem wizualnym, przestrzeń zurbanizowaną. Ponadto, nową zabudowę należy lokalizować w odpowiednich odległościach od granic lasów, a także odsunąć ją (wraz z ogrodzeniami) od rzek, cieków i zbiorników wodnych, ze względu na konieczność zapewnienia dostępu do wód oraz zachowania systemu ciągów ekologicznych w dolinach.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określono kierując się w dużym stopniu ustaleniami obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dotychczasowymi sposobami zagospodarowania i użytkowania terenów. Wyznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie podyktowane było głównie wnioskami złożonymi przez lokalną społeczność o zmianę funkcji terenu w ramach procedury sporządzania *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica*. Inną przesłanką do wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych było uzupełnienie oraz kontynuacja istniejącej zabudowy.

**Na terenie gminy wyznacza się następujące rodzaje terenów zainwestowanych i dopuszczonych do zainwestowania:**

- **Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** – obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane w centralnej części Pilicy.
- **Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług (MU)** – obejmują tereny przeznaczone zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i

wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz usługowej. Na terenach MU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa, a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się jednak wykorzystanie działek w całości na zabudowę związaną z działalnością usługową. Na terenach MU przewiduje się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), usługi administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

- **Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** – obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zespoły zabudowy, w których dominującym typem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowej. W granicach terenów MN występuje pojedynczo również zabudowa zagrodowa, która może być zachowana lub adaptowana na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej. Na terenach MN dopuszcza się także lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła (głównie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy), a w granicach miasta Pilica dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o parametrach jak dla zabudowy jednorodzinnej.
- **Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)** – obejmują tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Na terenach MNU funkcję dominującą powinna pełnić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a usługi funkcję uzupełniającą. Dopuszcza się jednak wykorzystanie działek w całości na zabudowę związaną z działalnością usługową. Na terenach MNU przewiduje się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), usługi administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
- **Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej (RM)** – obejmują tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej. W granicach terenów RM dopuszcza się lokalizację działalności gospodarczych związanych z produkcją rolną, leśną i rybacką, nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła (głównie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy). W ramach terenów RM, w uzasadnionych przypadkach i zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwa jest

lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz związanej z agroturystyką i rekreacją indywidualną (przy czym nowe budynki powinny posiadać parametry domów mieszkalnych dla tradycyjnej zabudowy zagrodowej), jak i adaptacja dla tych funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej. Na terenach RM położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się przemysłowego chowu lub hodowli zwierząt, kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zagospodarowanie terenów RM powinno być zgodne z zasadami ochrony gruntów i leśnych.

- **Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (RMN)** – obejmują tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej, zlokalizowane w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy. W granicach terenów RMN dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła (głównie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy) oraz zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów. Na terenach RMN położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się przemysłowego chowu lub hodowli zwierząt, kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto należy dążyć do rozdzielania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zabudowy mieszkaniowej od zabudowy zagrodowej.
- **Tereny przeznaczone dla zabudowy letniskowej (ML)** – obejmują tereny istniejącej zabudowy letniskowej oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy rekreacji indywidualnej. W ramach terenów ML możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. W granicach terenów ML dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- **Tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej i letniskowej (RML)** – obejmują tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i letniskowej oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej. W granicach terenów RML dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych i drobnego rzemiosła (głównie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy) oraz zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenach RML położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się przemysłowego chowu lub hodowli zwierząt, kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto należy dążyć do rozdzielania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zabudowy mieszkaniowej od zabudowy letniskowej. W ramach terenów RML możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej



intensywności. W granicach terenów RML dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

- **Tereny przeznaczone dla usług (U)** – obejmują tereny istniejących komercyjnych usług nieuciążliwych oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowych, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), usługi administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
- **Tereny przeznaczone dla usług publicznych (UP)** – obejmują tereny istniejących usług publicznych oraz tereny przeznaczone dla lokalizacji nowych, ze wskazaniem usług o funkcji centrotwórczej, takich jak: usługi administracji, ochrony zdrowia, kultury, oświaty, wypoczynku, rekreacji, sportu oraz inne, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
- **Tereny przeznaczone dla obiektów kultu religijnego (UKs)** – obejmują tereny, w granicach których zlokalizowane są obiekty sakralne (takie jak kościoły, kaplice, i towarzysząca im zabudowa, w tym domy parafialne). Część z nich to obiekty zabytkowe objęte ochroną.
- **Tereny przeznaczone dla usług turystyki (UT)** – obejmują tereny przeznaczone dla różnego typu obiektów i urządzeń związanych z turystyką. W granicach tych obszarów ustala się możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego m.in. motele, hotele, pensjonaty, schroniska, punkty gastronomiczne oraz innych usług komercyjnych wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczo-technicznym. W granicach terenów UT dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- **Tereny przeznaczone dla usług sportu i rekreacji (US)** – obejmują tereny z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zespoły obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, m.in. takich jak: boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, pola biwakowe, wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczo-technicznym. Dopuszcza się także realizację usług, urządzeń gastronomicznych i innych usług komercyjnych w obiektach niezwiązanych stale z gruntem.
- **Teren przeznaczony dla usług sportu i rekreacji podlegający szczególnym zasadom zagospodarowania (US.1)** – obejmuje teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów

pod boisko z nawierzchnią trawiastą, położony w obszarze Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”. W przypadku zagospodarowania tego terenu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

- **Tereny przeznaczone dla usług turystyki, sportu i rekreacji (UTS)** – obejmują tereny przeznaczone dla różnego typu obiektów i urządzeń związanych z turystyką, sportem i rekreacją. W granicach tych obszarów ustala się możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz sportem i rekreacją m.in. stoki narciarskie, wyciągi narciarskie, motele, hotele, pensjonaty, schroniska, punkty gastronomiczne, boiska, place zabaw, siłownie plenerowe, pola biwakowe oraz inne usługi komercyjne wraz z koniecznym zapleczem gospodarczo-technicznym.
- **Teren przeznaczony dla usług turystyki, sportu i rekreacji podlegający szczególnym zasadom zagospodarowania (UTS.1)** – obejmuje teren przeznaczony do funkcjonowania stoku narciarskiego wraz z wyciągiem narciarskim oraz koniecznym zapleczem gospodarczo-technicznym i gastronomicznym, położony w obszarze Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”. W przypadku zagospodarowania tego terenu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
- **Tereny przeznaczone dla usług kultury w otoczeniu zieleni leśno-parkowej (UKz)** – obejmują tereny wokół zespołu pałacowo-parkowego w Pilicy, ruin pałacu w Wierbce i ruin zamku w Smoleniu (wpisanych do Rejestru Zabytków) oraz ruin kościoła pw. Św. Stanisława i św. Walentego w Zarzeczcu i ruin kościoła pw. Św. Piotra i Pawła w Sławnowie. Tereny te są przeznaczone do uprawiania wypoczynku biernego, sportu oraz turystyki pieszej. Powinny być zagospodarowane zielenią niską i wysoką z zakazem wprowadzania gatunków obcych dla tego środowiska. W obszarze terenów zakazuje się wprowadzania obiektów kubaturowych; dopuszcza się lokalizowanie małej architektury. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów UKz należy ustalić w planach miejscowych, sporządzonych w uwzględnieniu wymogów ochrony krajobrazu, środowiska i zabytków.
- **Tereny przeznaczone dla celów produkcyjno-usługowych (PU)** – obejmują tereny istniejącej działalności produkcyjnej, przemysłowej, magazynowo-składowej i usługowej oraz przeznaczone dla lokalizacji nowej. Na terenach PU znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się prowadzenia uciążliwej działalności produkcyjno-usługowej, rozumianej jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. W ramach terenów PU dopuszcza się prowadzenie punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym wolnostojących

o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW oraz instalacji związanych z utylizacją odpadów i wytwarzaniem energii, przy czym inwestycje te mogą zostać ograniczone na etapie sporządzania planów miejscowych. Na obszarze miasta i gminy zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych.

