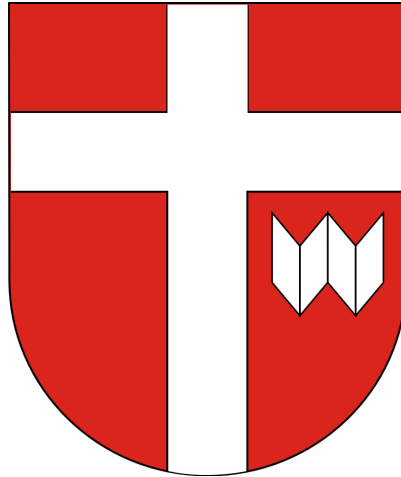


**WÓJT GMINY POTWORÓW**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY POTWORÓW**

Załącznik Nr 1  
do uchwały Rady Gminy Potworów z dn. .... 2014 r.  
Nr .....

**Potworów, 2014 R.**



Opracowanie:

**U&K Studio, Anna Wasilewska**  
ul. Zwoleńska 66 m. 1, 26-600 Radom

Przy współpracy:

**Urzędu Gminy Potworów**

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Paweł Wasilewski  
urbanista z listy OIU w Warszawie  
nr wpisu: WA – 224

mgr Paulina Jamka  
mgr Anna Traczyk-Serewiś  
mgr Bogusław Ciastek  
mgr inż. arch. Stanisław Bochyński

---

## Spis treści

<b>Wstęp</b>	6
<b>Dział I: Kontekst systemowy i uwarunkowania zewnętrzne</b>	
1. Spójność studium z dokumentami wyższego szczebla	11
2. Powiązania studium z gminnymi dokumentami strategicznymi	14
3. Związki funkcjonalno-przestrzenne gminy z układem zewnętrznym	15
<b>Dział II: Ustalenia studium</b>	
<b>Część 1: Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego</b>	18
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów	18
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	29
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	31
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	46
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	49
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia	54
7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy	55
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów	67
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	70
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	75
11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	75
12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	76
13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	77
14. Uwarunkowania wynikające z lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	83
<b>Część 2: Kierunki zagospodarowania przestrzennego</b>	84
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	84
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	92
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów,	96



---

ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	98
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	100
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	105
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	106
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielko powierzchniowych obiektów handlowych o oraz obszary przestrzeni publicznej	106
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	107
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	108
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	110
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	110
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)	111
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	111
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	111
16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	111
<b>Część 3: Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmian Studium</b>	<b>115</b>

## WSTĘP

### 1. INFORMACJE PODSTAWOWE O GMINIE POTWORÓW

<b>Powierzchnia ogółem [ha]:</b>	8170 w tym:
▪ użytki rolne	5571,36 ha tj. 68%
▪ lasy i grunty leśne	587,78 ha tj. 7,2%

**Liczba gospodarstw:** (2010r) 930

**Liczba ludności:** (2012r) 4372 osoby

**Gęstość zaludnienia:** 53 osoby/km<sup>2</sup>

**Miejscowość gminna:** Potworów – siedziba Urzędu Gminy oraz podstawowych instytucji obsługi ludności i rolnictwa, ochrony zdrowia i szkół (PSP i PG).

### 2. CHARAKTERYSTYKA DOKUMENTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POTWORÓW I JEGO ZMIAN

#### 2.1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA STUDIUM I JEGO ZMIAN

Obowiązek sporządzenia dokumentu określonego jako „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” nakłada na samorząd gminny ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) - zwana dalej w treści dokumentu "Ustawą".

Odpowiednio do przepisów art. 9 ust. 3 ww. ustawy studium sporządza się dla gminy w jej granicach administracyjnych, przy czym dopuszczalne są częściowe zmiany Studium.

Jednakże stanowiące przedmiot kolejnych zmian, "pierwotne" Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, uchwalone Uchwałą Nr XII/85/2000 Rady Gminy Potworów z dn. 17 lutego 2000 r., sporządzone było na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami).

Ww. Studium "pierwotne" zmienione zostało dwukrotnie:

- a) dla wskazanego obszaru - uchwałą Nr XXVII/194/09 Rady Gminy w Potworowie z dn. 30 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów;
- b) dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych - uchwałą Nr ..... Rady Gminy w Potworowie z dn. .... r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów.

Ad. a): Do sporządzenia pierwszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów (dla wskazanego obszaru) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XII/74/08 Rady Gminy Potworów z dn. 14 lutego 2008 r. Ww. zmianą objęty został obszar projektowanego w dotychczas obowiązującym studium zbiornika wodnego w sołectwie Rdzuchów wraz z obrzeżem terenów o projektowanej w dotychczas obowiązującym planie miejscowym funkcji rolnej oraz rekreacyjno usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika.

Ze względu na brak możliwości dostosowania struktury zapisów Studium uchwalonego dn. 17 lutego 2000 r. poza obszarem objętym zmianą z dn. 30 grudnia 2009 r. do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, ustalenia Studium zostały zmienione w granicach obszaru objętego zmianą w następujący sposób:

- ustalenia tekstowe zmiany obowiązują dla obszaru objętego zmianą;
- na obszarze objętym zmianą, ustalenia tekstowe Studium obowiązują w zakresie określonym w tekście ustaleń niniejszej zmiany wyłącznie wtedy, gdy ich treść nie jest sprzeczna z treścią ustaleń niniejszej zmiany;
- na obszarze objętym zmianą obowiązują informacje i ustalenia graficzne Studium, zweryfikowane i uzupełnione za pomocą niniejszych zmian, a także oznaczenia odnoszące poszczególne obszary, zarówno do ustaleń tekstowych niniejszych zmian, jak i utrzymanych w mocy odpowiednich ustaleń tekstowych Studium;
- obszar objęty zmianą uwidoczniony został na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do uchwały w sprawie uchwalenia niniejszej zmiany, stanowiących odpowiednio rysunki zmiany Studium w części „Uwarunkowania” oraz w części „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”;
- wszystkie ustalenia graficzne zmiany Studium zawarte zostały w załączniku graficznym nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia niniejszej zmiany, stanowiącym rysunek zmiany Studium w części „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” dla obszaru całej gminy;
- tekst ustaleń zmiany został dołączony do tekstu Części II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w postaci odrębnego rozdziału, zgodnie z wymogami § 8 ust 2 i 3 w/w rozporządzenia.

Wskazać należy, że wyżej opisany sposób ujednoczenia Studium nie jest już akceptowany przez nadzór prawny Wojewody Mazowieckiego i w jego orzeczeniach wskazywany jest jako niezgodny z wymogami § 8 ust 2 i 3 Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z dnia 26 maja 2004 r.). Kolejne zmiany Studium muszą zatem uwzględniać całościowe przystosowanie zapisu części tekstowej i graficznej Studium do wymogów obowiązującego prawa odnośnie obligatoryjnego zakresu ustaleń Studium.

Ad. b): Do sporządzenia kolejnych zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów (dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIV/132/2012 Rady Gminy Potworów z dn. 16 listopada 2012 r. Ww. zmianami objęty został obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych, co pociągało za sobą konieczność aktualizacji i uzupełnień wszystkich ustaleń Studium "pierwotnego" wraz ze zmianą, o której mowa w Ad. a) powyżej, odpowiednio do wymagań art. 9 ust. 2 i 3 oraz art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy oraz Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazać należy, że skoro zmiany Studium w takim zakresie nie są zmianą, o której mowa w przepisie § 8 ust 2 ww. rozporządzenia (zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegająca na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy), do formy Studium zmienianego nie odnoszą się wymagania powyższego przepisu w zakresie wykładania tego dokumentu do publicznego wglądu w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Tekst i rysunek Studium zmienionego są w tym wypadku jednolitym tekstem i rysunkiem Studium, zredagowanym w całości z uwzględnieniem wymogów Ustawy i Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uzasadnieniem i przesłanką dla sporządzenia zmian oraz przyjętego ich zakresu były:

- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Potworów;
- ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w gminie Potworów;
- analiza wniosków w sprawie sporządzania planów miejscowych w gminie Potworów;

sporządzone na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Celem ww. zmian jest uwzględnienie nowych uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, w tym zmian w stanie prawnym, a także aktualizacja ustaleń Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przed przystąpieniem do zadania sukcesywnego sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów dla wybranych obszarów.

## 2.2. SYSTEMOWA FUNKCJA STUDIUM

Ustawowo określonym celem sporządzania Studium jest „określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego” (art. 9 ust. 1 ustawy).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest przepisem gminnym powszechnie obowiązującym ani nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach indywidualnych. Systemowa rola Studium sprowadza się do pełnienia przez nie funkcji aktu kierownictwa wewnętrznego, koordynującego wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni.

Ustalenia studium w pierwszym rzędzie stanowią wytyczne do planowania miejscowego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z zapisami studium (art. 9 ust. 4 ww. ustawy) w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego, struktury funkcji obszarów, wskaźników i standardów urbanistycznych oraz innych zasad kształtowania zabudowy.

Ustalenia Studium nie tylko wiążą organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, ale także pełnią funkcje koordynacyjną przy podejmowaniu innych decyzji związanych z zarządzaniem gminą.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym Rada Gminy przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie zasad przyjętych w ww. dokumencie celem ukierunkowania zmian zagospodarowania przestrzeni. Z uwagi na to, że wizja i cele rozwoju odnoszą się do dalszej perspektywy, ich osiągnięcie wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero w dłuższej perspektywie czasowej.

Do najważniejszych ustaleń i regulacji Studium o charakterze strategicznym i koordynacyjnym należy:

- rozmieszczenie i zasady realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- określanie kierunków rozwoju powiązań z układem zewnętrznym i współpracy z gminami ościennymi;
- określanie kierunków rozwoju systemów komunikacji do uwzględnienia w programach zrównoważonego rozwoju transportu;
- określanie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej do uwzględnienia przy wyznaczaniu obszaru i granic aglomeracji na podstawie Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- wskazanie zasad rozwoju i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości;
- sformułowanie kierunków działań inwestycyjnych zgodnie z zasadami operacji programów realizujących wspólnotową, krajową i regionalną politykę rozwoju;
- sformułowanie ustaleń, o których mowa w art. 72 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
- monitoring spójności wydawanych decyzji administracyjnych z polityką samorządu gminy (studium jako podkład graficznego rejestru decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji celu publicznego).

## 2.3. TRYB I METODA OPRACOWANIA KOMPLEKSOWYCH ZMIAN STUDIUM

Kompleksowe zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów dla całego obszaru tej gminy, są kolejnym etapem

określania polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, aktualnie regulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Zmiany te dokonane zostały zatem w trybie przewidzianym przepisami tejże ustawy.

Przy sporządzaniu projektu kompleksowej zmiany Studium uwzględniono wnioski złożone na skutek zawiadomień, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania zmian, wykorzystano następujące źródła informacji:

- dane statystyczne GUS;
- dane i informacje z UG i jednostek podległych;
- publicznie dostępne rejestry danych o środowisku i zabytkach.

Wykorzystano też opracowanie fizjograficzne, oraz sporządzone wcześniej studia, analizy i programy, w tym historyczne i urbanistyczne oraz opracowania przyrodnicze, a także z zakresu systemu transportu i infrastruktury technicznej. Uwzględniono ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W docelowym zapisie Studium uzupełniono zakres analiz stanu istniejącego w podziale na uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne. W obu częściach analitycznych uwzględniono pełny kontekst uwarunkowań przestrzennych i społeczno-gospodarczych, dokonano wszechstronnej analizy stanu istniejącego w zakresie elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów. Na ich bazie sformułowano ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego w postaci określenia docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz szczegółowych rozstrzygnięć w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, a także ustaleń branżowych. Porządek i zakres przedmiotowy prezentacji dostosowany został do wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne aspekty rozwoju społecznego i gospodarczego zostały omówione tylko w zakresie związanym z problematyką przestrzenną.

Projekt dokumentu podano strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko oraz konsultacjom społecznym w trybie przewidzianym Ustawą oraz przepisami o dostępie do informacji o środowisku.

Ustalenia Studium koncentrują się na bieżących problemach gospodarki przestrzennej, w tym zjawiskach wymagających rozstrzygnięć w obecnym stanie rozwoju gminy. Problemy i zjawiska mniejszej wagi są potraktowane w sposób ogólny lub zostały pominięte. Zróżnicowane pod względem szczegółowości ujęcie poszczególnych problematyk ustaleniach zmian Studium wynika zatem z ich zróżnicowanej wagi dla rozwoju przestrzennego gminy oraz z założeń konstrukcji dokumentu.

#### **2.4. ZAKRES USTALEŃ STUDIUM**

Niniejsze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowane zostały w zakresie określonym art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W części dotyczącej uwarunkowań rozwoju gminy Studium analizuje uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;

- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W części dotyczącej określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Studium określa w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży *powyżej 2000 m<sup>2</sup>* oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie, w tym obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

## DZIAŁ I: KONTEKST SYSTEMOWY I UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

### Rozdział 1

#### Spójność studium z dokumentami wyższego szczebla

##### 1.1 Zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.

Podstawowym strategicznym dokumentem dotyczącym zagospodarowania przestrzennego jest Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) opracowana zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Koncepcja określa cele i kierunki polityki zagospodarowania kraju w perspektywie dwudziestu lat.

Z przepisów ustawy wynika następująca relacja pomiędzy KPZK, a dokumentami planistycznymi niższego szczebla:

- w KPZK określa się *uwarunkowania, cele i kierunki zrównoważonego rozwoju kraju oraz działania niezbędne do jego osiągnięcia* w formie ustaleń;
- Rada Ministrów ustala zakres, w jakim KPZK będzie stanowiła podstawę do sporządzania programów rządowych, o których mówi się w art. 48 ust.1;
- programy te sporządzają ministrowie oraz centralne organy administracji państwowej, uzyskując opinie sejmików wojewódzkich;
- organy samorządu województwa sporządzają plany zagospodarowania przestrzennego województw, w których uwzględnia się ustalenia zawarte w KPZK oraz ww. programy;
- zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy studium sporządza się uwzględniając zasady określone w KPZK, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, przy czym w ustawie nie precyzuje się zakresu, w jakim zasady określone w KPZK obowiązują w stosunku do dokumentów gminnych;
- zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 14 i ust. 2 pkt 7 ustawy w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz określa się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- biorąc pod uwagę ustawowo określony zakres ustaleń studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa przyjmuje się, że plan wojewódzki stanowi zapośredniczenie pomiędzy ustaleniami KPZK i gminnych dokumentów planistycznych poprzez uszczegółowienie zasad i przestrzenne doprecyzowanie ustaleń KPZK w odniesieniu do terytorium gminy.