- **Tereny przeznaczone pod obsługę produkcji rolnej, leśnej i rybackiej (RU)** – obejmują tereny działalności gospodarczej związanych z produkcją rolną, leśną i rybacką. Dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zachowanie siedlisk mieszkalnych.
- **Tereny przeznaczone pod parkingi oraz obsługę komunikacyjną (KS)** – obejmują tereny przeznaczone na ogólnodostępne parkingi publiczne oraz stacje obsługi pojazdów.
- **Tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej (IT)** – obejmują tereny istniejących ujęć wód podziemnych wraz ze strefami ochrony, oczyszczalni ścieków, stacji elektroenergetycznych oraz innych istniejących lub planowanych urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną. W obrębie terenów IT dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.
- **Tereny ogródków działkowych (ZD)** – przeznaczeniem podstawowym są tereny ogródków działkowych. Zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się natomiast lokalizację jak: budynki rekreacji indywidualnej, altany, budynki gospodarcze, obiekty przeznaczone do zaspakajania wspólnych potrzeb użytkowników działek oraz urządzenia nawadniające.
- **Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej (ZP)** – obejmują tereny przeznaczone dla różnego typu zieleni ogólnodostępnej (parków, zieleńców, skwerów, placów zabaw itp.). Są to tereny obejmujące istniejące zespoły zieleni urządzonej oraz tereny przeznaczone do zagospodarowania na cele zieleni urządzonej. W terenach zieleni urządzonej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.
- **Tereny przeznaczone dla cmentarzy (ZC)** – obejmują tereny istniejących cmentarzy oraz tereny przewidziane pod ich rozbudowę w miejscowościach: Dobraków, Kidów, Szyce, Wierbka, Pilica, Złożeniec. Dla terenów czynnych cmentarzy obowiązuje - zgodnie z przepisami odrębnymi - wprowadzenie stref ochrony sanitarnej oraz ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu w strefach wokół istniejących cmentarzy – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia

25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

- **Tereny przeznaczone dla nieczynnych cmentarzy (ZCn)** – obejmują tereny zabytkowych cmentarzy oraz mogił w miejscowościach: Biskupice, Pilica, Podleśna. Dla terenów ZCn nakazuje się utrzymanie istniejącego stanu zabytków oraz dopuszcza się prace konserwacyjne, archeologiczne i zagospodarowania zielenią niską oraz wysoką.
- **Tereny przeznaczone pod komunikację** – obejmują tereny dróg publicznych istniejących i planowanych oraz rynku w Pilicy. Dla terenów komunikacji drogowej zasady zagospodarowania i rozwoju określono w odrębnych rozdziałach.

Na terenie gminy wyznacza się następujące rodzaje terenów otwartych, przeznaczonych do zachowania i ochrony:

- **Tereny rolne (R)** – obejmują tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, stosownie do ich predyspozycji. Tereny rolne wyłączone są z możliwości lokalizowania budynków. Na terenach rolnych dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i odtworzenia istniejących obiektów budowlanych, realizację urządzeń melioracyjnych, niezbędnych sieci infrastruktury technicznej (w tym instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się ich lokalizowania w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz w jego otulinie) oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych (ze wskazaniem stosowania nawierzchni gruntowych).
- **Tereny rolne o szczególnych warunkach środowiskowych (RK)** – obejmują tereny rolne, głównie łąki i pastwiska, w dolinach rzeki Pilicy oraz Żebrówki. Posiadają szczególne warunki środowiskowe, predysponowane są do szczególnej ochrony przed zabudową i zainwestowaniem. W granicach terenów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Są one wyłączone z zabudowy, z wyjątkiem: możliwości realizacji obiektów związanych z gospodarką wodną oraz realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, jeśli nie ma możliwości jej realizacji poza tymi terenami.
- **Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (RO)** – obejmują tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej w miejscowościach: Dobraków, Kidów, Podleśna, Przychody i Siadca, na których dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami im towarzyszącymi. Dopuszcza się także możliwość przebudowy, rozbudowy i

odtworzenia istniejących obiektów budowlanych, realizację urządzeń melioracyjnych, niezbędnych sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych. Zaleca się uwzględnienie rozwiązań przestrzennych i projektowych minimalizujących negatywny odbiór wizualny instalacji fotowoltaicznych oraz zapewniających wegetację roślin. Na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postulowane jest rozstrzygnięcie podstawowego przeznaczenia terenu.

- **Tereny lasów (LS)** – obejmują istniejące lasy przeznaczone na cele gospodarki leśnej. Są one wyłączone z zabudowy, z wyjątkiem możliwości: realizacji obiektów związanych z gospodarką leśną, ścieżek rowerowych, dróg dojazdowych do gruntów leśnych (ze wskazaniem stosowania nawierzchni gruntowych), niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń turystycznych – przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
- **Tereny dolesień (DL)** – obejmują tereny zadrzewione i zakrzewione, niestanowiące lasów, oraz grunty rolne, często w otoczeniu lasów, o niskich klasach bonitacyjnych. W terenach DL dąży się do prowadzenia gospodarki leśnej, jednak dopuszcza się utrzymanie gospodarki rolnej. W terenach DL możliwa jest realizacja: obiektów związanych z gospodarką leśną, ścieżek rowerowych, dróg dojazdowych (ze wskazaniem stosowania nawierzchni gruntowych), niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń turystycznych – przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
- **Tereny rolne z dopuszczeniem zalesień (RL)** – obejmują tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, na których dopuszcza się wprowadzenie zalesień. Tereny rolne wyłączone są z możliwości lokalizowania budynków. Na terenach rolnych dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i odtworzenia istniejących obiektów budowlanych, realizację urządzeń melioracyjnych, niezbędnych sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych (ze wskazaniem stosowania nawierzchni gruntowych).
- **Tereny wód powierzchniowych (W)** – obejmują istniejące rzeki, cieki i zbiorniki wodne przeznaczone na cele gospodarki wodnej. Tereny wód powierzchniowych wymagają zachowania i ochrony.

#### 4.2.2. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy

Przy ustalaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy należy, w pierwszej kolejności, kierować się uwarunkowaniami stanu istniejącego oraz ustaleniami dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Poniższe wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej należy traktować, jako zasadę ogólną. Dopuszcza się uwzględnianie w planach miejscowych istniejących działek o powierzchni mniejszej niż podana poniżej.

##### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek**

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1000 m<sup>2</sup>,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – minimum 600 m<sup>2</sup>,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 600 m<sup>2</sup>,
- dla terenów zabudowy zagrodowej – minimum 1200 m<sup>2</sup>,
- dla terenów zabudowy letniskowej – 500 m<sup>2</sup>,
- dla terenów zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym (w tym usługi turystyki) – 800 m<sup>2</sup>,
- dla terenów zabudowy usługowej o charakterze publicznym oraz terenów produkcyjno-usługowych – wielkość działki należy uzależnić od rodzaju prowadzonej działalności,
- dla terenów infrastruktury technicznej – wielkość działki należy uzależnić od potrzeb oraz przepisów odrębnych.