W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego KPZ ustala, że zasady polityki przestrzennej mają charakter stały i dotyczą wszelkich form działalności człowieka w odniesieniu do przestrzeni. Najważniejsza z nich jest **ustrojowa zasada zrównoważonego rozwoju**, która oznacza 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 oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Z zasady tej wywodzi się ogólne zasady planowania publicznego:

- **zasada racjonalności ekonomicznej** – oznacza, że w ramach polityki przestrzennej uwzględniana jest ocena korzyści społecznych, gospodarczych i przestrzennych w długim okresie;
- **zasada preferencji regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę** – oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny. W praktyce zasada ta przeciwdziała rozpraszaniu zadań

inwestycyjnych, przyczynia się do efektywnego wykorzystania przestrzeni zurbanizowanej, chroniąc jednocześnie przestrzeń wewnątrz miast przed dewastowaniem (zasada odnosi się do recyklingu przestrzeni, użytkowania zasobu);

- **zasada przezorności ekologicznej** – oznacza, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawia się uzasadnione przypuszczenie, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe potwierdzenie; pozwoli to uniknąć zaniechań wynikających z czasochłonnych badań, braku Śródków lub zachowawczego działania odpowiedzialnych osób lub instytucji;
- **zasada kompensacji ekologicznej** – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, planowaniu i realizacji działań polityki rozwojowej, w tym przestrzennej, aby zachować równowagę przyrodniczą i wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo.

Ponadto KPZK ustala cele rozwoju kraju w odniesieniu do przestrzeni. Jako cel strategiczny określone zostało **efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.**

Ww. cel strategiczny KPZK uszczegółowia w postaci sześciu celów polityki przestrzennego zagospodarowania, które są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie, odnoszących się do elementów struktury przestrzennej kraju:

1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Ww. zasady i cele zostały uwzględnione w metodyce formułowania ustaleń studium.

Ponadto, w stosunku do obszarów wiejskich KPZK proponuje utrzymanie trendu rozwoju wielofunkcyjności wsi, z wykorzystaniem potencjału endogenicznego oraz ww. efektów dyfuzji procesów rozwoju centrów miejskich. Mieszkańcom obszarów wiejskich należy ułatwić dostosowanie się do zmian strukturalnych poprzez wykorzystanie tegoż potencjału (w tym ekologicznego, turystycznego, produkcji energii z lokalnych źródeł energii) i zwiększenie możliwości znalezienia zatrudnienia w bardziej produktywnych sektorach gospodarki. Osiągnięciu tego celu ma służyć inwestycje m.in. w infrastrukturę techniczną: transportową, telekomunikacyjną, energetyczną niskich napięć i ochrony środowiska oraz społeczną. Proponuje się w szczególności w strefach wpływu miast rozwój zintegrowanego systemu transportu publicznego w tym kolejowego umożliwiającego m.in. dojazd mieszkańców do pracy. Wpierane zatem zostaną procesy reurbanizacji. Przed planowaniem przestrzennym na terenach wiejskich stawia się jednocześnie wyzwanie polegające na zachowaniu najlepszych tradycyjnych wzorców zabudowy z dążeniem do jej koncentracji i tworzeniem zwartych



skupisk ludności. Działania te mają za zadanie ułatwić i usprawnić ich obsługę infrastrukturalną w tym wykształcenie powiązań między lokalnymi i regionalnymi centrami obsługi w miastach.

W sektorze gospodarki rolnej działalność restrukturyzacyjna ma być nastawiona na zwiększenie produktywności rolnej w tym koncentracji i dalsze usprawnienie procesów żywności, organizowanie rynków rolnych, wspomaganie współpracy producentów oraz zwiększanie możliwości ich eksportu na rynki zagraniczne.

Dla określenia bardziej szczegółowych celów i zasad kształtowania przestrzeni obszar kraju został podzielony na tzw. obszary funkcjonalne. Gmina Potworów znalazła się w zasięgu tzw. funkcjonalnego obszaru wiejskiego wymagającego wsparcia w procesach rozwojowych. KPZK ustala, że: *"W systemie planowania przestrzennego i polityki regionalnej obszary te powinny być identyfikowane i wyznaczane na poziomie regionalnym. Służyć to będzie wprowadzeniu różnego typu działań z zakresu planowania przestrzennego, np. na rzecz efektywnego planowania inwestycji publicznych w warunkach zmniejszającego się zaludnienia i zagrożenia utratą funkcji, koordynacji działań prowadzonych na tych obszarach w ramach różnych polityk sektorowych, oraz działaniom restrukturyzacyjnym podejmowanym w ramach polityki rozwoju regionalnego, w tym polityki rozwoju obszarów wiejskich. Obszary te zostaną obowiązkowo ujęte w ramach wojewódzkich strategii rozwoju jako ustalenie wiążące. W pzpwm zostaną uwzględnione dla rozwiązania wskazanych problemów."*

W żadnym z programów centralnych, których zapisy KPZK uwzględniają, nie przewiduje się jednak lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze gminy Potworów.

Należy zatem przyjąć, że ustalenia niniejszego dokumentu nie pozostają w sprzeczności z polityką centralną, której zapis został określony w KPZK.

### **1.2 Ustalenia strategii rozwoju województwa mazowieckiego**

Ustalenia strategii rozwoju województwa mazowieckiego nie odnoszą się do obszaru gminy Potworów w jakikolwiek skonkretyzowany sposób, np. poprzez wyspecyfikowanie określonych kierunków polityki lub działań do niej adresowanych, określenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ustalenia tego dokumentu są sformułowane w sposób ogólny, nie odnoszący się do charakteru, skali i szczegółowości problemów zagospodarowania przestrzennego, uwzględnianych w studium.

W świetle powyższego uznaje się, że ustalenia studium są niesprzeczne z odpowiednimi ustaleniami Strategii rozwoju województwa mazowieckiego.

### **1.3 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego**

Podstawowym dokumentem wyznaczającym cele i kierunki rozwoju przestrzennego na terenie regionu jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, uchwalony 7 czerwca 2004 r. Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Dokument ten wskazuje m.in. obszary problemowe, do których adresowana jest polityka przeciwdziałania nadmiernym dysproporcjom rozwojowym (patrz: rozdział 2.8 części III: "Kierunki zagospodarowania przestrzennego"), celem złagodzenia narastających dysproporcji w poziomie rozwoju społecznego i gospodarczego województwa. Gmina Potworów w całości zawiera się w obszar radomskim, dla którego PZPWM ustala następujące kierunki rozwoju:

1. rozwój Radomia jako ponadregionalnego ośrodka równoważenia rozwoju, zwłaszcza:
  - restrukturyzacja największych przedsiębiorstw przemysłowych, których sytuacja ekonomiczna rzutuje na stan gospodarki i poziom życia mieszkańców całego obszaru,
  - wspomaganie rozwoju Radomskiej Podstrefy Tarnobrzesckiej Strefy Ekonomicznej oraz małych i średnich przedsiębiorstw,

- wykorzystanie istniejącej infrastruktury lotniskowej dla celów cywilnych i utworzenia lokalnego portu lotniczego oraz regionalnego centrum logistycznego;
  - 2. wspomaganie rozwoju ośrodków powiatowych: Lipska, Przysuchy, Szydłowca i Zwolenia w zakresie funkcji obsługi ludności i rolnictwa oraz miasta Pionki w zakresie rewitalizacji terenów przemysłowych i miasta Iłży w zakresie obsługi ludności i turystyki;
  - 3. realizacja inwestycji infrastrukturalnych, zwłaszcza:
    - dokończenie modernizacji drogi nr 7 z obejściem Radomia,
    - modernizacja linii kolejowej Warszawa – Radom (z dobudową drugiego toru na odcinku Warka – Radom),
    - dostosowanie drogi krajowej nr 12 do parametrów technicznych trasy ekspresowej z postulowanym obejściem Radomia;
  - 4. wspomaganie samorządów lokalnych (miasta Radomia oraz gmin powiatów: radomskiego i szydłowieckiego) w zakresie aktywizacji gospodarczej w celu zmniejszenia bezrobocia;
  - 5. podnoszenie poziomu produkcji rolnej poprzez dalszy rozwój jej specjalizacji (sadownictwo i warzywnictwo);
  - 6. rozwój turystyki w oparciu o:
    - istniejącą bazę (zwłaszcza w dolinach Wisły i Pilicy, Radomki, Iłżanki), wartości kulturowe (Radom, Szydłowiec, Iłża, Czarnolas-Zwoleń-Sycyna) i walory przyrodnicze,
    - ponad stuletnie tradycje letniskowo-lecznicze Garbatki Letnisko (wyróżniający mikroklimat na obrzeżu sosnowych lasów Puszczy Kozienickiej),
    - predyspozycje rejonu przysusko-szydłowieckiego do turystyki zimowej;
  - 7. zachowanie ochrony obszarów cennych przyrodniczo oraz wartości środowiska kulturowego;
  - 8. wdrażanie programów rolno-środowiskowych w wytypowanych gminach.
- PZPWM w rozdziale 2.4: "Ochrona i wykorzystanie wartości kulturowych" zawiera ponadto postulat objęcia prawną ochroną najcenniejszych układów ruralistycznych i urbanistycznych, wśród których wymieniony jest historyczny układ urbanistyczny miejscowości Potworów. Układ ten został w niniejszym studium objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

Pozostałe ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazują w granicach niniejszych zmian lokalizacji obszarów objętych lub wskazanych do objęcia ochroną prawną. Lokalizacje inwestycji celu publicznego przewidziane w pzpw zostały uwzględnione w odpowiednich ustaleniach studium. Pozostałe ustalenia tego dokumentu są sformułowane w sposób ogólny, nie odnoszący się do charakteru, skali i szczegółowości problemów zagospodarowania przestrzennego, uwzględnianych w studium.

W świetle powyższego uznaje się, że ustalenia studium są spójne z odpowiednimi ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

## **Rozdział 2**

### **Powiązania studium z gminnymi dokumentami strategicznymi**

#### **2.1 Ustalenia strategii rozwoju gminy Potworów oraz Planu Rozwoju Lokalnego gminy Potworów.**

Gmina nie posiada Planu rozwoju lokalnego ani strategii rozwoju gminy.

#### **2.2 Gminna polityka opieki nad zabytkami**

W związku z kompetencjami w zakresie opieki nad zabytkami, gmina Potworów sporządziła, na podstawie przepisów ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami), Gminny program opieki nad zabytkami wraz z gminną ewidencją zabytków.

Na podstawie diagnozy dziedzictwa kulturowego, ewidencji obiektów zabytkowych na terenie gminy Potworów i oceny opracowań strategicznych dotyczących rozwoju społeczno-gospodarczego oraz dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sformułowano priorytety „Programu opieki nad zabytkami dla gminy Potworów” i przypisano im konkretne zadania.

### **Priorytet I: Rewaloryzacja dziedzictwa kulturowego jako element rozwoju społeczno-gospodarczego gminy**

Zasadniczym celem w ramach ww. priorytetu jest zahamowanie procesu degradacji zabytków i poprawy stanu ich zachowania w ramach opracowanego planu remontów. Szczególny nacisk w tych działaniach należy położyć na zachowanie obiektów architektury drewnianej - charakterystycznej dla tego regionu.

### **Priorytet II: Badania i dokumentacja dziedzictwa kulturowego oraz promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości lokalnej**

Wg programu priorytet ten ma być realizowany poprzez egzekwowanie zapisów dotyczących sposobu ochrony dziedzictwa kulturowego zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy. Proponuje się również popularyzację wiedzy na temat zabytków gminy poprzez publikację informacji na temat ich położenia i historii. W zakresie ochrony zabytkowych obiektów małej architektury należy dążyć do ich wyeksponowania w przestrzeni gminy.

### **Priorytet III : Ochrona i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego**

Zasadniczym celem realizowanym w ramach ww. priorytetu jest stały monitoring i weryfikacja obiektów wykazanych w gminnej ewidencji zabytków z zastosowaniem systemów teleinformatycznych. Utworzenie gminnego systemu informacji i promocji środowiska kulturowego dostępnego na stronach internetowych gminy.

„Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Potworów” zakłada wspólne działania władz gminnych wraz z innymi instytucjami samorządowymi: urzędem marszałkowskim oraz wojewódzkim konserwatorem zabytków i wykorzystanie następujących instrumentów:

- prawnych – np. poprzez: uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stref konserwatorskich i wykonywanie decyzji administracyjnych wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- koordynacji – realizację zapisów dotyczących ochrony zabytków zawartych w programach, strategiach i planach opracowywanych na szczeblu wojewódzkim;
- finansowych – np. szukanie zewnętrznego wsparcia finansowego, dotacje na prace remontowe, konserwatorskie i prace budowlane, nagrody,
- działań społecznych – do których należą edukacja, informacja i promocja,
- kontrolnych – m.in. aktualizację gminnej ewidencji zabytków oraz stanu zainwestowania obiektów.

## **Rozdział 3**

### **Związki funkcjonalno-przestrzenne gminy z układem zewnętrznym**

#### **3.1 Powiązania społeczno-gospodarcze**

Powiązania społeczno-gospodarcze gminy Potworów wynikają głównie z przynależności administracyjnej, sąsiedztwa najbliższych ośrodków miejskich (stanowiących rynki pracy oraz ośrodki usługowe, a także przynależności gminy do obszaru funkcjonalnego specjalistycznej produkcji rolnej (uprawa warzyw w tunelach foliowych), w skład którego wchodzi także grupa gmin o podobnym profilu gospodarki rolnej powiatu radomskiego i przysuskiego.

Powiązania o charakterze administracyjnym decydują zwłaszcza o związkach gminy z ośrodkiem powiatowym m. Przysucha. Z tytułu funkcji powiatowej w ośrodku tym zlokalizowane są kluczowe placówki infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym, a także instytucje o istotnym dla gminy znaczeniu administracyjnym i gospodarczym. Dogodne powiązania komunikacyjne z ośrodkiem Radomskim oraz jego potencjał usługowy i gospodarczy decydują o utrzymywaniu się silnych powiązań gminy także z tym miastem, pomimo utraty przezeń funkcji ośrodka wojewódzkiego.

### **3.2 Powiązania infrastrukturalne**

Powiązania gminy Potworów z ośrodkami zewnętrznymi realizowane są za pomocą następujących traktów komunikacyjnych:

- 1) z miastem stołecznym, będącym jednocześnie ośrodkiem regionalnym: Warszawą - drogą krajową nr 48;
- 2) z ośrodkiem powiatowym: Przysuchą - drogą wojewódzką nr 727;
- 3) z ośrodkiem subregionalnym: Radomiem - drogą wojewódzką nr 740;
- 4) najbliższymi większym miastem wojewódzkim: Łodzią - drogą krajową nr 48;
- 5) z gminami ościennymi:
  - gm. Przytyk - drogą wojewódzką nr 740,
  - gm. Wyśmierzyce - drogą krajową nr 48,
  - gm. Przysucha - drogą wojewódzką nr 727 i drogą powiatową nr 34359
  - gm. Klwów - drogą krajową nr 48,
  - gm. Rusinów - drogą wojewódzką nr 727 i 729.

W zasadzie tylko powiązania komunikacyjne realizowane za pomocą ciągu dróg 48 i 740 można uznać za dostosowane swoim standardem do potrzeb wynikających z istniejących związków funkcjonalno-przestrzennych gminy. Zupełnie nieadekwatne do pełnionej funkcji jest powiązanie z ośrodkiem powiatowym w Przysusze za pomocą drogi 727, będącej w fatalnym stanie technicznym.

Gmina Potworów posiada powiązania infrastrukturalne z układem zewnętrznym wyłącznie w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, przy czym nie występują na jej obszarze żadne urzędnictwa o funkcji ponadlokalnej. Istniejące systemy mają charakter lokalny (dystrybucyjny).

### **3.3 Powiązania przyrodnicze**

Powiązania przyrodnicze w obrębie systemu obszarów chronionych mają dla gminy marginalne znaczenie, ponieważ tylko nieznaczny fragment na północy gminy stanowi część większego obszaru objętego ochroną prawną przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pilicy i Drzewiczki. Bardziej rozbudowane powiązania wynikają z ciągłych przestrzennie systemów sieci hydrograficznej, w szczególności doliny rz. Wiązownicy. Powiązania te mają wpływ na funkcjonowanie lokalnego systemu przyrodniczego gminy, w tym na zachowanie równowagi przyrodniczej i podtrzymanie bioróżnorodności.

#### **Wnioski:**

1. Ze strategicznych dokumentów szczebla krajowego i regionalnego, poza ogólnymi wytycznymi w zakresie zasad planowania przestrzennego, nie wynikają dla gminy Potworów żadne uwarunkowania, które winny być uwzględnione w niniejszym studium.
2. Poza GPONZ gmina nie posiada dokumentów strategicznych ani planistycznych, których ustalenia winny być wzięte pod uwagę przy określaniu gminnej polityki zagospodarowania przestrzennego.
3. O charakterze powiązań zewnętrznych gminy decyduje rolniczy profil jej gospodarki, lokalizacja jednostek administracji powiatowej w Przysusze oraz potencjał usługowy i gospodarczy ośrodka Radomskiego.
4. Pilnej poprawy wymaga powiązanie komunikacyjne gminy z ośrodkiem powiatowym w Przysusze.

## DZIAŁ II: USTALENIA STUDIUM

### **CZĘŚĆ 1: UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **Rozdział 1**

#### **Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów**

##### **1.1 Dokumenty gminne kształtujące przeznaczenie terenów**

###### **1.1.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Jako dokument kierownictwa wewnętrznego studium wpływa na ustalanie przeznaczenia terenów pośrednio, poprzez wymóg zgodności z nim prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium, którego ustalenia w zakresie kształtowania przeznaczenia terenów zostały usankcjonowane prawem miejscowym, w znacznym stopniu stanowiło kontynuację działań planistycznych, których zapis znalazł się m.in. w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami).

###### **1.1.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Dla całego obszaru gminy Potworów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, uchwalony uchwałą Rady Gminy Potworów Nr VIII/40/03 z dn. 31 lipca 2003 r., zmieniony następnie uchwałami:

- Nr XXXIII/249/10 Rady Gminy Potworów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów dla terenów rekreacji i wypoczynku nad zalewem w Rdzuchowie (zmianą objęto dwa odrębne obszary, przyległe od północy i północnego wschodu (Obszar I) oraz od północnego zachodu (Obszar II) do terenu zbiornika wodnego, projektowanego w obowiązującym planie miejscowym gminy Potworów. Ww. obszary zawierają działki lub części działek nr ewid. 1248, 1251, 1252 oraz działki lub części działek zlokalizowane pomiędzy drogą nr ewid. 1004, a północną granicą działek nr ewid. 337 i 988 w sołectwie Rdzuchów);
- Nr XXV/177/09 Rady Gminy Potworów z dnia 24 września 2009 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów dla terenów zdegradowanych w sołectwie Kolonia Rdzuchów (zmianą objęto działkę nr ewid. 135/1, zlokalizowaną w sołectwie Kolonia Rdzuchów).

##### **1.2 Dotychczasowe przeznaczenie terenów**

W planach miejscowych obowiązujących do dnia uchwalenia niniejszego studium określono przeznaczenie terenów na całym obszarze gminy Potworów. Ustalania planów przewidują mieszane formy zabudowy, umożliwiające lokalizację usług komercyjnych stopnia podstawowego, infrastruktury społecznej i technicznej także w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, bez wydzielenia terenów o wyłącznym przeznaczeniu usługowym, infrastrukturalnym, itp. W planach nie zostały wyznaczone tereny usługowe w miejscowościach Dąbrowa Goszczewicka, Dłuska Wola, Kacperków, Kolonia Rdzuchów, Łojków, Sady, Jamki. Tereny produkcyjne wyznaczono tylko w miejscowościach Grabowa, Mokrzec, Potworów, Wir. Przeznaczenie pod funkcje rekreacji i wypoczynku występuje głównie w powiązaniu ze zbiornikiem wodnym w Rdzuchowie. Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod poszczególne kategorie funkcji uwidoczniono na rysunku 1.1, a zestawienie powierzchni terenów wg ogólnych kategorii zamieszczono w Tabeli 1.1.

Rys. nr 1.1.: Przeznaczenie terenów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących mpzp):

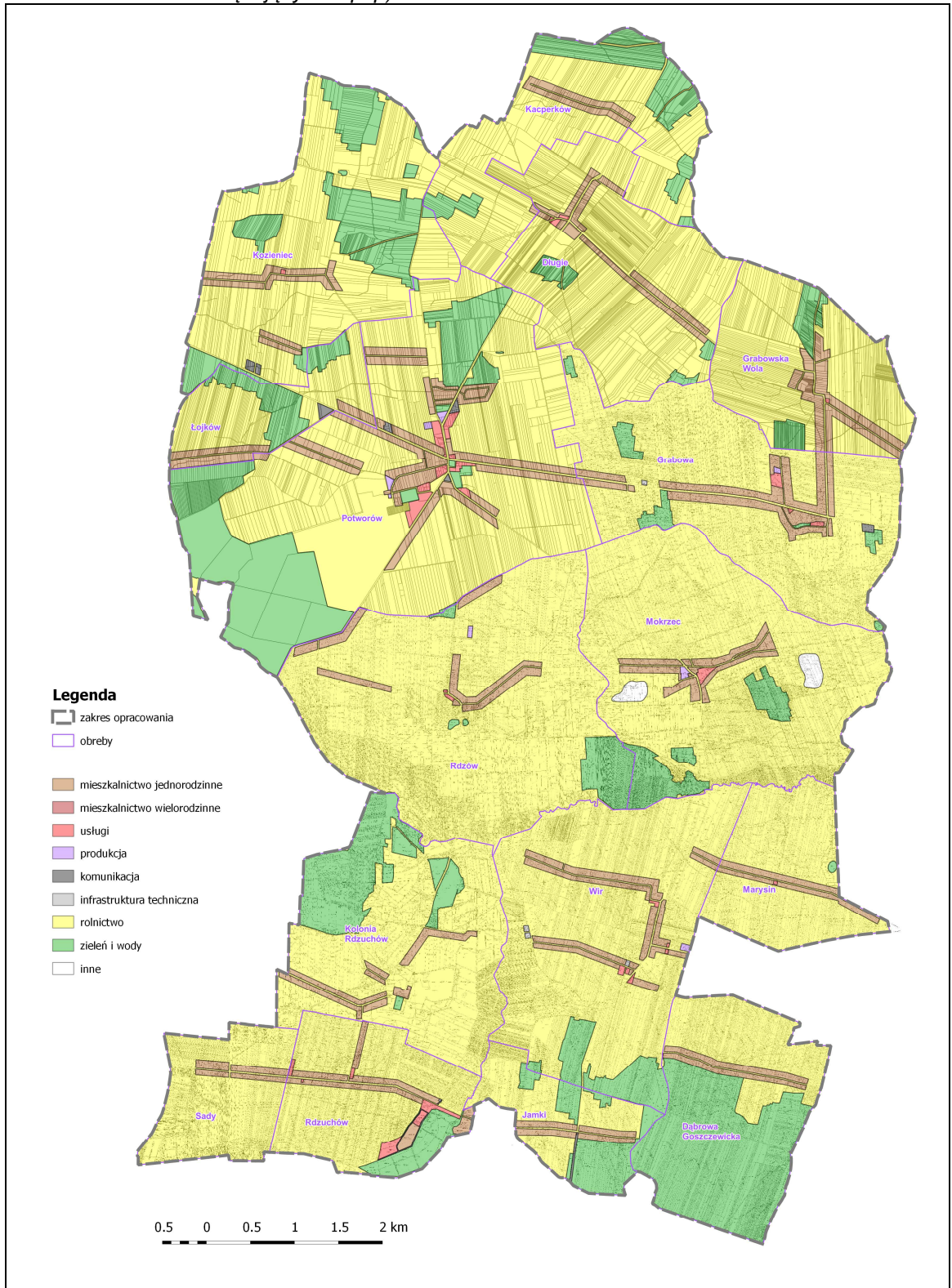




Tabela 1.1: Dotychczasowe przeznaczenie terenów w mpzp (Źródło: Opracowanie własne):

lp.	przeznaczenie	oznaczenie przeznaczenia	pow. terenów w mpzp [ha]
1	mieszkalnictwo	M	584,29
2	usługi	U	34,3
3	produkcja	P	5,8
4	komunikacja	K	8,0
5	infrastruktura techniczna	IT	1,4
6	rolnictwo	R	6276,5
7	zieleń i wody	ZIW	1248,5
8	inne	I	15,2

Obowiązujące mpzp w nie odnoszą się do wielu typów przedsięwzięć, które w okresie ich sporządzania nie były jeszcze przedmiotem zainteresowania inwestorów, ani władz gminy. Dotyczy to zwłaszcza lokalizacji instalacji służących produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE), w szczególności o mocy powyżej 100kW, eksploatacji surowców (w tym energetycznych), czy uciążliwych ferm zwierząt futerkowych. W przypadku pierwszych dwu spośród ww. typów przedsięwzięć brak określenia ram prawnych dla ich lokalizacji skutkuje występowaniem barier prawno-administracyjnych przy ich realizacji. W przypadku uciążliwych ferm natomiast, brak jest narzędzi ochrony interesu osób władających gruntami pozostającymi w obrębie obszarów uciążliwego oddziaływania tych przedsięwzięć.

### 1.3 Dotychczasowe zagospodarowanie terenów

Obszary objęte niniejszą zmianą studium obejmują wszystkie tereny osadnicze gminy Potworów. Administracyjnie gmina podzielona jest na 15 sołectw a sieć osadniczą gminy tworzy 16 miejscowości. Główny ośrodek administracyjno-usługowy stanowi miejscowość Potworów gdzie zlokalizowane są liczne obiekty użyteczności publicznej i podmioty usługowo-produkcyjne sektora prywatnego.

Struktura użytkowania terenów, w której 77% to użytki rolne, ilustruje rolniczy charakter i główną funkcję gospodarczą gminy. Podstawowe zasoby mieszkaniowe tworzy zabudowa zagrodowa zlokalizowana we wszystkich miejscowościach gminy (stanowiące 7,1% powierzchni całkowitej w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana w miejscowości Potworów).

Zabudowa zagrodowa z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ukształtowana jest w przewadze wzdłuż istniejących dróg jako jeden rząd zabudowy.

Pozostały teren zagospodarowany jest pod zieleń i wody (15,3%) usługi i produkcję (0,5%) oraz uzupełniające tereny infrastruktura społeczna, techniczna i komunikacyjna.

Rozmieszczenie terenów zainwestowanych na tle terenów przeznaczonych pod takie zainwestowanie zilustrowano na rysunku nr 1.2, a zestawienie powierzchni terenów zainwestowanych wg kategorii bazy danych obiektów topograficznych (BDOT) zamieszczono w Tabeli 1.2.

Rys. nr 1.2.: Aktualne zagospodarowanie terenów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPORTAL):

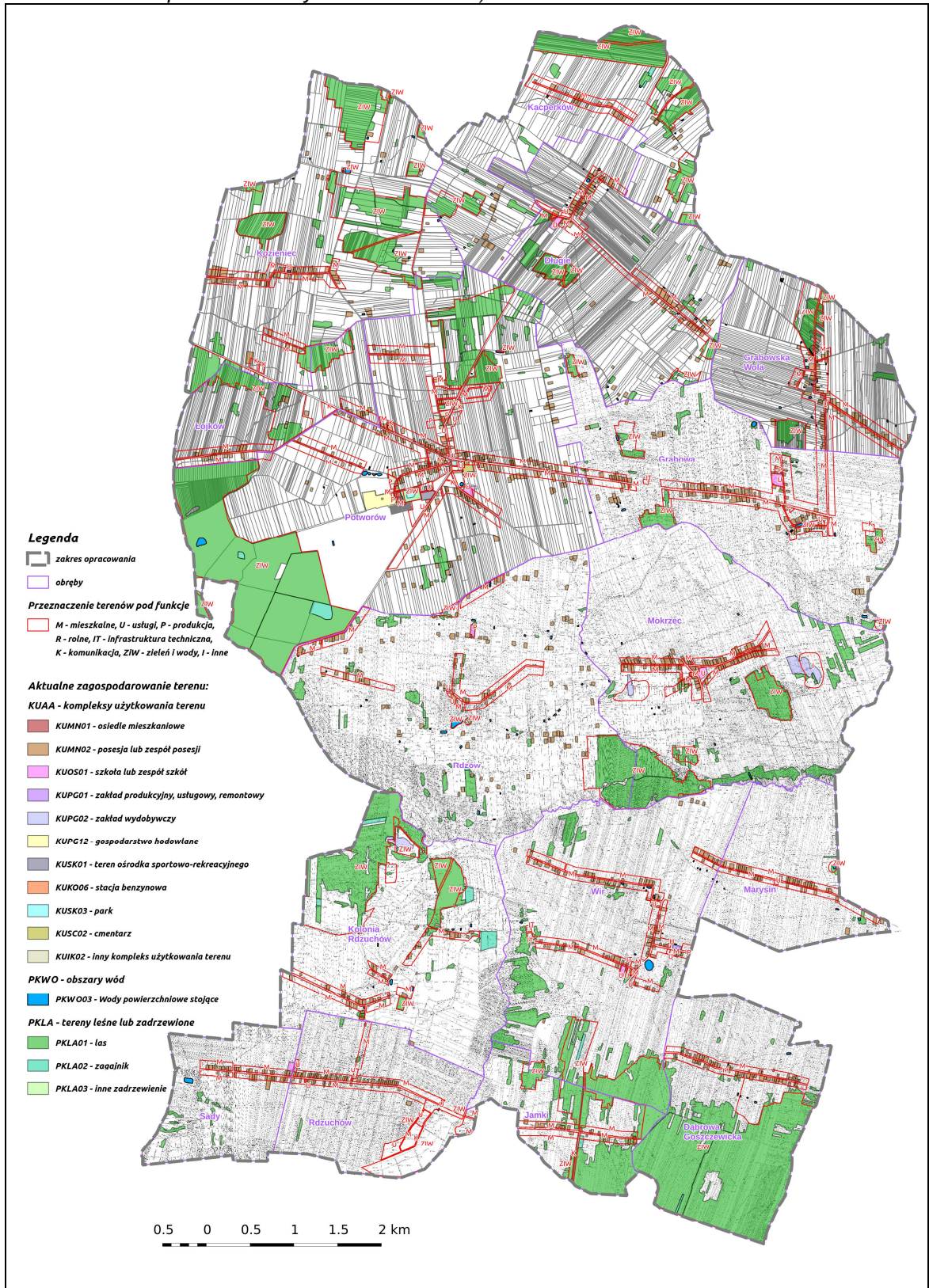




Tabela 1.2: Aktualne zagospodarowanie terenów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT):

lp.	funkcja zagospodarowania	kod BDOT	oznaczenie przeznaczenia	powierzchnia [ha]	
1	stacja benzynowa	KUKO06	K	0,7	
2	osiedle mieszkaniowe	KUMN01	MW	0,9	
3	posesja lub zespół posesji	KUMN02	M	214,5	
4	szkoła lub zespół szkół	KUOS01	U	6,3	
5	zakład produkcyjny, usługowy, remontowy	KUPG01	P, U	1,1	
6	gospodarstwo hodowlane	KUPG12	R	5,7	
7	cmentarz	KUSC02	ZIW	1,1	
8	teren ośrodka sportowo-rekreacyjnego	KUSK01		1,5	
9	park	KUSK03		3,5	
10	las	PKLA01		1185,7	
11	zagajnik	PKLA02		13,6	
12	inne zadrzewienie	PKLA03		2,4	
13	wody	PKWO03		10,9	
14	wody i lasy (razem)	x		1218,7	
15	zakład wydobywczy	KUPG02		I	9,8
16	inny kompleks użytkowania terenu	KUIK02			2,7

Największy stopień realizacji przeznaczenia terenów mieszkaniowych występuje w sołectwach: Dłuska Wola, Mokrzec, Kozieniec i Sady, podczas gdy największe rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę stwierdza się w sołectwach: Jamki i Kacperków. Zwłaszcza w sołectwie Jamki zaznacza się jednak tendencja do wypełniania terenów mieszkaniowych nowymi funkcjami rekreacji indywidualnej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają obszary perspektywicznej zabudowy w znacznym stopniu kontynuując uprzednie przeznaczenie terenów określone w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, celem uniknięcia skutków finansowych ograniczenia prawa do zabudowy na terenach pod nią uprzednio przeznaczonych, jak również celem uniknięcia ograniczeń możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej w obrębie gospodarstw rolnych. Rezerwy wolnych terenów pod zabudowę w poszczególnych sołectwach sięgają w tej sytuacji nawet 80% (w miejscowości Potworów), najmniej 55% w miejscowości Mokrzec.