##### **Minimalny udział procentowy biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej**

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 20%,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 20%,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zagrodowej i letniskowej – minimum 40%,
- dla terenów zabudowy usługowej (z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod usługi turystyki, sportu i rekreacji) – minimum 20%,
- dla terenów usług kultury w otoczeniu zieleni leśno-parkowej – minimum 80%,
- dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji – minimum 40%, przy czym: dla UTS.1 – minimum 60%, dla US.1 – minimum 95%,

- dla terenów ogródków działkowych – minimum 70%,
- dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej – minimum 15%,
- dla terenów zieleni urządzonej, nieczynnych cmentarzy – minimum 80%,
- dla terenów infrastruktury technicznej – minimum 10%.

Wymienione wyżej wskazania dotyczą wyznaczonych w niniejszym *Studium* terenów o określonym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wprowadzanie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mniejszych wskaźników, jeśli wynikają one ze stanu istniejącego.

### **Zasady kształtowania wysokości budynków**

W celu ochrony walorów krajobrazowych gminy oraz mając na uwadze zasadę dostosowania gabarytów i wysokości nowych obiektów do istniejącego charakteru zabudowy, określono w *Studium* maksymalną wysokość zabudowy, którą liczyć należy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy dachu.

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej oraz mieszkaniowo-usługowej – maksymalnie 12 metrów,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie 15 metrów,
- dla zabudowy usługowej o charakterze publicznym – maksymalnie 15 m,
- dla pozostałej zabudowy usługowej – maksymalnie 10 m, przy czym dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości zabudowy przy realizacji obiektów kultu religijnego,
- dla zabudowy związanej z produkcją rolną (budynki inwentarskie, gospodarcze, magazynowe, garaże) – maksymalnie 15 m,
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi urządzeń komunikacji samochodowej – maksymalnie 15 m.

Wymienione wyżej wskazania dotyczą wyznaczonych w niniejszym *Studium* terenów o określonym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się inną od ustalonej w *Studium* wysokość zabudowy, jeśli wynika ona z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą realizacji infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki.

W odniesieniu do obiektów i obszarów zabytkowych należy zmodyfikować wskaźniki i parametry architektoniczno-urbanistyczne, w szczególności dotyczące wysokości nowo powstającej zabudowy w celu zachowania wartości zabytkowych chronionych obiektów i

obszarów zabytkowych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Tereny wyłączone z zabudowy oraz objęte ograniczeniami w możliwościach rozwoju zabudowy i zagospodarowania:**

- tereny rolne (w tym tereny rolne o szczególnych warunkach środowiskowych oraz tereny rolne z dopuszczeniem zalesień),
  - w szczególności grunty rolne najwyższych klas (I – III) położone w granicach terenów rolnych – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*,
- tereny lasów i dolesień,
- strefy ochrony sanitarnej cmentarza – w odległości 50 m od granic cmentarza – ograniczenie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź je przechowujących, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w *sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*.

4.3. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane

W *Studium* nie wyznacza się obszarów zdegradowanych oraz wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Niewyznaczenie w *Studium* obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji nie wyklucza możliwości ich wyznaczenia zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o *rewitalizacji*.

4.4. Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW

W granicach gminy Pilica wyznacza się obszary, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW. Obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie tych urządzeń są określone na Rysunku 2.1. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – i obejmują tereny oznaczone symbolem RO i PU, gdzie dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – ogniw fotowoltaicznych.



Wokół terenów przewidzianych dla lokalizacji ogniw fotowoltaicznych nie wyznacza się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - ich oddziaływanie będzie się ograniczać do oznaczonych na rysunku terenów RO i PU, na których urządzenia te mogą być rozmieszczone.

#### 4.5. Obszary przestrzeni publicznych

W rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W niniejszym *Studium* wyznacza się obszary przestrzeni publicznych:

- rynek w Pilicy
- tereny **US** oraz **US.1**.

W ramach wskazanych przestrzeni publicznych należy szczególnie dbać o formę architektoniczną obiektów oraz ich kompozycję urbanistyczną poprzez:

- modernizację placów, uzupełnienie ich w obiekty małej architektury oraz obiekty rekreacji,
- zachowanie, pielęgnację i tworzenie nowych obszarów zieleni urządzonej,
- szczególne uwzględnienie potrzeb pieszych w realizacji układów komunikacyjnych.

#### 4.6. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

W granicach gminy Pilica nie znajdują się tereny zamknięte.

#### 4.7. Obszary funkcjonalne

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, przyjętego uchwałą Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r., obszar gminy Pilica wchodzi w skład:

- **Wiejskiego obszaru funkcjonalnego** – dla którego wskazane jest kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o najwyższym potencjale glebowym oraz wielofunkcyjny rozwój na obszarach o niskim potencjale glebowym przy zachowaniu walorów przyrodniczych i tradycyjnego krajobrazu rolniczego. Jednocześnie wyzwaniem jest powstrzymanie żywiołowego podziału terenów otwartych oraz rozprzestrzeniania się zabudowy podmiejskiej, jednorodzinnej, celem zachowania różnorodności i spuścizny kulturowej terenów wiejskich.
- **Obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi** – w którym główne działania w obszarze funkcjonalnym winny koncentrować się na podnoszeniu stopnia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego poprzez optymalne zagospodarowanie terenów, których rozwój powinien być podporządkowany zachowaniu równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu a wykorzystaniem gospodarczym.
- **Obszaru cennego przyrodniczo** – gdzie rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę walorów przyrodniczych obszarów cennych przyrodniczo. Cenne elementy środowiska przyrodniczego stanowią jednocześnie główne walory turystyczne województwa śląskiego, stwarzające możliwości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej regionu.
- **Obszaru ochrony krajobrazów kulturowych** – w ramach którego rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, zarówno materialnych jak i niematerialnych, mających szczególne znaczenie dla zachowania tożsamości regionu, kształtowania turystycznej i gospodarczej atrakcyjności województwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy.
- **Obszaru wymagający rewitalizacji (miasto Pilica)** – dla którego wyzwaniem jest przywrócenie funkcji użytkowych poprzez zagospodarowanie o wysokich walorach architektury i urbanistyki, uwzględniające zagadnienia efektywności energetycznej i poszanowania energii, ukierunkowane na ochronę dziedzictwa kulturowego i kształtujące struktury pod kątem poprawy jakości środowiska zamieszkania.

W granicach gminy nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

#### 4.8. Zabezpieczenie wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa powszechnego

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały w *Studium* uwzględnione poprzez ustalenie:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczone pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z zabudowy,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W celu zabezpieczenia wymogów obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa powszechnego dodatkowo wskazuje się:

- konieczność zapewnienia ochrony sanitarnej wody pitnej w strefach ujęć wód podziemnych oraz studni kopanych z zabezpieczeniem ich ochrony przed zanieczyszczeniami i skażeniami,
- racjonalną i oszczędną eksploatację wód,
- dostosowanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej do działań w sytuacjach nadzwyczajnych zagrożeń poprzez np. uzbrojenie sieci wodociągowej w hydranty naziemne lub odpowiednie zbiorniki wodne z możliwością wykorzystania ich dla celów przeciwpożarowych
- zapewnienie stref ochronnych wzdłuż głównych sieci uzbrojenia,
- utrzymanie w gotowości do użycia specjalistycznego sprzętu, materiałów i środków technicznych w razie zaistnienia potencjalnego ryzyka,
- współpracę komórek organizacyjnych urzędy gminy ze służbami, inspekcjami, strażami oraz organizatorami w celu zapewnienia bezpieczeństwa imprez masowych.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### 5.1. Transport drogowy

Układ drogowy w gminie Pilica tworzy zhierarchizowany system, na który składa się:

- **podstawowy układ komunikacyjny**, zapewniający połączenia o charakterze zewnętrznym, tworzony przez drogi wojewódzkie nr 790 i nr 794 oraz zbiorcze drogi powiatowe i gminne;

- **uzupełniający układ komunikacyjny**, zapewniający gminie połączenia wewnętrzne oraz pełną obsługę terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy, obejmujący drogi gminne klasy lokalnej i dojazdowej oraz pozostałe drogi gminne.

Ponadto wskazane w *Studium* drogi publiczne rozróżniono na:

- **drogi istniejące**, którymi są drogi publiczne (wojewódzkie, powiatowe, gminne) o ustalonej klasie,
- **drogi projektowane**, na które składają się drogi o szczególnym znaczeniu dla komunikacji.

Głównym celem polityki komunikacyjnej gminy powinno być stworzenie odpowiednich warunków ruchu, zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla mieszkańców gminy poprzez sprawne połączenia na terenie gminy oraz sieci drogowej gminy z zewnętrzną siecią dróg, stwarzanie warunków rozwoju przestrzennego i gospodarczego gminy oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Oprócz funkcji obsługi komunikacyjnej układ komunikacyjny jest również elementem kształtującym strukturę przestrzenną gminy. Określa wartość obszaru poprzez dostępność komunikacyjną i stymuluje jego rozwój poprzez zapewnienie odpowiedniego standardu usług komunikacyjnych.

**W zakresie rozwoju układu komunikacyjnego należy uwzględnić i zwrócić uwagę na:**

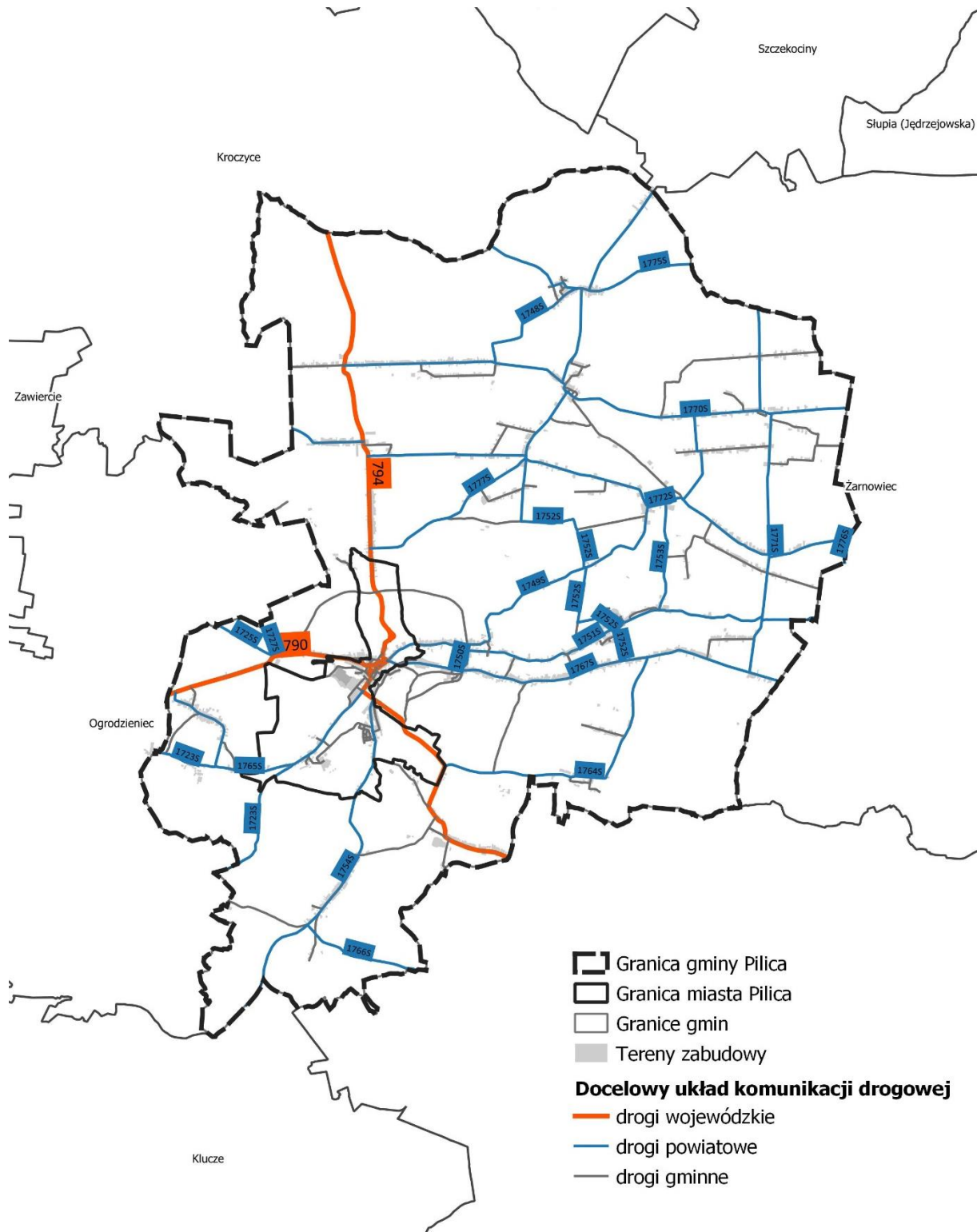
- poprawę zewnętrznej dostępności komunikacyjnej gminy poprzez:
  - podjęcie działań usprawniających i poprawiających bezpieczeństwo ruchu drogowego na drogach wojewódzkich oraz w centrum miasta,
  - budowę północnej obwodnicy miasta,
  - przebudowę dróg w centrum miasta – ul. Zawierciańska, Żarnowiecka, Markowska – w celu uspokojenia ruchu samochodowego i udostępnienia terenu dla ruchu pieszego i rowerowego,
- poprawę powiązań wewnętrznych poprzez:
  - systematyczną modernizację układu drogowego oraz rozbudowę istniejącego układu dróg gminnych dla obsługi przyszłych terenów rozwojowych,
  - budowę nowych dróg oraz nowych odcinków dróg istniejących zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego,
  - modernizację skrzyżowań, z uwzględnieniem poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
  - budowę nowych odcinków chodników w ciągach dróg, a także wykonanie nowych nawierzchni,

- poprawę czytelności oznakowania, dostosowania do zmian w zagospodarowaniu otoczenia dróg oraz w kontekście poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- remonty dróg dojazdowych do gruntów rolnych prowadzących do pól,
- dostosowania klasy technicznej dróg i ulic do posiadanych kategorii ruchu (zgodnie z Rysunkiem 1.) oraz do pełnionych funkcji, z jednoczesnym dostosowaniem szerokości pasów drogowych,
- budowę elementów wyposażenia dróg tj.: poboczy, zatok przystankowych, chodników w obrębie terenów zabudowanych, ścieżek rowerowych, parkingów i zatok parkingowych, urządzeń odwadniających oraz uzupełnienia je o oświetlenie uliczne,
- poprawę dostępności podsystemów transportowych dla osób niepełnosprawnych poprzez dostosowanie urządzeń dróg i ulic oraz budynków użyteczności publicznej do wymogów osób niepełnosprawnych – likwidacja barier architektonicznych.