Zestawienie ilustrujące stopień realizacji przeznaczenia zamieszczono w Tabeli 1.3.

Niezależnie od wyznaczenia odpowiednich terenów pod zainwestowanie w mpzp zabudowa istniejąca występuje także poza nimi. Także potrzeby terenów pod zabudowę szacowane na podstawie wniosków do studium różnią się od stanu wyznaczonego w planie. Zachodzi zatem potrzeba opracowania zmian planów celem dostosowania do potrzeb inwestycyjnych mieszkańców gminy.

Największe obszary zabudowy istniejącej poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę w mpzp znajdują się w sołectwach: Kacperków, Rdzów i Dłuska Wola. Najwięcej powierzchniowo zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu posiada Rdzów, Potworów i Kozieniec.

Zestawienie ilustrujące stopień zainwestowania poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę zamieszczono w Tabeli 1.4.

Tabela 1.3: Stopień realizacji przeznaczenia terenów pod zabudowę wyznaczonych w mpzp (Źródło: Opracowanie własne na podstawie):

Ip.	wyszczególnienie	funkcja przeznaczenia/zagospodarowania terenów								
		M (mieszkalnictwo)			U (usługi)			P (produkcja)		
		przezn. [ha]	zagosp. [ha]	przezn./ zagosp. [%]	przezn. [ha]	zagosp. [ha]	przezn./ zagosp. [%]	przezn. [ha]	zagosp. [ha]	przezn./ zagosp. [%]
1	Dąbrowa Goszczewicka	21,28	6,39	30,0	-	-	-	-	-	-
2	Długie	21,59	5,59	25,9	1,15	0,50	43,4	-	-	-
3	Dłuska Wola	13,95	4,59	32,9	-	-	-	-	-	-
4	Grabowa	66,10	14,69	22,2	2,78	1,67	59,9	0,46	-	-
5	Grabowska Wola	45,10	10,63	23,6	0,22	-	-	-	-	-
6	Kacperków	19,35	2,97	15,3	-	-	-	-	-	-
7	Kolonia Rdzuchów	28,48	6,21	21,8	-	-	-	-	-	-
8	Kozieniec	29,00	10,23	35,3	0,28	-	-	-	-	-
9	Łojków	22,40	4,24	18,9	-	-	-	-	-	-
10	Marysin	19,85	5,45	27,5	0,18	-	-	-	-	-
11	Mokrzec	33,82	15,25	45,1	2,11	1,00	47,7	1,09	-	-
12	Potworów	114,29	22,74	19,9	15,82	0,74	4,7	2,69	-	-
13	Rdzuchów	32,60	5,61	17,2	8,87	0,16	1,8	-	-	-
14	Rdzów	39,33	7,03	17,9	0,59	-	-	-0,69	0,61	88,5
15	Sady	14,29	4,83	33,8	-	-	-	-	-	-
16	Wir	53,81	12,58	23,7	2,29	0,50	21,9	0,84	-	-
17	Jamki	9,04	1,63	18,0	-	-	-	-	-	-

Tabela 1.4: Obszary zainwestowane poza terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie w mpzp (Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT):

Ip.	wieś	funkcja zagospodarowania terenów								
		M (mieszkalnictwo)			U (usługi)			UP (usługi lub produkcja)		
		ogółem [ha]	zlokalizowane poza terenami wskazanymi w mpzp		ogółem [ha]	zlokalizowane poza planem		ogółem [ha]	zlokalizowane poza planem	
			[ha]	%		[ha]	%		[ha]	%
1	Dąbrowa Goszczewicka	6,96	0,57	8,2	-	-	-	-	-	-
2	Długie	7,96	2,25	28,3	1,00	0,48	47,8	-	-	-
3	Dłuska Wola	8,23	3,65	44,3	-	-	-	-	-	-
4	Grabowa	21,08	5,91	28,0	1,71	0,03	1,8	-	-	-
5	Grabowska Wola	13,44	2,80	20,8	-	-	-	-	-	-
6	Kacperków	8,91	5,94	66,7	-	-	-	-	-	-
7	Kolonia Rdzuchów	7,92	1,72	21,7	-	-	-	-	-	-
8	Kozieniec	17,70	7,27	41,0	-	-	-	-	-	-
910	Łojków	6,06	1,82	30,0	-	-	-	-	-	-
11	Marysin	7,42	1,97	26,5	-	-	-	-	-	-
12	Mokrzec	18,57	3,18	17,1	1,03	0,01	0,9	-	-	-
13	Potworów	38,50	13,09	34,0	1,11	0,23	21,1	-	-	-
14	Rdzuchów	6,75	0,97	14,4	0,88	0,60	67,9	-	-	-
15	Rdzów	21,41	14,13	66,0	-	-	-	0,68	0,08	11,2
16	Sady	5,95	1,12	18,9	0,00001	0,00001	66,7	-	-	-
17	Wir	16,37	3,43	21,0	0,59	0,04	7,5	0,40	0,40	100,0
18	Jamki	2,17	0,52	24,0	-	-	-	-	-	-

## 1.5 Przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych

Tabela 1.5: Ilość przedsiębiorców wg osoby zgłaszającej w poszczególnych sołectwach w 2012 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Potworów):

lp.	wyszczególnienie	2012
1	Grabowa	4
2	Rdzów	12
3	Mokrzec	5
4	Marysin	2
5	Łojków	4
6	Kozieniec	4
7	Rdzuchów Kolonia	4
8	Długie	5
9	Grabowska Wola	6
10	Rdzuchów	3
11	Sady	1
12	Wir	9
13	Potworów	50
14	Dąbrowa	0
15	Jamki	0
x	ogółem	109

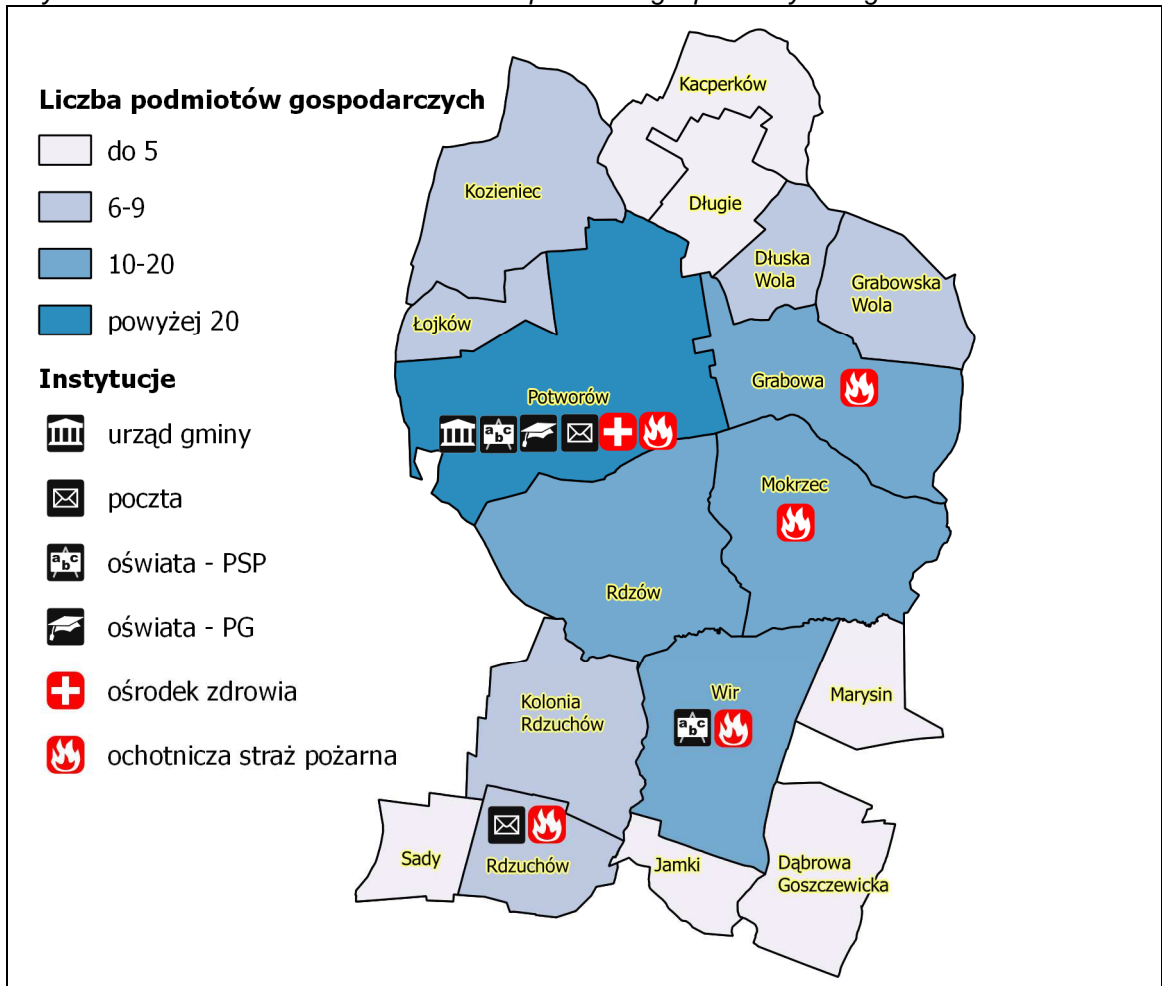
Tabela 1.6: Rozmieszczenie przestrzenne podmiotów świadczących usługi na terenie gminy (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	miejsowość	liczba podmiotów usługowych	liczba podmiotów ogółem
1	Dąbrowa Goszczewicka	0	0
2	Długie	3	3
3	Dłuska Wola	4	6
4	Grabowa	15	19
5	Grabowska Wola	3	6
6	Kacperków	3	4
7	Kozieniec	6	8
8	Łojków	6	8
9	Marysin	3	3
10	Mokrzec	8	10
11	Potworów	66	84
12	Rdzów	11	18
13	Rdzuchów	6	8
14	Rdzuchów Kolonia	1	6
15	Sady	4	5
16	Wir	9	16
	<b>Ogółem</b>	148	204

Z powyższego zestawienia wynika, iż spośród wszystkich podmiotów usługowych zarejestrowanych w gminie 44,6% prowadzi działalność w miejscowości Potworów. Tutaj rozwinęły się głównie usługi w zakresie handlu hurtowego i detalicznego – 30 podmiotów. Ponadto w miejscowości tej występują następujące usługi o charakterze ponadpodstawowym:

- obsługi administracyjnej - Urząd Gminy, Samorządowa Administracja Oświaty,
- ochrony zdrowia - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej,
- obsługi weterynaryjnej - mieszczą się tu dwie lecznice dla zwierząt,
- obsługa bankowa - realizowana przez Bank Spółdzielczy w Potworowie,
- oświaty - szkoła podstawowa i gimnazjum publiczne,
- kultury - biblioteka publiczna,
- kultu religijnego - Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Św. Doroty,
- sportu i rekreacji.

Rys. nr 1.3: Przestrzenne rozmieszczenie pomiotów gospodarczych w gminie



Pozostałe miejscowości gminy są ubogie pod względem działalności usługowej. Poza Potworowem najwięcej usług świadczonych jest w miejscowościach: Grabowa i Rdzów. Najmniej podmiotów usługowych występuje w Dąbrowie Goszczewickiej i Rdzuchowie Kolonii.

Tabela 1.7: Rozmieszczenie przestrzenne podmiotów wg wybranych rodzajów działalności (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS Portret miejscowości statystycznych w gminie Potworów w 2010r):

lp.	miejscowość statystyczna <sup>a</sup>	podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze regon				
		ogółem	w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	wg rodzajów działalności		
				rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	przemysł i budownictwo	usługi
1	Dąbrowa Goszczewicka	2	2	-	2	-
2	Długie	3	2	-	-	3
3	Dłuska Wola	5	5	1	1	3
4	Grabowa	21	17	2	1	18
5	Grabowska Wola	8	8	1	2	5
6	Kacperków	4	4	-	2	2
7	Kozieniec	10	10	1	1	8
8	Łojków	9	9	3	-	6

9	Marysin	3	3	-	-	3
10	Mokrzec	6	5	1	-	5
11	Potworów	87	68	3	16	68
12	Rdzów	16	16	2	5	9
13	Rdzuchów	7	5	2	-	5
14	Rdzuchów-Kolonia	9	9	1	6	2
15	Sady	5	5	1	-	4
16	Wir	14	11	2	4	8

### 1.6 Dotychczasowe uzbrojenie terenów

Wg danych za 2012 r. gmina posiada 2 stacje uzdatniania wody, długość sieci wodociągowej wynosi 81,99 km wraz z 1017 przyłączami wodociągowymi prowadzącymi do budynków, bądź gospodarstw. Zwodociągowana jest większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, ale także liczne, rozproszone gospodarstwa indywidualne, w szczególności w sołectwie Rdzów.

W gminie znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków, o przepustowości 100 m<sup>3</sup> na dobę oraz 81 indywidualnych wiejskich oczyszczalni ścieków. Zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej liczy 19 km, wraz z 282 przyłączami kanalizacyjnymi prowadzącymi do budynków/gospodarstw. Do kanalizacji sanitarnej podłączona jest większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w sołectwach Potworów, Grabowa i Grabowska Wola.