Modernizacja istniejących dróg powinna być poprzedzona koncepcją techniczną określającą szczegółowe parametry stanu istniejącego. Nowe odcinki dróg powinny spełniać podstawowe wymagania dotyczące szerokości linii rozgraniczających zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich umiejscowienie*. Przy planowaniu nowej zabudowy wzdłuż ulic, rozmieszczenie zabudowy w pewnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodne z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych*.

Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczenie innych niż na Rysunku 2.1. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – dróg publicznych i parkingów.

Realizacja powyższych ustaleń zapewni uporządkowanie funkcji i spełnienie podstawowych zadań układu komunikacyjnego oraz poprawi bezpieczeństwo ruchu.



Rysunek 1. Docelowe kategorie dróg w gminie Pilica

## 5.2. Parkowanie pojazdów

Dla całego obszaru gminy ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów. W celu ujednoczenia standardów zaspokajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w niniejszym Studium kierunki przekształceń układu drogowego, podstawą do ustalenia tych wskaźników w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny być poniższe normy dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu.

### **Dla nowych inwestycji należy zapewnić:**

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsce parkingowe na 1 dom,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
- dla obiektów administracji - 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 na jeden urząd;
- dla obiektów handlowych - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni - 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla targowisk - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca parkingowego na stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
- dla szkół - 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych, jednak nie mniej niż 3 na jeden zakład,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; pozostałych - 4 miejsca parkingowe na gabinet,
- dla klubów i domów kultury - 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla kościołów - 3 miejsca parkingowe na 100 mieszkańców,
- dla cmentarzy - 7 miejsc parkingowych na 1 ha powierzchni.

Miejsca parkingowe mogą być urządzone zarówno w garażach, jak i w formie otwartych (w tym również zadaszonych) miejsc postojowych wydzielonych na terenie działki, której dotyczy inwestycja.

Najbardziej uczęszczanymi miejscowościami w gminie są miasto Pilica oraz Sławniów i Wierbka. Ze względu na stosunkowo duży ruch turystycznych oraz obecność obiektów turystycznych, zwraca się uwagę na brak uporządkowanego systemu parkingowego.

Miejsca parkingowe przeznaczone na potrzeby ruchu turystycznego powinny być urządzone w formie otwartych miejsc postojowych na terenie działki, której dotyczy inwestycja. Proponuje się rozwój sieci parkingów poprzez wyznaczenie nowych miejsc postojowych w okolicach

większych zakładów pracy, ważniejszych usług turystycznych oraz usług publicznych, gdzie zapotrzebowanie jest największe.

Obszary proponowanych lokalizacji parkingów lub teren pod ich rozwój zostały oznaczone w *Studium* symbolem KS, zaś na terenach usługowych zostaną szczegółowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się na terenie gminy urządzenie ogólnodostępnych miejsc postojowych dla pojazdów w obrębie terenów dróg – pod warunkiem zachowanie odpowiednich parametrów technicznych, a także zgody zarządcy dróg.

### 5.3. Komunikacja zbiorowa

Gmina Pilica nie posiada własnego transportu publicznego. Istniejące linie komunikacyjne obsługujące są poprzez prywatnych przewoźników.

Do zadań gminy w zakresie komunikacji zbiorowej należeć będzie dbałość o stan techniczny przystanków i wiat autobusowych. Należy również stworzyć i utrzymać sprzyjające warunki dla funkcjonowania przewoźników zapewniających powiązania zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne.

Wskazane byłoby również rozszerzenie oferty komunikacji zbiorowej na dotąd nieobsługiwane miejsca gminy poprzez przedłużenie linii komunikacji zbiorowej na tereny niedostatecznie obsługiwane komunikacją zbiorową oraz na obszary sąsiednich gmin, tak aby stworzyć dla mieszkańców gminy możliwość podróżowania i wyjazdów z jej obszaru komunikacją zbiorową.

### 5.4. Ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne

Na terenie gminy znajdują się dwa piesze szlaki turystyczne oraz jeden szlak rowerowy. Aby wykorzystać potencjał turystyczny gminy należy dążyć do zwiększenia ilości szlaków turystycznych i tras rowerowych.

Budowa ścieżek pieszo-rowerowych na terenie gminy powinna służyć mieszkańcom uprawiającym aktywny wypoczynek oraz turystom, licznie przybywającym w rejon Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Ścieżki rowerowe powinny stanowić integralną część dla rozwoju i promocji turystyki w regionie.

Na terenie gminy wskazuje się na konieczność przewidywania w pasach dróg wojewódzkich i dróg powiatowych pobocza, ścieżki rowerowej lub chodnika, które umożliwią bezpieczne poruszanie się rowerzystom i pieszym. W przypadku dróg o dużym natężeniu ruchu oraz klasy technicznej co najmniej Z, postuluje się o zapewnienie separacji ruchu rowerowego od samochodowego. Wzdłuż dróg gminnych ruch rowerowy może pozostać nieoddzielony od



samochodowego. Dla wyznaczonych szlaków rowerowych postuluje się konieczność oznakowania oraz zapewnienia możliwości bezpiecznego poruszania się rowerzystom. W przypadku wytyczania nowych szlaków turystycznych należy dążyć do wyeksponowania lokalnych walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych przy jednoczesnym zachowaniu i zapobieganiu ich degradacji. Układ dróg rowerowych oraz szlaków turystycznych, powinien łączyć wszystkie tereny z programem rekreacyjnym gminy.

## 6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW UZBROJENIA TECHNICZNEGO

### 6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Rozwój systemu zaopatrzenia w wodę gminu powinien zapewniać wszystkim mieszkańcom i innym odbiorcom wymaganą ilość i jakość oraz niezawodność dostawy wody.

Istniejąca sieć wodociągowa dostarcza wodę do około 94% mieszkańców gminy. Wydajność eksploatowanych studni przekracza aktualne średnie zużycie wody, co pozwala stwierdzić, że zasoby wodą są wystarczające.

Do głównych zadań samorządu lokalnego na najbliższe lata będzie więc należało utrzymanie, modernizacja, dalsza rozbudowa istniejących systemów wodociągowych oraz ochrona istniejących ujęć wody. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie wskazywane będą w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

**W Studium przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci wodociągowej:**

- wymóg pełnego uzbrojenia w sieć wodociągową terenów już zurbanizowanych,
- wymóg rozbudowy sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych w Studium do zabudowy i zainwestowania,
- wymóg utrzymywania w dobrym stanie technicznym obiektów i urządzeń (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, sieć wodociągowa, zbiorniki wyrównawcze, itp.)
- przy realizacji inwestycji należy przestrzegać zasadę wyprzedzającej lub równoległej realizacji budowy sieci wodociągowej w stosunku do nowego zainwestowania,
- niewyznaczanie nowych terenów budowlanych w strefie sanitarnej cmentarzy – w odległości 50 m od ich granic, przy zachowaniu możliwości przebudowy lub modernizacji już istniejących budynków oraz realizacji nowej zabudowy w terenach już pod nią przeznaczonych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarzy,
- umożliwienie korzystania na cele przeciwpożarowe, poprzez:
  - zapewnienie odpowiedniej ilości wody na cele przeciwpożarowe,
  - wyposażenie wodociągów w hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

## 6.2. Kierunki rozwoju systemów odprowadzania ścieków sanitarnych i opadowych

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków powinien zapewnić mieszkańcom i innym użytkownik możliwość korzystania z urządzeń kanalizacji sanitarnej, przy zachowaniu standardów oczyszczania ścieków, a także zapewnić odprowadzanie przede wszystkim z terenów zurbanizowanych wód opadowych i roztopowych.