Tabela 1.8: Długość sieci infrastrukturalnych w sołectwach (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPORTAL):

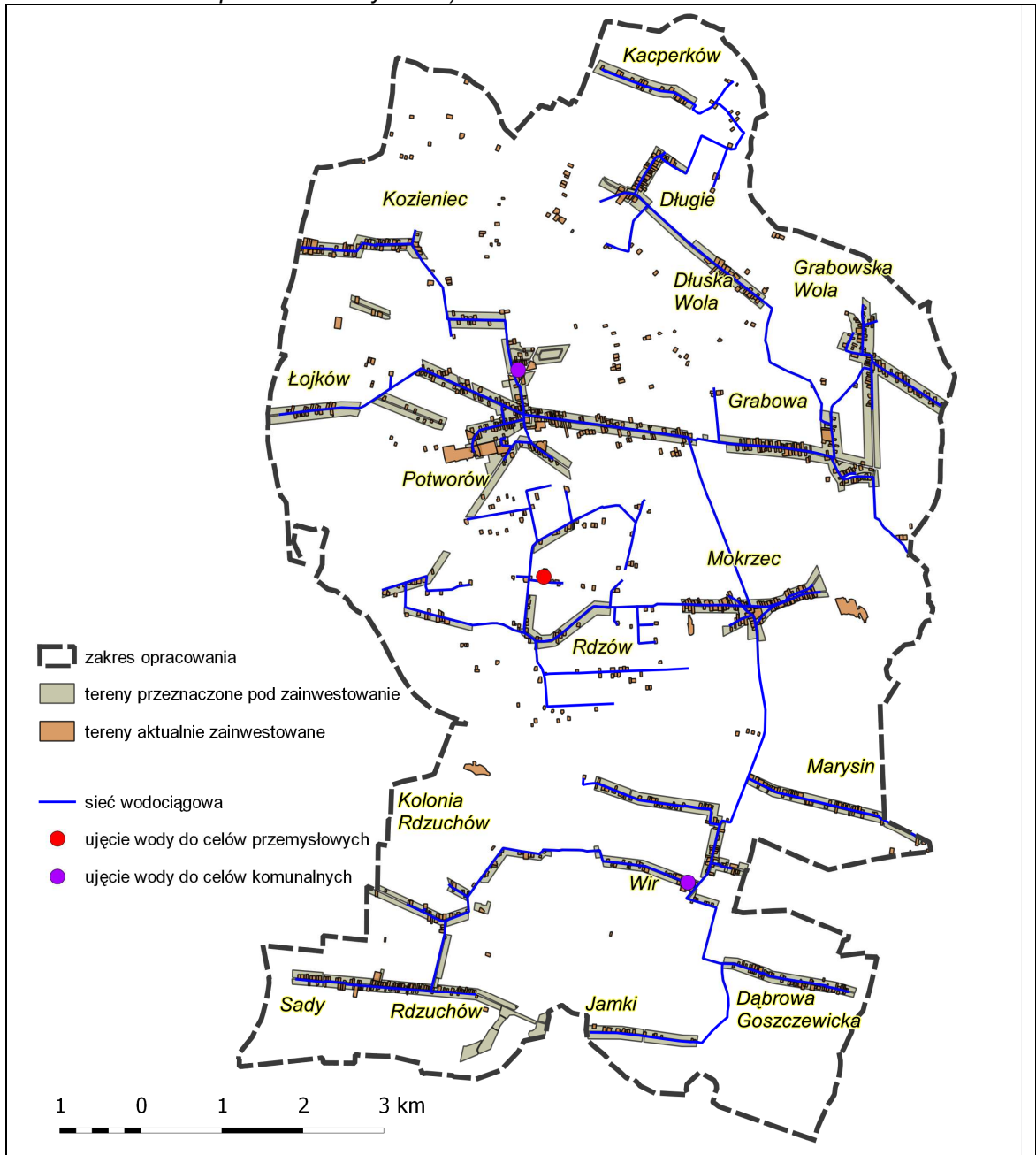
Lp.	wyszczególnienie	kanalizacja	wodociąg	NN	SN
1	Dąbrowa Goszczewicka	x	2638	1500	907
2	Długie	x	4597	4179	5364
3	Grabowa	4575	6885	6821	6503
4	Grabowska Wola	2898	5053	2211	607
5	Jamki	x	1495	886	1711
6	Kacperków	x	4190	3345	2470
7	Kolonia Rdzuchów	x	3220	3172	3913
8	Kozieniec	x	2320	7556	3402
9	Marysin	x	1990	1250	741
10	Mokrzec	x	6664	2053	3323
11	Potworów	6201	9451	13261	10602
12	Rdzuchów	x	1942	1800	3859
13	Rdzów	x	13316	14935	4592
14	Sady	x	1021	983	761
15	Wir	x	8032	5715	6325
16	Łojków	511	2878	2523	18
	<b>razem</b>	<b>14186</b>	<b>75694</b>	<b>72188</b>	<b>55099</b>

Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych w latach 2006-2010 stopniowo rosła (średnio na rok: 61,4), podobnie jak długość sieci kanalizacyjnej.

Tabela 1.9.: Rozwój sieci wod.-kan. w latach 2006-2010r (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

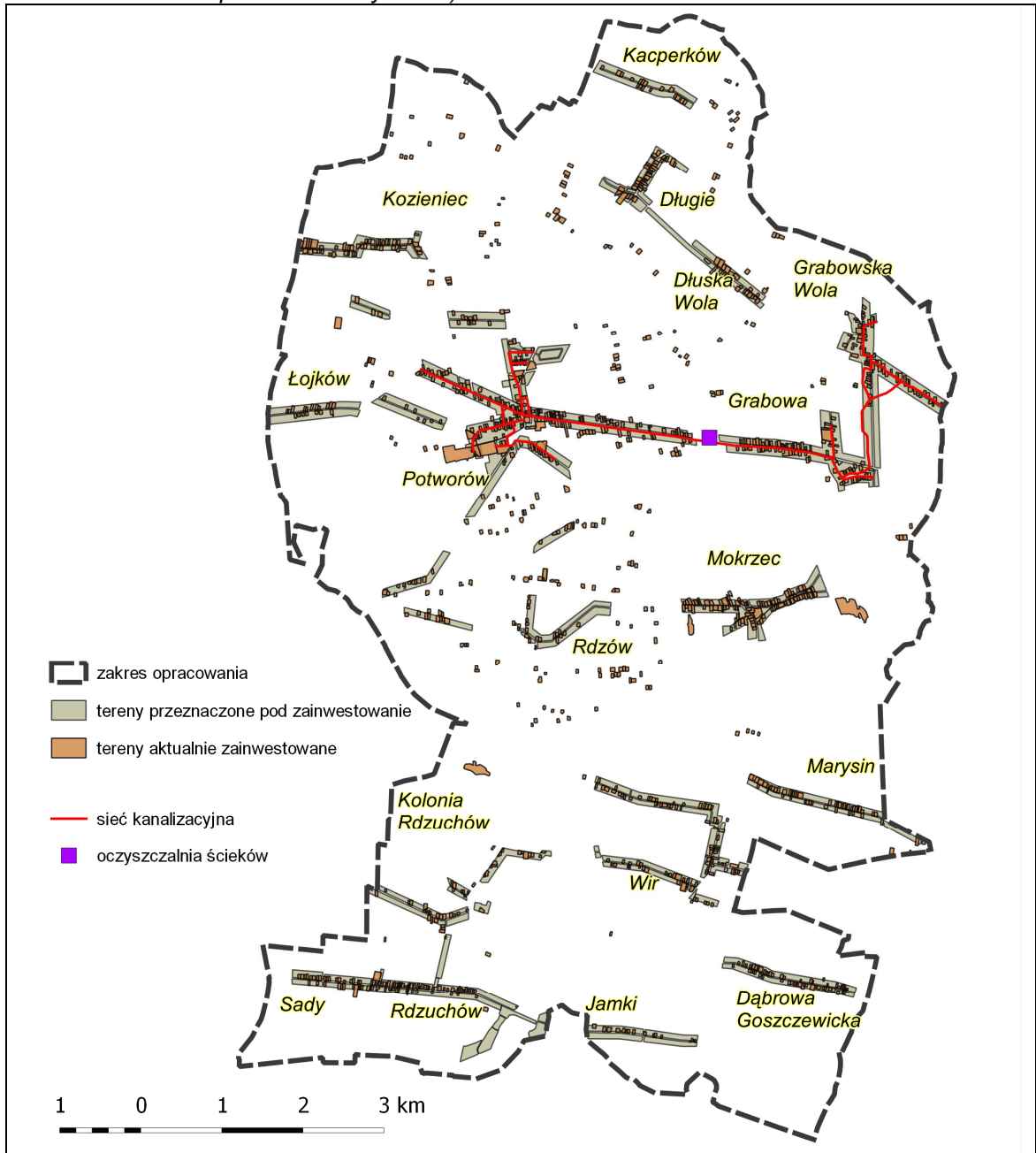
lp.	wyszczególnienie					
		2006	2007	2008	2009	2010
1	przyłącza wodociągowe do budynków mieszkalnych	710	913	869	937	1017
2	sieć kanalizacyjna w km	10,0	11,7	13,0	11,7	19,0
3	przyłącza kanalizacyjne do budynków mieszkalnych	208	221	234	234	282

Rys. nr 1.4: Sieć wodociągowa w gminie - stan na rok 2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG):



Na terenie gminy zlokalizowana jest 1 oczyszczalnia ścieków (w sołectwie Grabowa), w oparciu o którą zbudowany został zbiorowy system kanalizacji sanitarnej. Przez ww. system obsługiwana jest wyłącznie zabudowa zlokalizowana w miejscowości gminnej Potworów oraz Grabowej i Grabowskiej Woli. Pozostałe tereny nie są uzbrojone w kanalizację sanitarną.

Rys. nr 1.5: Sieć kanalizacyjna w gminie - stan na rok 2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UG):



**Wnioski:**

1. Stopień realizacji przeznaczenia terenów jest niewielki, w większości sołectw występują znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
2. Istniejące zainwestowanie w znaczącej części zlokalizowane jest poza terenami wskazanymi pod zainwestowanie.
3. Istnieje potrzeba opracowania aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem:
  - a) dostosowania zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę do istniejącego zagospodarowania oraz planów inwestycyjnych mieszkańców gminy;
  - b) określenia ram prawnych dla lokalizacji instalacji OZE, eksploatacji surowców oraz lokalizacji uciążliwych ferm hodowlanych, które zapewnią racjonalne zrównoważenie interesu ekonomicznego i społecznego



- mieszkańców oraz inwestorów.
4. W gminie występują znaczne dysproporcje pomiędzy zwodociągowaniem terenów zurbanizowanych i ich dostępem do zbiorowych systemów odprowadzania ścieków.

## **Rozdział 2**

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

#### **2.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

Na terenie gminy Potworów dominuje funkcja rolnicza. Wyraża się to w przestrzeni w dominacji nad innymi formami zabudowy zagrodowej zwartej lub w postaci samotniczych siedlisk oraz otwartych przestrzeni rolniczej wykorzystywanej jako łąki, pola uprawne terenów przeznaczonych pod uprawy warzyw w tunelach foliowych, łąk, pastwisk a także towarzyszącej jej terenów leśnych, niewielkich sztucznych i naturalnych zbiorników wodnych oraz wód płynących.

Z intensywnego wykorzystywania terenów rolniczych wynikają specyficzne problemy ładu przestrzennego na terenie gminy Potworów. Na potrzeby produkcji rolnej 74% jej powierzchni została zmeliorowana, a naturalne ciek wodne w tym rzeka Wiązownica uregulowane. Na terenie gminy dla zwiększenia możliwości regulacji stosunków funkcjonuje szereg niewielkich zbiorników retencyjnych, w tym wybudowany w 2012 r. zbiornik wodny w Rdzuchowie. Z uwagi na poniesione dotychczas koszty ekonomiczne oraz ekologiczne zainwestowanie terenów zmeliorowanych w sposób nie służący produkcji rolnej należy ograniczyć do niezbędnego minimum.

Sieć osadnicza gminy charakteryzuje się wysokim stopniem koncentracji funkcji usługowych w jednym ośrodku: miejscowości gminnej Potworów, przy jednoczesnym znacznym rozproszeniu funkcji mieszkaniowych. W miejscowości gminnej Potworów skupione są niemal wszystkie usługi komercyjne i niekomercyjne (administracji publicznej, edukacji, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i kultury itp.). Uzupełnieniem w stosunku do oferty usługowej miejscowości gminnej są pojedyncze sklepy wielobranżowe oraz placówki oświatowe w pozostałych miejscowościach. Usługi związane z obsługą podróżnych i ruchu tranzytowego (stacje paliw) koncentrują się natomiast w sąsiedztwie głównego szlaku komunikacyjnego gminy - ciągu dróg krajowej i wojewódzkiej relacji Radom-Tomaszów Mazowiecki.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są w rozproszeniu, w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, głównie w miejscowości Potworów, gdzie występują także w niewielkim skupieniu przy ul. Leśnej, Piaskowej i Młyńskiej. Istnieją tu także tereny zabudowy wielorodzinnej w postaci 4 budynków (pozostałość po Państwowym Gospodarstwie Rolnym) przy ul. Lipowej i Osiedlowej.

Działalność przemysłowa (produkcyjna, niezwiązana z produkcją rolniczą) prowadzona jest w jednym punkcie w miejscowości Rdzów (produkcja prefabrykatów betonowych). Tereny przeznaczone pod magazyny, składy (w tym baza sprzętu drogowego) zlokalizowane są peryferyjnie w stosunku do zabudowy miejscowości Potworów.

Działalność eksploatacyjną surowców naturalnych tj. piasków budowlanych prowadzi się obecnie w sposób koncesjonowany w dwóch miejscach w miejscowości Mokrzec i Kolonii Rdzuchów. Niewielki procent przestrzeni gminy zajmują tereny zainwestowane pod urządzenia infrastruktury technicznej - komunalne ujęcia wód i oczyszczalnia ścieków.

#### **2.2 Konflikty funkcjonalno-przestrzenne**

Niekorzystnym i jednocześnie utrwalonym zjawiskiem w gminie jest rozwój zabudowy zagrodowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (drogi krajowej i wojewódzkiej). Ciągły wzrost natężenia ruchu drogowego może doprowadzić do przekroczenia standardów ochrony akustycznej dla terenów, których taka ochrona obowiązuje. Jednocześnie rozwój wzdłuż drogi zainwestowania powoduje konieczność

budowy licznych zjazdów indywidualnych, co skutkuje degradacją funkcjonalną drogi o charakterze tranzytowym.

Dla zachowania ładu przestrzennego w gminie i zminimalizowania możliwości występowania konfliktów przestrzennych kluczowym jest zachowanie odpowiednich strefowania dla następujących istniejących obiektów potencjalnie uciążliwych:

- dla oczyszczalni ścieków ze względów sanitarnych, ekologicznych oraz estetyczno-wizualnych - w odległości nie mniejszej niż 300m ograniczenie wyznaczania nowych terenów umożliwiającą lokalizację zabudowy na stały pobyt ludzi;
- dla zakładu produkującego betonowe prefabrykаты w miejscowości Rdzów z uwagi na potencjalne konflikty związane z obsługą komunikacyjną, uciążliwością hałasową i zapyleniem atmosfery ograniczenie wyznaczania nowych terenów umożliwiającą lokalizację zabudowy na stały pobyt ludzi na działkach zlokalizowanych wzdłuż drogi obsługującej zakład;
- dla terenu zrehabilitowanego wysypiska śmieci w Potworowie względu sanitarnych, bezpieczeństwa ekologicznego zaleca się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym i leśnym terenów w odległości min. 300m.

Zasięgi ww. stref nie wynikają z przepisów prawa. Ich ustanowienie w przepisach prawa miejscowego będzie jednak skuteczną metodą zachowania ładu przestrzennego wynikającą z istniejących uwarunkowań i zabezpieczenia odpowiedniego standardu jakości życia mieszkańców.

Potencjalnym źródłem konfliktów funkcjonalno-przestrzennych jest także uciążliwość niektórych typów instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE), które mogą być lokalizowane tylko w odpowiedniej odległości od terenów osadnictwa oraz innych obszarów "wrażliwych". W szczególności chodzi tu o lokalizację siłowni wiatrowych i biogazowni przemysłowych. W obowiązującym stanie prawnym problem ich oddziaływania na tereny przyległe ma być rozwiązywany w ramach procedur oceny oddziaływania na środowisko takich instalacji, przy czym gmina, której przysługuje władztwo planistyczne w decydowaniu o przeznaczeniu terenów pod określone funkcje, ma możliwość wskazania w studium obszarów, na których zamierza dopuścić za pomocą mpzp lokalizację instalacji OZE o mocy powyżej 100kW wraz zasięgiem stref związanych z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów przyległych. W chwili obecnej na terenie gminy nie występują tego typu instalacje, jednakże aktualne opracowanie ekofizjograficzne wskazuje, że na jej obszarze występują tereny, na których ich lokalizacja byłaby możliwa.

### **2.3 Krajobrazowe aspekty zagospodarowania przestrzennego**

Gmina Potworów posiada równinne ukształtowanie terenu. W krajobrazie łatwo zaznaczają się zatem dominanty wysokościowe zarówno pozytywne krystalizujące układ przestrzenny jak wieże kościoła, pojedyncze wysokie drzewa i szpalery drzew jak i również dysharmonijne: wysokie maszty urządzeń radiokomunikacyjnych oraz system linii elektroenergetycznych SN. Dominantami przestrzennymi i jednocześnie elementem charakterystycznym dla terenu gminy szczególnie w części północnej są tunele foliowe. Ustawione jeden przy drugim zajmują jednorazowo powierzchnię nawet do 0,5 km<sup>2</sup>. Lokalną dominantą przestrzenną jest również zbiornik retencyjny w Rdzuchowie. Taflę wody jednak słabo widać z drogi powiatowej położonej w jego sąsiedztwie.

#### **Wnioski:**

1. Struktura funkcjonalna gminy charakteryzująca się daleko posuniętą koncentracją usług w jednym ośrodku (miejscowość gminna Potworów) skutkuje:
  - a) pozytywnie: możliwością koncentracji środków i działań skierowanych na podwyższenie standardów obsługi ludności oraz przestrzeni publicznych powiązanych z funkcjami usługowymi;
  - b) negatywnie: ograniczeniem dostępności usług w stosunku do peryferyjnych terenów osadnictwa przez ich wzajemne fizyczne oddalenie.
2. Charakter struktury funkcjonalno-przestrzennej, o którym mowa w pkt 1, skutkuje

- wzrostem roli systemu komunikacji lokalnej w dostępności większości usług dla ludności.
3. Należy podjąć działania zmierzające do ograniczenia nadmiernego rozproszenia zabudowy (w tym określenie zasięgu obszarów urbanizacji) celem uwzględnienia ekonomicznego aspektu planowania zadań z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, w tym związanych z lokalizacją funkcji uciążliwych.
  4. Należy wprowadzić regulacje planistyczne lokalizacji funkcji uciążliwych, w tym instalacji OZE, celem ustalenia właściwych relacji przestrzennych między tymi funkcjami i terenami osadnictwa oraz innymi obszarami "wrażliwymi".

## Rozdział 3

### Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### 3.1 Elementy abiotyczne

##### 3.1.1 Rzeźba terenu

Gmina Potworów w całości leży w zasięgu Równiny Radomskiej. Pod względem morfologicznym tworzy ją monotonna równina przecięta szeroka i płaską doliną rzeki Wiązownicy, która słabo zaznacza się w rysunku hipsometrycznym. W punkcie gdzie rzeka przekracza granicę gminy w części środkowo-wschodniej jej koryto znajduje się na wysokości 152 m n.p.m i jest to jednocześnie najniższy położony punkt w gminie. Część północna jest nieco bardziej wyniesiona z maksymalną rzędną terenu sięgającą 192 m n.p.m. w obrębie kompleksu leśnego Las Dłuski przy granicy z gminą Wyśmierzyce W przewadze teren nachylony jest w kierunku południowo-wschodnim. Jedynie część odwadniana przez dopływ Pilicy posiada spadek w kierunku północnym.

Formy ukształtowania powierzchni występujące na obszarze gminy Potworów ze względu na genezę powstawania należy podzielić kolejno na: pochodzenia glacialnego, związane z działalnością wiatru oraz związane z działalnością rzek.

Do pierwszej z ww. kategorii zalicza się **równina erozyjno-denudacyjna**. Budują ją głównie piaski płytko podścielone glina. Stanowi największą część gminy (76,1% powierzchni), tworząc tło dla pozostałych form. Niewielkie, prawie niezauważalne w krajobrazie, wyniesienia w jej obrębie w części północnej gminy stanowią dział wód III rzędu pomiędzy zlewnią rzeki Pilicy i Radomki. Równina łagodnymi zboczami opada w kierunku dolin, w tym doliny rzeki Wiązownicy, głównie rzeki gminy. Spadki terenu w jej obrębie rzadko przekraczają 5 %. Jedynie w niewielkich powierzchniach nachylenia terenu zawierają się w przedziale 5- 8%.

Do formy akumulacyjnej pochodzenia glacialnego zalicza się także **pagórki morenowe**. Powstały w okresie środkowopolskiego, są silnie zdenudowane i trudno zauważalne w terenie. Budują je utwory gliniaste oraz żwiry. Charakteryzują się gorszym wysortowaniem materiału. Występują w części północno-zachodniej, na zachód od miejscowości Potworów oraz na południe od miejscowości Dąbrowa w formie podłużnego wału, porośniętego lasem.

Do form związanych z budującą działalnością wiatru należą **wydmę śródlądowe**. Powstały na przełomie plejstocenu i holocenu. W większej grupie występują w części północnej gminy (na północ od miejscowości Grabów i Potworów). Nieliczne znajdują się w części południowej (na południe od miejscowości Dąbrowa). Ich pierwotny paraboliczny kształt jest zatarty. Przeważają takie o rozciągłości północny-zachód - południowy wschód i niewielkich wysokościach względnych 3 - 5 m. Buduje je materiał piasku drobnego z domieszką piasku średniego.

Do form związanych z niszczącą działalnością wiatru należą **zagłębienia deflacyjne**, powstałe z wywiania najdrobniejszego materiału. Towarzyszą wydmom w okolicy wsi Kolonia Dąbrowa, na północ od Potworowa oraz na południe od Grabowa. W ich dnie gromadzi się materiał organiczny. Często stanowią niewielkie zagłębienia

bezodpływowe, w których gromadzi się woda pochodząca ze spływu powierzchniowego. Ze względu na powyższe

Działalność człowieka wpłynęła w istotny sposób na ukształtowanie powierzchni ziemi. Antropogeniczne formy rzeźby wiążą się z charakterem zagospodarowania terenu i przystosowaniem go do potrzeb rolniczych i komunikacyjnych. Do form antropogenicznych należą:

- koryto uregulowane koryto rzeki Wiązownicy,
- rowy melioracyjne,
- nasypy drogowe;
- zbiorniki wodne;
- wyrobiska poeksploatacyjne (zarówno koncesjonowane jak i "dzikie").

### 3.1.2 Wody powierzchniowe

Teren gminy Potworów w całości leży w zlewni rzeki głównej - środkowej Wisły i następujących jej dopływów:

- II rzędu Radomki 86% powierzchni gminy, w tym 100% w zlewni dopływu III rzędu Wiązownicy.
- II rzędu Pilicy 14% powierzchni gminy, w tym w zlewni samej Pilicy oraz jej dopływów III rzędu Drzewiczki i Piechniczki.

Działy wodne zarówno II rzędu jak i III rzędu są słabo widoczne w terenie. Główną rzeką obszaru jest Wiązownica o długości ok. 9 km . Wpływa na teren gminy przecinając granicę południową. Łagodnym zakolem omija sztuczny, nowo wbudowany zbiornik boczny w Rdzuchowie. Następnie około 3,8 km przepływa prawie że południkowo, do wysokości miejscowości Kolonia Wir gdzie odcinkiem ok. 4,1 km płynie równoleżnikowo i opuszcza granicę gminy. Rzeka na całej długości jest uregulowana. Płyne wąskim korytem o szerokości do 2 m. Jej brzegi są wyrównane i zabezpieczone tzw. kiszka faszynową - umocnienie zbudowane z wiązki gałęzi i drutu. Remont umocnień przeprowadzony został w 2012 r. Spadek podłużny rzeki kształtuje się na poziomie ok. 0,8 ‰ i jest większy niż naturalnych rzek nizinnych w Polsce (od 0,5 do 0,05‰). Materiał rumowiskowy stanowi piasek o różnej granulacji. Brzegi koryta ze względu na przeprowadzone melioracje, rzadko porośnięte są roślinnością wysoką, częściej są to różnogatunkowe trawy i roślinność przywodna. Regulacja rzeki spowodowała także, że jedyną formą jej działalności jest akumulacja denną.

Wiązownicę zasilają wody podziemne jak i powierzchniowe z niewielką przewagą tych ostatnich. Niżówki najczęściej występują latem i jesienią, rzadko natomiast na wiosnę. W ostatnim dziesięcioleciu powódzie w dolinie zdarzyły się dwukrotnie w 2001r. i 2010r.

Do rzeki Wiązownicy uchodzi szereg bezimiennych cieków i rowów melioracyjnych, których system jest bardzo intensywnie rozbudowany. Tereny zmeliorowane stanowią ok. 74% powierzchni gminy. Rowy są czynne i dobrze utrzymane. Do obiektów hydrotechnicznych służących melioracji należą również jazy zastawki i zbiorniki wodne. Te ostatnie mają charakter zarówno naturalnych oczek wodnych odpowiednio pogłębionych jak i utworzonych sztucznie. W Rdzuchowie w 2012 r. do użytku oddany został największy tego typu obiekt o powierzchni 40 ha i pojemności 644 000 m<sup>3</sup>. Znajduje się w części południowej gminy, tuż przy granicy z gminą Przysucha. Głównym celem budowy zbiornika jest retencjonowanie wody na potrzeby rolnictwa. Docelowo planuje się również rekreacyjne jego wykorzystanie.

*Tabela 3.1: Zbiorniki małej retencji zlokalizowane na obszarze gminy Potworów (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w opracowaniu pt.: "Program małej retencji dla Województwa Mazowieckiego", Samorząd Województwa Mazowieckiego, 2008 r.).*

lp.	miejsowość	typ zbiornika	przeznaczenie	powierzchnia [ha]
1.	Kozieniec	oczko wodne	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,11

2.	Kozieniec	zbiornik retencyjny boczny	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,3*
3.	Potworów	zbiornik retencyjny boczny	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	1,1
4.	Wymysłów	zbiornik retencyjny boczny	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,2*
5.	Grabowa	zbiornik retencyjny przegradzający koryto	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,3
6.	Rdzów	oczko wodne	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,35
7.	Rdzuchów	zbiornik retencyjny przegradzający koryto	retencyjny, przeciwpożarowy, rekreacyjny	40
8.	Wir	zbiornik retencyjny boczny	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,92
9.	Marysin	oczko wodne	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,35
10	Sady	zbiornik retencyjny boczny	przeciwpożarowy, retencyjny, gospodarczy	0,6

*powierzchnia zbiornika pomierzona z mapy ewidencyjnej.*

Na terenie gminy Potworów brak jest punktów monitoringu wód powierzchniowych. Najbliższy taki znajduje się przy ujściu rzeki Wiązownicy do Radomki w miejscowości Słowików. Ogólnie stan/potencjał ekologiczny wód w rzece określono na poziomie umiarkowanym (III z V klas). Oznacza to, że występują umiarkowane odchylenia od charakteru naturalnego. Mogą występować stałe zakwity glonowe od czerwca do sierpnia, a także duże skupiska bakterii, wpływając negatywnie na rozwój pozostałych biocenoz. Biocenozy roślinne, glonowe i ryb odbiegają od stanu naturalnego w stopniu nieznacznym, lecz biocenozy bezkręgowców bentosowych (zasiedlających dno zbiorników wodnych) są pozbawione taksonów referencyjnych dla danego typu wód. W populacjach ryb jest zaburzona struktura wiekowa. Przy czym elementy hydromorfologiczne (czyli reżim oraz całość biologiczna koryta rzecznej) zostały określone na poziomie I - niezmiennione.

Wody powierzchniowe obszaru gminy znajdują się wg Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły w obrębie scalonej części wód powierzchniowych (SCWP) nr 404 i 728, dla której nie ustanowiono ochrony w postaci wód przeznaczonych do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych.

Powszechnym źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenach wiejskich są indywidualne systemy odprowadzania ścieków. Sytuacje awaryjne wynikają z nieszczelności układu jak również z nieodpowiedniego ich użytkowania. Obecnie 65% mieszkańców korzysta z systemów indywidualnych a 35 % obsługiwanych jest przez komunalną oczyszczalnię ścieków w Grabowej.

### 3.1.3 Wody podziemne

Na terenie gminy występują dwa poziomy wodonośne: jurajski i czwartorzędowy.

**Poziom jurajski** związany jest z kolektorem typu szczelinowo-porowego oraz szczelinowo-krasowego - rumoszem piasków i spękany piaskowcami jury środkowej - doggeru oraz utworami węglanowymi malmu. Zasilany jest w obrębie wysoczyzn, poprzez przesączanie i przepływ w oknach hydrogeologicznych z odległych poziomów w osadach kenozoicznych. Wody tego poziomu objęte są ochroną w postaci głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik Goszczewice-Szydłowiec 412, 413.

Wody jurajskie ujmowane są 3 studniami w Potworowie, oraz jedną w Grabowie i jedną w Rdzowie. Wydajność jednostkowa tych studni różni się dość znacznie: od 3,0 i 6,5 m<sup>3</sup>/h.

**Poziom czwartorzędowy** związany jest z kolektorem typu porowego - piaskami i żwirami. Zasilanie warstw odbywa się drogą infiltracji wód opadowych. W zależności od miejsca i głębokości występowania, można wyróżnić dwie zasadnicze warstwy tego poziomu:

- pierwszy z nich, związany jest z osadami piaszczysto-żwirowymi doliny rzecznej. Występuje płytko, na głębokości 0,5-2,0 m. Wahań zwierciadła uzależnione są od poziomu wody w rzekach. Z reguły zanieczyszczone są bakteriologicznie.
- drugi poziom wód czwartorzędowych występuje na głębokości 15-22 m, jest pod napięciem i stabilizuje się na głębokości od 5 do 10 m. Związany jest z piaskami fluwioglacjalnymi śródglinowymi. Poziom ten ujmowany jest studniami wierconymi o bardzo zmiennej wydajności jednostkowej od 1,8 m<sup>3</sup>/h do 102 m<sup>3</sup>/h.