Według danych zamieszczonych w BDL, w 2020 roku z sieci kanalizacyjnej korzystało około 63% mieszkańców Gminy. Obecnie na terenie miasta funkcjonuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o wydajności 1 652 m<sup>3</sup>/dobę.

Celem strategicznym rozwoju gospodarki ściekowej powinno być zapewnienie odbioru ścieków ze wszystkich gospodarstw domowych w gminie. Jednak w pierwszej kolejności należy prowadzić inwestycje w granicach miasta.

**W *Studium* przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- utrzymanie i rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków, a w perspektywie budowa nowych oczyszczalni ścieków,
- utrzymanie, w dobrym stanie technicznym, wszystkich urządzeń i sieci kanalizacyjnych,
- w miejscowościach, których podłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej nie jest aktualnie ekonomicznie uzasadnione, należy przewidzieć rozwiązania lokalne, w tym przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- do czasu uzyskania możliwości podłączenia do sieci kanalizacji centralnej lub kanalizacji lokalnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- obiekty, z których ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej winny być do niej podłączone,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczanych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- odprowadzanie ścieków z zakładów produkcyjnych powinno się odbywać do gminnej sieci kanalizacyjnej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne, zgodne z przepisami odrębnymi.

Utrzymać należy istniejącą kanalizację deszczową. Tereny, zwłaszcza zagrożone powodzią i lokalnymi podtopieniami powinny być wyposażone w kanalizację deszczową.

**W *Studium* przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- rozbudowa i modernizacja istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,

- budowa urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z dróg,
- należy zapewnić odpowiednią przepustowość hydrauliczną odbiorników wód opadowych,
- tereny zainwestowane miasta Pilica powinny być wyposażone w kanalizację deszczową,
- rozbudowa i modernizacja istniejącego systemu rowów odwadniających na terenie gminy,
- na obszarach mniej zurbanizowanych zaleca się retencję wód i ponowne ich wykorzystanie, bądź naturalną infiltrację do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu niedopuszczenia do zmian stosunków wodnych (obniżenia zwierciadła wód podziemnych).

### 6.3. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w energię elektryczną oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych

Polityka przestrzenna w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną powinna zapewniać:

- zaspokojenie obecnych i przyszłych potrzeb – wynikających z rzeczywistego rozwoju przestrzennego gminy i jej aktywności gospodarczej – na dostawy umownej mocy oraz energii elektrycznej o obowiązujących standardach,
- stworzenie warunków do realizacji przedsięwzięć o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie elektroenergetyki,
- minimalizacją kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg,
- ograniczenie niekorzystnego oddziaływania elektroenergetycznych linii napowietrznych na krajobraz.

Obecna moc zasilania jest wystarczająca dla zaspokojenia zapotrzebowania na energię elektryczną. Zakłada się więc jej utrzymanie oraz sukcesywną rozbudowę w razie wystąpienia takiej potrzeby.

**W *Studium* przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:**

- utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, jej modernizację oraz sukcesywną rozbudowę w razie wystąpienia takiej potrzeby,
- wyznaczenie terenu pod budowę GPZ w północnej części miasta Pilicy,
- wymóg rozbudowy sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania,

- dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej jako sieci napowietrznej lub kablowej, przy czym postuluje się realizację inwestycji w postaci kablowej,
- przebudowa istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe – dla usunięcia kolizji z planowanym zagospodarowaniem i poprawy ochrony środowiska,
- racjonalizacja oświetlenia dróg i innych miejsc użyteczności publicznej (wymiana oświetlenia na energooszczędne),
- zachowanie ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych, w pasach technologicznych o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) dla linii elektroenergetycznej 220 KV oraz innych, które mogą powstać na terenie gminy.

**W Studium przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania systemów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych:**

- postuluje się rozwój alternatywnych źródeł energii w postaci:
  - kolektorów słonecznych oraz mikroinstalacji zasilanych z fotowoltaiki – w postaci indywidualnych inwestycji,
  - urządzeń fotowoltaicznych – w granicach terenów oznaczonych symbolem RO i PU – wskazanych na Rysunku 2.1. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- rozbudowa sieci elektroenergetycznej powinna umożliwiać odbiór energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii – w tym dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury oraz lokalizowanie urządzeń obsługujących instalacje fotowoltaiczne,
- dopuszcza się stosowanie w kotłowniach indywidualnych biopaliw (np. drewna, odpadów drzewnych, słomy itp.) niestanowiących źródeł uciążliwości odorowych,
- na obszarze gminy nie wyznacza się terenów dla budowy turbin wiatrowych,
- dopuszcza się stosowanie innych nieuciążliwych i nieagresywnych przestrzennie urządzeń, niewymienionych wcześniej, do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, takich jak np. pompy ciepła, itp.

#### 6.4. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w gaz

Polityka przestrzenna w zakresie zaopatrzenia w gaz sieciowy powinna zapewniać rozwój sieci gazowej na terenach, gdzie występować będą znaczne korzyści ekonomiczne, aby wykorzystywać gaz ziemny na potrzeby grzewcze jako paliwo o niskim poziomie emisji zanieczyszczeń powietrza.

Sieć gazowa w gminie dystrybuje obecnie paliwo do niewiele ponad 10% jej ludności. Stacja redukcyjno-pomiarowa w Sławnowie stanowić może potencjał dla rozwoju sieci w gminie.

**W Studium przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci gazowej:**

- dalsza rozbudowa sieci dystrybucyjnej – do jej realizacji należy zabezpieczyć rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg, a jedynie w wyjątkowych przypadkach powinno stosować się inne przebiegi przewodów,
- postuluje się zwiększenie udziału gazu przewodowego jako źródła zaopatrzenia w ciepło, poprzez programy wspierające modernizację systemów ogrzewania oraz zapewnienie na etapach tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod ewentualny rozwój sieci (konieczność wyznaczenia rezerwy terenu pod strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi).

**6.5. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło**

W przypadku gminy Pilica, w której brak ekonomicznego uzasadnienia dla budowy sieci ciepłowniczej, polityka w zakresie zaopatrzenia w ciepło powinna zapewniać przede wszystkim większe wykorzystanie niskoemisyjnych paliw oraz energii cieplnej pochodzącej ze źródeł odnawialnych w indywidualnych instalacjach grzewczych.