Obecnie strategiczne znaczenie dla zaopatrzenia gminę w wodę ma piętro czwartorzędowe. Z niego ujmowane są wody w studniach indywidualnych oraz dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Obecnie na terenie gminy istnieją dwa ujęcia komunalne:

- w Potworowie: o maksymalnym poborze wody 520 m<sup>3</sup>/dobę,
- w Wirze: o maksymalnej wydajności 1 170 m<sup>3</sup>/dobę.

Pobór wód w studniach indywidualnych jest trudny do oszacowania. Okresowo zwiększony pobór wody głównie wiąże się z koniecznością nawadniania upraw foliowych.

Na terenie gminy Potworów brak jest obecnie znaczących zagrożeń związanych z deficytem wód podziemnych. Należy dążyć do zabezpieczenia rezerw wód podziemnych zarówno na cele sanitarne jak i związane z produkcją rolną. Jakość wód miejscowo może być pogorszona przez:

- w przeważającej części gminy realizacja gospodarki ściekowej za pośrednictwem indywidualnych systemów odprowadzania ścieków (często nieuszczelnionych);
- oddziaływania podlegającego rekultywacji wysypiska śmieci;
- prowadzenia rabunkowego wydobycia surowców mineralnych i łatwiejsze przenikanie zanieczyszczeń do wód gruntowych.
- nadmiernej chemizacji pól i niestosowanie się do zasad dobrej praktyki rolniczej;
- liczne nielegalne wysypiska śmieci zlokalizowane w nieczynnych lub eksploatowanych wyrobiskach kruszywa;
- stacje paliw i magazyny paliw płynnych. (We wsi Potworów istnieje stacja benzynowa, a w byłych SKR-ach w Potworowie, Wirze, Mokrczu i Rdzuchowie Kolonii, nieczynne obecnie magazyny paliw płynnych).

#### 3.1.4 Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym gmina Potworów leży w obrębie północno-zachodniego obrzeżenia Gór Świętokrzyskich. Pod zawartą podłożem osadów czwartorzędowych znajdują się tu skały jurajskie. Utwory te zalegają na znacznych głębokościach: od 14,3 m w miejscowości Sady do 63 m w miejscowości Grabowa. Spąg utworów jurajskich znajduje się głębiej niż 100 m.

**Utwory jury** środkowej (doggeru) reprezentowane są przez piaskowce drobno- i średnioziarniste, ility, iltowce, łupki ilaste na przemian przeławiające się. Osady jury górnej (malmu) tworzą wapienie płytowe, rafowe oolitowe i pizolitowe, wapienie gąbkowe, margle, mułowce, iltowce i krzemienie.

**Utwory czwartorzędowe** pokrywają cały teren gminy. Reprezentowane są przez osady plejstocenu i holocenu.

**Plejstocen** tworzą utwory pochodzenia lodowcowego i wodnolodowcowego zlodowacenia południowopolskiego i środkowopolskiego:

- gliny zwałowe;
- piaski i żwiry ozów lub moreny czołowej z głazami;

- piaski i żwiry ozów lub moreny czołowej z głazami;
- piaski bez głazów oraz żwiry nieokreślonej genezy;
- piaski rzeczne tarasów akumulacyjnych oraz lokalnych stożków napływowych.

W dolinach rzecznych występują piaski rzeczne tarasów akumulacyjnych oraz lokalnych stożków napływowych zlodowacenia północnopolskiego.

**Gliny zwałowe** występują na znacznej powierzchni gminy (47,4 % powierzchni obszaru) o miąższości często przekraczającej 4 m. Są to gliny zwięzłe, trudnoprzepuszczalne, co warunkuje występowanie miejscami płytkiej wody gruntowej. Z punktu widzenia posadowienia budynków stanowią grunty nośne jednak występowanie wody gruntowej powyżej 1 m obniża warunki geologiczno-inżynierskie.

**Piaski rzeczne tarasów akumulacyjnych oraz lokalnych stożków napływowych** towarzyszą dolinie rzeki Wiązownicy. Zajmują 31,8 % powierzchni gminy. Utwory takie znajdują się także okolicy Potworowa i są śladem równoleżnikowego przebiegu rzek w plejstocenie. Są to piaski o miąższości od 2 do 3 m, o różnej ziarnistości, warstwowane, średnio zagęszczone. Stanowią dość dobre podłoże budowlane jednak warunki geologiczno-inżynierskie posadowienia budynków są utrudnione przez płytkie występowanie wód gruntowych.

**Piaski bez głazów oraz żwiry nieokreślonej genezy** budują niewielkie wzniesienie w części południowo-zachodniej Góra Ślizowa, przy granicy z gminą Klwów. Piaski w nich są drobne o dość równej frakcji, przemyte, średnio zagęszczone. Stanowią dobre podłoże budowlane.

**Piaski i żwiry ozów lub moreny czołowej z głazami** występują wyspowo w okolicy wsi Łojków oraz w formie rozległych powierzchni w części południowo-wschodniej gminy pomiędzy miejscowościami Dąbrowa oraz Poręba. Zajmują 4,6 % powierzchni gminy. Występują lokalnie na kulminacjach, łagodnie zaznaczających się w terenie pagórków. Przeważa tam materiał piaszczysto-żwirowy przemieszany z glinami i głazami. Stanowią grunty nośne.

**Piaski w wydmach** tworzą w pojedyncze pagórki wydmowe. Zajmują 1% powierzchni gminy. Materiał w nich występujący jest dobrze wysortowany, przewiany, dobrze obtoczony. Stanowią grunty luźne, co utrudnia posadowienie budynków. Są to głównie piaski drobnoziarniste, kwarcowe, przydatne w budownictwie do produkcji tynków i gładzi. Występują w okolicy Potworowa, Grabowa oraz Kozieńca. Wiek tych osadów łączy się z okresem przełomu plejstocenu i holocenu.

**Holocen** na terenie gminy Potworów reprezentowany jest w postaci:

- mad, piasków rzecznych oraz żwirów;
- torfu.

**Mady, piaski rzeczne oraz żwiry** wypełniają terasę zalewową doliny rzeki Wiązownicy wraz z dnami niewielkich dolinek uchodzących do niej w części południowej gminy. Zajmują 9,7% powierzchni gminy. Ich miąższość jest bardzo różna, na ogół jednak mniejsza niż 2 m. Ze względu na małą zwięzłość oraz stan nawodnienia nie nadają się do posadowienia budynków.

W dolinie rzeki Wiązownicy w warunkach długotrwałego lub stałego zabagnienia gleby wykształcił się **torf**. Powstał z torfowisk niskich, trzcinowych i turzycowych. Zajmuje 5,1% powierzchni gminy. Ma małą miąższość (poniżej 0,7 m) oraz znaczną popielność (powyżej 20%), często przewarstwiony namułami. Ze względu na strukturę gruntu oraz stopień nawodnienia nie nadają się do posadowienia budynków.

### 3.1.5 Surowce mineralne

Gmina nie jest zasobna w surowce użyteczne. Występują tutaj:

- kruszywo naturalne drobne i grube;
- torfy;
- surowce ilaste.

**Piaski i żwiry wodnolodowcowe**, są to piaski różnoziarniste grubo- i średnioziarniste, lokalnie drobnoziarniste z licznymi wkładkami żwirów. Na wzniesieniach moren czołowych, w profilu odkrywek, często występuje przewaga frakcji żwirowej. Kruszywo to charakteryzuje się złym wysortowaniem niekiedy zawiera domieszki pyłów lub glin oraz głazów.

Piaski i żwiry wodnolodowcowe zajmują znaczną część obszaru gminy i są przedmiotem eksploatacji na potrzeby lokalne.

**Piaski i żwiry teras akumulacyjnych** charakteryzują się większą czystością i jednorodnością. Są to na ogół piaski grubo i średnioziarniste, lokalnie przewarstwiane żwirami. Mogą znaleźć zastosowanie do produkcji wyrobów betonowych oraz zapraw murarskich. Występują głównie wzdłuż wszytkim rzeki Wiązownicy oraz wzdłuż kopalnej doliny w części północnej gminy. Eksploatacja ich prowadzona jest na małą skalę, okresowo, bez posiadanej koncesji. Użytkownikami są najczęściej osoby prywatne, mieszkańcy pobliskich wsi.

**Piaski wydmore** występują na obszarze w większości zalesionym. Piaski te są najczęściej drobnoziarniste z domieszką średnioziarnistych, lokalnie zapyłone, dobrze wysortowane. Punkty występowania i eksploatacji tych piasków, zlokalizowano w okolicach miejscowości Kol. Kozieniec, Przerwa, Potworów, Grabowa. Większość tych wyrobisk jest od dłuższego czasu nieużytkowana i należy je traktować jako samoistnie zrehabilitowane. Wciąż jeszcze pojawiają się nowe.

**Surowce ilaste** na terenie gminy Potworów nie są eksploatowane i nie były przedmiotem badań geologicznych. Oceniając makroskopowo surowiec, można stwierdzić, że odznaczają się one zmiennym składem litologicznym i słabymi właściwościami ceramicznymi. Dyskwalifikująco na surowiec oddziałuje duże zapiaszczenie i zamarglenie glin zwałowych.

**Torfy** występują w dolinie Wiązownicy. W 1967 r. przebadano złożę torfu, składające się z czterech pól, z czego trzy leżą w zasięgu gminy Potworów, a jedno na terenie gminy Przytyk. Są to złoża Ia Rdzów, Ib Wir, Ic Wir. Niewielkie pokłady zidentyfikowane zostały także na granicy gminy Potworów i Klwów, wzdłuż bezimiennego cieką na wschód od miejscowości Dobra Wola (położonej w gminie Klwów).

### 3.1.6 Klimat

Według regionalizacji rolniczo-klimatycznej (R. Gumiński, 1951) gmina Potworów znajduje się w X łódzkiej dzielnicy, w jej wschodniej części. Obejmuje ona strefę przejściową pomiędzy niżem, a pasem wyżyn.

#### 1) Temperatura i opady

Charakteryzuje się średnia roczną sumą opadów na poziomie ok. 600 - 650 mm, przy czym jego rozkład w ciągu roku jest nierównomierny. Ok. 66% opadu przypada na półrocze ciepłe, od maja do października. Liczba dni z opadem długotrwałym wynosi średnio 20-30 w ciągu roku. Czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi 70- 80 dni w roku. W regionie tym mgły występują stosunkowo rzadko (przez mniej niż 40 dni w roku). Średnia roczna temperatura powietrza to ok. 7,3°C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią temperaturą ok. 17-18°C a najchłodniejszym styczni -3 - -4°C. Stosunkowo wysoka średnia roczna amplituda temperatur na poziomie 21 - 22 °C świadczy o wpływach klimatu kontynentalnego.

Okres wegetacyjny - liczba dni ze średnią dobową temperaturą powyżej 5°C wynosi średnio 210 - 217 dni. Dni z przymrozkiem w roku notuje się na poziomie 100 - 118. Dni mroźne (temp. max. większe równe - 10°C) obserwuje się sporadycznie głównie w styczniu i w grudniu.

#### 2) Pogoda

Pogoda ciepła, słoneczna, bez opadu występuje, jak w większości kraju, średnio przez 110 - 120 dni w roku. Pogoda mroźna, pochmurna z opadem występuje stosunkowo często w stosunku do pozostałej części kraju przez ok. 20 - 25 dni w roku. Średnie roczne zachmurzenie wynosi tu 5,7 w dziesięciostopniowej skali. Wynik ten jest niższy niż średnia dla kraju, co sprzyja korzystnym warunkom aerosanitarnym. Odzwierciedleniem rozkładu zachmurzenia jest uśrednione rzeczywiste mierzone stosunkiem faktycznej do maksymalnej liczby godzin ze słońcem. W ciągu roku wynosi to średnio 34 – 36% i jest nieco niższy niż średnia dla Polski (ok. 40%).



### 3) Wiatry

Wiatry wieją tu w ciągu roku ze średnią prędkością 3 - 4 m/s. Dominują te z sektora zachodniego, których prędkości są największe oraz z sektora północnego występujące częściej w okresie wiosennym i letnim. Stosunkowo wysoki jest także procent występowania cisz atmosferycznych (15-20% w ciągu roku).

### 4) Zjawiska ekstremalne

Na obszarze opracowania średnio w ciągu roku występuje około 28 do 30 dni burzowych oraz około 2- 4 przypadków opadu gradu. Średnia liczba dni upalnych wynosi około 2 - 4 dni w roku.

Do najbardziej groźnych ekstremalnych zjawisk pogodowych występujących na terenie Polski zalicza się: opady o dużym natężeniu (wielokrotnie połączone z gradobicie), szkwały i trąby powietrzne, nagłe powodzie oraz susze. Meteorolodzy ostrzegają, iż częstość tych zjawisk łączonych z ogólnoswiatowym ocieplaniem się klimatu będą coraz częstsze (Lorenc, H.; 2012).

W ostatnich dwu latach szczególnie dotkliwymi w skutkach zjawiskami ekstremalnymi na obszarze gminy Potworów były trąby powietrzne i towarzyszące im intensywne burze. Najczęściej zjawiska te pojawiają się w miesiącach od czerwca do sierpnia i są prawie niemożliwe do przewidzenia (Zagrożenia okresowe występujące w Polsce, 2010). Powstają najczęściej na pograniczu dwóch silnie zróżnicowanych termicznie i wilgotnościowo mas powietrza. W Polsce jest to zazwyczaj bardzo ciepłe i wilgotne powietrze zwrotnikowe oraz powietrze polarnomorskie. Jedną z takich trąb przeszła w dniu 14 lipca 2011r. w południowej części gminy. Zjawisko to zaczęło się formować około godziny 14 i trwało około 20 min. W wyniku jego działalności ucierpiało 504 gospodarstw rolnych o powierzchni 1710,58 ha w miejscowościach Długie, Grabowa, Grabowska Wola, Kozieniec, Marysi, Mokrzec, Potworów, Rdzuchów, Rdzuchów Kolonia, Rdzów, Sady i Wir. Zjawisko spowodowało również straty w ekosystemach leśnych, powalając i łamiąc drzewa, w tym jeden pomnik przyrody - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) na terenie kompleksu leśnego Przysucha.

Z wywiadu z miejscową ludnością wiadomo, że straty w gospodarstwach wyrządzają także niewielkie zawirowania powietrza, o sile która niszczy tunele do produkcji warzyw głównie papryki. Zjawiskom takim sprzyja równinna rzeźba terenu i występowanie bezleśnych obszarów.