**W Studium przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania systemów zaopatrujących w ciepło:**

- zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem przewodowym, olejem lekkim, energią elektryczną, paliwami węglowymi,
- postuluje się stosowanie do ogrzewania alternatywnych, niskoemisyjnych paliw takich jak drewno lub odnawialne źródła energii,
- należy dążyć do zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną poprzez postępującą termomodernizację budynków,
- zakazuje się pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazuje się stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

**6.6. Gospodarka odpadami**

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* gmina zobowiązana jest do zapewnienia czystości i porządku na swoim terenie oraz tworzenia warunków niezbędnych do ich utrzymania. Rola gmin w zakresie gospodarki odpadami polega między innymi na:

- objęciu wszystkich właścicieli nieruchomości na terenie gminy systemem gospodarowania odpadami komunalnymi,

- nadzorowaniu gospodarowania odpadami komunalnymi, w tym realizacji zadań powierzonych podmiotom odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości,
- ustanawianiu selektywnego zbierania odpadów komunalnych obejmującego co najmniej następujące frakcje odpadów: papieru, metalu, tworzywa sztucznego, szkła i opakowań wielomateriałowych oraz odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, w tym odpadów opakowaniowych ulegających biodegradacji,
- tworzeniu punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych w sposób zapewniający łatwy dostęp dla wszystkich mieszkańców gminy, w tym wskazaniu miejsc, w których mogą być prowadzone zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego pochodzącego z gospodarstw domowych.

**W Studium przyjmuje się następujące kierunki w rozwoju i funkcjonowaniu systemu gospodarki odpadami:**

- utrzymanie istniejącego oraz tworzenie nowych (w miarę pojawiających się potrzeb) punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych w liczbie zależnej od potrzeb gminy,
- dalsze zmniejszanie ilości odpadów zmieszanych,
- maksymalne zagospodarowanie odpadów ulegających biodegradacji na terenie gminy, na przykład poprzez zastosowanie technologii kompostowania wespół z odpadami z oczyszczalni ścieków, w celu ich późniejszego wykorzystania rolniczego,
- wykorzystywanie właściwości materiałowych i energetycznych odpadów, a w przypadku, gdy odpadów nie można poddać odzyskowi, ich unieszkodliwianie.

Cele i zadania związane z gminną gospodarką odpadami powinny być zgodne z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

## 6.7. Kierunki rozwoju obsługi telekomunikacyjnej

Polityka przestrzenna w zakresie telekomunikacji powinna zapewniać:

- dostęp do usług telekomunikacyjnych wszystkim mieszkańcom miasta, którzy wyrażą taką potrzebę,
- osiągnięcie europejskich standardów dotyczących:
  - o niezawodności, jakości i prędkości transmisji – w tym także transmisji cyfrowych,
  - o czasu potrzebnego na przyłączenie nowego abonenta do sieci telefonii przewodowej.

Teren gminy Pilica jest dobrze uzbrojony w sieć telekomunikacyjną. Użytkownicy mają dostęp zarówno do sieci kablowej, jak i do sieci telefonii komórkowej.

**W *Studium* przyjmuje się następujące kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnych:**

- dopuszczenie do prowadzenia nowych linii telekomunikacyjnych w obrębie linii rozgraniczających drogi i na pozostałych terenach oraz wyznaczenia lokalizacji na obiekty infrastruktury telekomunikacji – według uzasadnionych potrzeb operatorów,
- należy zapobiegać kolizyjnym lokalizacjom nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z walorami kulturowymi oraz krajobrazowymi gminy,
- kontynuacja procesów rozwojowych operatorów systemów telekomunikacyjnych przy zachowaniu dotychczasowej dynamiki, w tym w szczególności utrzymywania, modernizowania i rozbudowywania istniejących obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnych.



## 7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

### 7.1. Rolnictwo wraz z rolną przestrzenią produkcyjną

Użytki rolne obejmują około 72% powierzchni Miasta i Gminy Pilica. Warunki glebowe można określić jako średnie lub dobre – przeważają gleby III, IV i V klasy gruntu. Rolną przestrzeń produkcyjną w gminie tworzą, oznaczone na Rysunku 2.1. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* oznaczeniem graficznym oraz symbolem:

- R – tereny rolne,
- RK – tereny rolne o szczególnych warunkach środowiskowych,
- RO – tereny rolne z dopuszczeniem stosowania instalacji produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
- RL – tereny rolne z dopuszczeniem zalesień.

**Głównymi kierunkami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej są:**

- ochrona gruntów rolnych przed rozproszoną zabudową,
- intensyfikacja wykorzystania gruntów przeznaczonych do zainwestowania w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- ochrona przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów chronionych,
- utrzymanie istniejących zbiorników wodnych, łąk i pastwisk,
- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej, wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej,
- przeznaczanie pod zalesienie gruntów nieprzydatnych i mało przydatnych dla produkcji rolnej, z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody według przepisów odrębnych,
- utrzymanie i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych oraz zachowanie w stanie naturalnym miedz w celu ograniczenia erozji wietrznej gleb,
- ekologizacja rolnictwa,
- udostępnianie terenów rolniczych dla potrzeb rekreacji i turystyki, w tym prowadzenia działalności agroturystycznej.

## 7.2. Leśnictwo wraz z leśną przestrzenią produkcyjną

Leśną przestrzeń produkcyjną w gminie tworzą tereny kompleksów leśnych (około 24% powierzchni gminy stanowią lasy) oznaczone na Rysunku 2.1. – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – oznaczeniem graficznym oraz symbolem:

- L – tereny lasów,
- DL – tereny dolesień,
- RL - tereny rolne z dopuszczeniem zalesień.

**Głównymi kierunkami kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej są:**

- utrzymanie istniejących lasów,
- zwiększanie zalesienia na glebach o niskich wartościach rolniczych, w szczególności przyległych do lasów i stanowiących korytarze powiązań przyrodniczych,
- dążenie do wykluczenia z zabudowy terenów leśnych,
- zmniejszanie rozdrobnienia kompleksów leśnych, docelowa wielkość kompleksu leśnego nie powinna być mniejsza niż 5 ha,
- odbudowa i utrzymanie retencji wodnej w lasach,
- zachowanie dotychczasowej produkcji leśnej i obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- udostępnianie terenów leśnych dla potrzeb rekreacji i turystyki – racjonalne wyposażenie lasów i terenów przyleśnych w małą infrastrukturę turystyczną, wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych – zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. *o lasach*, gospodarkę leśną winno prowadzić się według następujących zasad:

- powszechnej ochrony lasów,
- trwałości utrzymania lasów,
- ciągłości i zrównoważonego wykorzystania wszystkich funkcji lasów,
- powiększania zasobów leśnych.

Na obszarach leśnych powinno prowadzić się trwale zrównoważoną gospodarkę leśną zmierzającą do kształtowania struktury lasów i ich wykorzystania w sposób i tempie zapewniającym trwałe zachowanie ich bogactwa biologicznego, wysokiej produktywności oraz potencjału regeneracyjnego, żywotności i zdolności do wypełniania, teraz i w przyszłości, wszystkich ważnych ochronnych, gospodarczych i socjalnych funkcji na poziomie lokalnym, narodowym i globalnym, bez szkody dla innych ekosystemów. Trwale zrównoważoną gospodarkę leśną prowadzi się według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu.

## 8. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestycje celu publicznego stanowią bezpośrednią odpowiedź na różnorodne potrzeby występujące na terenie gminy, zgodne z zakresem zadań samorządu terytorialnego zarówno szczebla gminnego, powiatowego, jak i wojewódzkiego, a także organów administracji centralnej.

### 8.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W gminie Pilica inwestycje o znaczeniu lokalnym dotyczyć będą głównie budowy lub modernizacji infrastruktury, której realizacja należy do zadań własnych gminy:

- rozbudowa i modernizacja systemu wodociągowego,
- rozbudowa i modernizacja systemu kanalizacyjnego,
- budowa i modernizacja dróg gminnych,
- budowa ścieżek pieszo-rowerowych,
- usunięcie azbestowych pokryć dachowych,
- budowa miejsc rekreacji (np. place zabaw, plenerowe siłownie, itp.) służące lokalnej społeczności,
- poprawa estetyki zabudowy oraz zagospodarowania (np. termomodernizacja, remonty chodników, placów, nasadzenia drzew i krzewów, itp.).

Szczegółowe ustalenie lokalizacji inwestycji powinno nastąpić w planie miejscowym lub decyzji administracyjnej.

### 8.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na terenie gminy inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym obejmować będą zadania dotyczące m.in.:

- budowy sieci dróg i tras rowerowych o zasięgu ponadlokalnym według jednolitych standardów dla całego województwa,
- budowy linii średniego i wysokiego napięcia zgodnie z potrzebami i przygotowanymi planami.

## 9. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 9.1. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Obszar Miasta i Gminy w całości jest pokryty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym na mocy uchwały Nr XXV/171/2005 Rady Miasta i Gminy z dnia 24 lutego 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica.

### 9.2. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszarami, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

W Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ani obszarów przeznaczonych do sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Wyznaczone w Studium obszary przestrzeni publicznej są objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Tak, więc w obszarze gminy nie wskazuje się obszarów, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 9.3. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Miasto i Gmina Pilica w całości pokryta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Z uwagi na wprowadzone w *Studium* zmiany w stosunku do obowiązujących planów miejscowych postuluje się wprowadzenie zmian obowiązującego planu oraz sporządzenie go dla terenów:

- w miejscowościach Dobraków, Podleśna, Przychody, Siadcza i Szyce – wprowadzenie dopuszczenia instalacji fotowoltaicznych na terenach rolnych,
- w Biskupicach – zmiana przeznaczenia terenów obsługi produkcji rolnej na tereny produkcyjno-usługowe oraz zwiększenie terenów pod usługi turystyki,
- w mieście Pilica – zmiana przeznaczenia terenów przy zbiornikach wodnych w mieście pod tereny usług turystyki, sportu i rekreacji.

Ustalenia planów miejscowych powinny być niesprzeczne z celami i zasadami polityki przestrzennej określonymi w Studium i uwzględniać - w stosownej do skali opracowania dokładności - istniejące uwarunkowania, zwłaszcza przyrodnicze i kulturowe. Nie należy przenosić mechanicznie ustaleń graficznych, w tym zasięgów poszczególnych obszarów czy rodzajów funkcji, z mapy w skali 1:10 000 (mapa topograficzna na jakiej zostało sporządzone Studium) na mapy w skalach od 1:2000 do 1:500 wykorzystywane dla potrzeb sporządzania planów miejscowych. Każdorazowo należy dokonać odpowiedniej do istniejących uwarunkowań oraz skali opracowania korekty, z uwzględnieniem np. stanu własności (mapa topograficzna, będąca podstawą części graficznej Studium, nie w pełni jest zgodna z innymi podkładami geodezyjnymi, w tym z mapą zasadniczą).

Zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta i gminy. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleni, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

## 10. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Niniejszy dokument powstał w oparciu o zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o treść przepisu wykonawczego w postaci Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r.

Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oparte zostały o akty prawne oraz dokumenty szczegółowe, a także wnioski wynikające z analizy uwarunkowań stanu istniejącego, w tym dotychczasowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej zwłaszcza w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Gmina i Miasto Pilica niemal w całości są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia, w wyniku sporządzenia nowego *Studium*, będą wymagały punktowych zmian. Istotne dla wyznaczenia kierunków zagospodarowania gminy były wnioski wynikające z analizy uwarunkowań, w tym szczegółowych inwentaryzacji całego terenu gminy przeprowadzonych przez Wykonawcę.

*Studium* jest dokumentem sporządzonym dla całego obszaru gminy. Głównym jego celem jest określenie polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Określenie polityki przestrzennej należy rozumieć, jako formułowanie celów w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobów ich osiągnięcia z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Pilica jest gminą miejsko-wiejską, która bierze udział w powiązaniach komunikacyjnych o charakterze regionalnym - przez jej obszar przebiegają dwie drogi o znaczeniu regionalnym: droga nr 790 (Dąbrowa Górnicza – Ogrodzieniec – Pilica) oraz droga nr 794 (Koniecpol – Lelów – Pradła – Pilica – Wolbrom – Skąta – Kraków). Występującymi w gminie formami ochrony przyrody są: Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd” z otuliną o statusie obszaru chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 „Ostoja Środkowojurajska” (PLH 240009) i „Buczyny w Szypowicach i Las Niwiski” (PLH240034), użytek ekologiczny „Źródlika w Pilicy-Piaski”, pomniki przyrody, rezerваты przyrody „Smoleń” i „Ruskie Góry”. W gminie znajduje się 13 obiektów, które zostały wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego. Gmina Pilica posiada Gminną Ewidencję Zabytków, która zawiera 81 obiektów oraz zespołów, przy czym najwięcej z nich zlokalizowanych jest w mieście Pilica. Na terenie gminy znajduje się 106 stanowisk archeologicznych.

W przestrzeni gminy Pilica wyróżnić można trzy zasadnicze strefy funkcjonalno-przestrzenne – strefę zurbanizowaną, strefę krajobrazową, strefę rolniczą – cechujące się zróżnicowanymi uwarunkowaniami środowiskowymi i wymagające, w związku z tym, odrębnego podejścia przy określaniu lokalnej polityki przestrzennej. Najważniejszymi kryteriami wydzielenia stref

funkcjonalno-przestrzennych były: stan i jakość środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz krajobrazu, stopień urbanizacji i stan zagospodarowania terenów.

Wyróżnić można dwie zasadnicze grupy terenów, które w różnych proporcjach występują w obrębie każdej z wyżej wymienionych stref. Cechują się one odmiennymi celami polityki przestrzennej i kierunkami zagospodarowania poprzez silnie zróżnicowane uwarunkowania przestrzenne, gospodarcze i środowiskowe. Są to:

- obszary zainwestowane i dopuszczone do zainwestowania;
- obszary otwarte.

Sytuacja demograficzna Miasta i Gminy Pilica jest zbieżna z sytuacją całej Polski - zauważalna jest tendencja starzenia się społeczeństwa; w 2020 roku ujemną wartością cechuje się wskaźnik przyrostu naturalnego (-45). Saldo migracji w ciągu ostatnich 20 lat cechuje się również wartościami ujemnymi, jedynie w roku 2016 i 2020 r. stanowiły wartości dodatnio (odpowiednio +6 i +2). W przypadku utrzymania się niekorzystnych trendów demograficznych w gminie może dojść do zjawiska braku zastępowalności pokoleń.

Podstawą do wyznaczenia w *Studium* terenów przeznaczonych pod zabudowę był obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w nich tereny nie zostały jeszcze w pełni zainwestowane. W trakcie prac nad projektem *Studium* przeanalizowanych zostało ponad 300 złożonych wniosków. W ramach prac projektowych analizie i weryfikacji poddano również ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica*, które zostało zatwierdzone uchwałą Nr XVIII/125/2000 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 30 maja 2000 r. Aktualizując ustalenia dotychczas obowiązującego *Studium* uwzględnić należało głównie zmiany przepisów prawa, w tym wymóg uwzględnienia w *Studium* wyników Bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy.

Gmina powinna prowadzić aktywną politykę, wspierającą przede wszystkim zagospodarowywanie terenów wymagających uzupełnień oraz terenów niewykorzystanych.