### 5) Warunki aerosanitarne

W obszarze gminy Potworów warunki aerosanitarne atmosfery kształtowane są przez emisję niską z palenisk domowych, palenisk służących do ogrzania tuneli foliowych, obiektach użyteczności publicznej, obiekty produkcyjne i oczyszczalnia ścieków (źródła punktowe), jak też emisję zanieczyszczeń komunikacyjnych przez pojazdy i sprzęt silnikowy (liniowe źródła emisji). Zjawisko pogorszenia stanu sanitarnego atmosfery związane z ogrzewaniem tuneli foliowych występuje w szczególności w okresie zimowym (od lutego do marca). Rozwiązaniem alternatywnym dla podniesienia ekologiczności upraw jest zastosowanie kolektorów słonecznych i pomp ciepłych. Podatność powietrza na degradację szacuje się jednak na poziomie średnim. Brak na terenie gminy obiektów (za wyjątkiem niewielkich nasypów drogowych), które negatywnie wpłynęłyby na możliwość przewietrzania obszaru. Dolina rzeczna Wiązownicy - główny korytarz wymiany powietrza z szerszym otoczeniem nie jest zabudowany. Roślinność terenów otwartych stanowi naturalny filtr oczyszczający powietrze. Przy czym największą efektywność wykazują lasy i zadrzewienia.

## 3.2 Elementy biotyczne

### 3.2.1 Lasy

Pod względem siedliskowym występują następujące typy:

- bór świeży (Bśw) - z dominacją sosny pospolitej, w podszyciu występuje sosna pospolita, brzoza, jałowiec rzadziej kruszyna pospolita;

- bór mieszany świeży (BMśw) - z dominacją sosny pospolitej i dębu szypułkowego, w podszyciu z sosną pospolitą, brzozą, osiką i jałowcem;
- bór mieszany wilgotny (BMw) - z dominacją dębu szypułkowego oraz sosny pospolitej (niewielkie kompleksy w okolicy wsi Długie);
- bór wilgotny (Bw) - z dominacją brzozy, sosny pospolitej i świerka, w podszyciu z brzozą, olszą szarą, kruszyną pospolitą (niewielkie powierzchnie na gruntach wsi Rdzów);
- ols (Ol) - z dominacją olszy czarnej, w podszyciu z kruszyną pospolitą, jarzębiną i wierzbą;
- las mieszany (LM) - z dominacją dębu szypułkowego i sosny pospolitej, w podszyciu z osiką, kruszyną pospolitą, jałowcem, dębem szypułkowym, rzadziej głogiem (niewielkie kompleksy w okolicy wsi Grabowa).

Pod względem powierzchni dominują wyraźnie siedliska borowe (w tym najczęściej bór świeży i bór mieszany świeży, rzadko bór wilgotny). W drzewostanie dominuje sosna w wieku do 40 lat. Siedliska olsów związane są z doliną rzeki Wiązownicy oraz niewielkich cieków wodnych. Są to zespoły leśne typu łąkowego z kruszyną pospolitą, chmielem zwyczajnym, psianką słodkogórz, kaliną koralową i pokrzywą.

### 3.2.2. Zadrzewienia

Zadrzewienia to istotny element biotyczny zarówno z punktu widzenia zwiększania bioróżnorodności jak i zwiększenia samoregulacji terenów rolnych. Jako strefa przejściowa pomiędzy zbiorowiskami leśnymi a polnymi uznawane są za najbogatszą pod względem liczby i różnorodności występujących gatunków. Odpowiednio rozmieszczone hamują prędkość wiatru, wpływają na poprawę warunków wodnych w glebie oraz ograniczają jej wiosenne przemarzanie. Ograniczają również możliwość przemieszcza się używanych w rolnictwie środków ochrony roślin i nawozów sztucznych.

W przestrzeni gminy Potworów należy wyróżnić następujące rodzaje zadrzewień:

- nadwodne - towarzyszą dolinie rzeki Wiązownicy. Występują w niewielkich skupieniach. Ze względu na uregulowany charakter koryta rzeki jest regularnie czyszczone a niewielkie zadrzewienia usuwane. Zadrzewienia te budują głównie olsza szara oraz wierzba w podszyciu z kruszyną pospolitą, chmielem zwyczajnym i pokrzywą. Zadrzewienia typu łożowego towarzyszą niewielkim oczkom wodnym. Tworzą je różnogatunkowa wierzba z trziną pospolitą. Są silnie zantropizowane. Na tym tle wyróżniają się zadrzewienia przy oczku wodnym w Potworowie w sąsiedztwie zespołu szkół: tworzą je siedem dębów szypułkowych (pomników przyrody) w podszyciu z bzu czarnym oraz lipą wąskolistną.
- śródpolne tworzące kępy lub pasy wśród pól uprawnych - ukształtowane między rozłogami w postaci tradycyjnych miedz są rzadko obecnie obserwowane w krajobrazie gminy. Częściej natomiast tworzą się zadrzewienia śródpolne na skutek porzucania rolniczego pojedynczych działek. Postępuje na nich naturalna sukcesja roślinna prowadząca do tworzenia zbiorowisk leśnych.
- zadrzewienia wokół zabudowań - posiadają formę zarówno niewielkich sadów owocowych jak i klombów ozdobnych. Często lokalizowane są wzdłuż ogrodzenia frontowego jako zieleń izolacyjna zmniejszająca uciążliwość hałasową drogi. W skład tych szpalerów wchodzi głównie gatunki iglaste w tym popularne tuje.
- zadrzewienia parkowe, szpalery drzew oraz towarzyszące cmentarzom - na terenie gminy znajdują się dwa parki podworskie. Jeden z nich zlokalizowany jest w Potworowie i obecnie przeprowadzany jest jego odnowa. W składzie gatunkowym dominują lipy, graby i klony. Niektóre z okazów osiągnęły rozmiary pomnikowe. Do parku prowadzi aleja lipowa, w której pojedyncze okazy wymagają pielęgnacji lub wymiany. Drugi park znajdujący się w miejscowości Rdzuchów. Obecnie spotykane tam zbiorowiska roślinne mają charakter leśny. W składzie gatunkowym spotykane są dęby, graby oraz klony. Ze względu

bezpieczeństwa oraz sanitarnych na większość z cmentarzy, jak również w Potworowie, usunięte są wysokie drzewa, które przez system korzeniowy uszkadzają groby. Obecnie teren ten nie posiada żadnych zadrzewień.

### 3.2.3. Zbiorowiska szuwarowo-torfowiskowe i roślinność wodna

Na terenie gminy Potworów siedliska torfowe są silnie przekształcone na skutek rozległych melioracji wodnych w tym również regulacji koryta rzeki Wiązownicy. Zmiany te objęły torfowiska niskie trzcinowe-turzycowe. Zachowały się niewielkie fragmenty tych zbiorowisk w miejscach małych rozlewisk przy mostach, przepustach i bezpośrednim sąsiedztwie koryta, a także w rejonie gdzie rzeka przepływa przez zbiorowiska leśne.

Obfitą obudowę głównie w postaci pałki wodnej oraz trzciny pospolitej mają natomiast zbiorniki i oczka wodne występując na całym obszarze gminy, co sprzyja ich zarastaniu. Niektóre z nich okresowo wysychają, a trzcina zaznacza zasięg wysokiego występowania wód gruntowych. Roślinność taka rozwinięta także w obrębie nowo wybudowanego zbiornika wodnego w Rdzuchowie. Niewielka głębokość zbiornika sprzyja rozwojowi trzcinowisk.

Wybitnymi wartościami florystycznymi w gminie odznacza się niewielkie oczko wodne w kompleksie leśnym należącym do Lasów Państwowych. Obok pospolitej trzciny, kosaćca żółtego, siedmiopalcznika błotnego, goryszy błotnej znajdują się tu mchy z rodziny torfowców, objęte ochroną częściową. Niewielkie oczko wodne jest również siedliskiem pływacza zwyczajny (*Utricularia vulgaris*) objętego ochroną ścisłą

### 3.2.3. Zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe

Ekosystemy łąkowo-pastwiskowe w przestrzeni skupione są głównie w dolinie rzeki Wiązownicy. Tworzą naturalny bufor dla położonych powyżej pól uprawnych. Chronią wody rzeki przed nadmiernym spływem wód opadowych zanieczyszczonych nawozami oraz środkami ochrony roślin. Obecny ich skład gatunkowy jest modyfikowany na potrzeby rolnictwa i użytkowane jako pastwiska i łąki kośne. Na skład gatunkowy zbiorowisk łąkowych wpłynęły zabiegi melioracyjne, co doprowadziło do powstania tzw. murszowisk czy łąk pobagiennych. Drugim rodzajem zbiorowisk łąkowych są takie powstałe na skutek porzucenia rolniczego gruntów. Są zbiorowiskami o charakterze ruderalnym i podlegają naturalnej sukcesji w wtórnej.

## 3.3 Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### 3.3.1 Wymogi ochrony środowiska

Naczelną zasadą rozwoju przestrzennego w gminie winien być zrównoważony rozwój. Oznacza to przede wszystkim dążenie do zachowania odnawialności zasobów naturalnych i racjonalne wykorzystanie zasobów nieodnawialnych. Biorąc pod uwagę stan środowiska w gminie Potworów oraz jej rolniczy charakter, zgodnie z art. 72 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, dla osiągnięcia ww. wymienionego celu należy podjąć następujące działania:

- 1) w ramach racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi:
  - przeznaczanie pod zabudowę gleb o najniższych klasach bonitacyjnych;
  - koncentrację terenów zabudowy i tworzenie czytelnych granic pomiędzy nimi a terenami otwartymi;
  - kształtowanie ciągłego systemu przyrodniczego w gminie.
- 2) w ramach racjonalnej gospodarki złożami kopalin:
  - ich wydobycie winno odbywać się jedynie w oparciu o złoża objęte odpowiednią koncesją;
  - kopalnie winny być lokalizowane poza systemem przyrodniczym gminy;
  - zakaz wydobycia złóż torfu ze względu na ich znaczenie przyrodnicze.
- 3) w ramach ograniczenia wpływu zanieczyszczeń pochodzących z gospodarki rolnej:
  - przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej;
  - tworzenie stref buforowych złożonych z użytków zielonych i zadrzewień wokół zbiorników i cieków wodnych;

- stosowanie zabiegów agrotechnicznych zmniejszających podatność gleb na degradację, w szczególności przeprowadzanie ich wapnowania;
  - zastosowanie odnawialnych źródeł energii w rolnictwie w tym przy ogrzewaniu tunelów foliowych.
- 4) w ramach rozwiązywania problemów zabudowy wsi:
- rozwój gminnego systemu zaopatrzenia w wodę;
  - rozwój gminnego systemu odprowadzania ścieków;
  - prowadzenie uregulowanej, selektywnej zbiórki odpadów;
  - propagowanie ekologicznych źródeł zaopatrzenia gospodarstw w energię ciepłą;
- 5) w ramach zapewnienia walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych:
- zachowanie mozaikowego układu krajobrazu przez zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, stref buforowych wokół wód powierzchniowych oraz czytelnych stref pomiędzy terenami zurbanizowanymi i otwartymi;
  - zachowanie drożności w układzie systemu dolinnego w gminie;
  - zwiększenie lesistości w gminie;
  - tworzenie stref buforowych w obrębie źródeł emisji zanieczyszczeń, w tym zakładów produkcyjnych i dróg.
- 6) w ramach ochrony przed hałasem, wibracjami i polem magnetycznym:
- ustanowienie stref ochronnych wokół linii elektroenergetycznych SN;
  - ograniczenie wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych w gminie (dróg wojewódzkiej i krajowej);
  - zastosowanie strefowania w zasięgu terenów mogących powodować nadmierny hałas.

Powyżej wymienione dziania zostały określone uwzględniając, iż środowisko to układ elementów ożywionych i nieożywionych, które pozostają we wzajemnych powiązaniach i oddziałują na siebie. Ich wdrożenie w poszczególnych sferach (racjonalnego wykorzystania ziemi, racjonalnej gospodarki złożami itp.) będzie skutkowało poprawą stanu poszczególnych elementów środowiska: wód, powietrza, gleby itd. Na obszarze gminy nie występuje natomiast naturalne zagrożenie ruchami masowymi, co wynika z równinnego ukształtowania jej powierzchni. W obrębie obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono także przekroczeń w zakresie oddziaływania akustycznego. Ochrona przed nadmiernym hałasem winna być prowadzona na zasadach ogólnych określonych prawem.

Kluczowym, z punktu widzenia ochrony środowiska, narzędziem ustalenia odpowiednich proporcji pomiędzy potrzebami zainwestowania i ochrony środowiska jest wyznaczenie w studium obszarów systemu przyrodniczego, które w przypadku gminy Potworów winny składać się z następujących elementów:

- tereny łąk i pastwisk w obrębie terasy zalewowej dolny Wiązownicy wraz z uchodzącymi do niej dolinkami cieków wodnych;
- niewielkie fragmenty zadrzewień i lasów wzdłuż cieku wodnego;
- kompleksy leśne;
- ekosystemy wodno-błotne oczek wodnych, zbiorników wodnych, bagienek śródleśnych, śródłukowych i śródpolnych.

Tereny te należy chronić przed zainwestowaniem oraz zachować ich ciągłość.

### 3.3.2 Ochrona prawna przyrody

Obecnie w granicach administracyjnych gminy, w jej części północnej, znajduje się niewielki fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki. Z obiektów objętych ochroną prawną przyrody na terenie gminy znajduje się również 8 pomników przyrody w postaci okazałych drzew różnego gatunku. Dwa z nich są w złym stanie zdrowotnym. Dąb szypułkowy w kompleksie leśnym Potworów uszkodzony został przez nawalną wichurę w 2011 r. Drugi w znajdujący się w parku podworskim w Kolonii Rdzuchów ucierpiał na skutek pożaru. Wyliczenie ww. obiektów wraz z podaniem ich lokalizacji przedstawiono w Rozdziale 9.

### 3.4 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

#### 3.4.1 Przydatność rolnicza terenów

Kompleksowa ocena jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (rpp) przeprowadzona została przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach. W ramach badań waloryzacji punktowej poddane zostały następujące warunki naturalne rozwoju rolnictwa:

- gleby;
- rzeźba terenu;
- klimat;
- warunki wodne.

Gmina Potworów osiąga wskaźnik jakości rpp w wysokości 58,7 pkt. na 100 punktów możliwych przy warunkach optymalnych, przy średnim dla województwa radomskiego 62,8 pkt., kraj 66,6 pkt.

Warunki glebowe gminy zostały ocenione na 45-50 pkt. na 90 możliwych. Jest to wynik przeciętny na tle innych gmin województwa mazowieckiego. Warunki te w obrębie gminy są jednak zmienne. Pokazuje to zestawienie klas glebowo-rolniczych. Klasyfikację tą przeprowadzono w dwu zasadniczych podgrupach: grunty orne oraz użytki zielone. Ich opis przedstawiono poniżej. Klasyfikację tą przeprowadzono w dwu zasadniczych podgrupach: grunty orne oraz użytki zielone. Ich opis przedstawiono poniżej.

#### 1) Grunty orne:

**Kompleks pszenno-dobry** – obejmuje 1,3% pow. gruntów ornych (tj. 75 ha) – są to gleby nieco mniej urodzajne w porównaniu do kompleksu pierwszego. Uzależnione są od poziomu wód gruntowych. Okresowo wykazują słabe niedobory wilgoci. Należą do gleb dobrych. Ujemne cech występują w nich tylko w nie znacznym stopniu. W klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do klasy IIIa i IIIb. Na tego typu glebach udają się wszystkie rośliny uprawne. Wysokość plonów uzależniona jest od warunków atmosferycznych oraz od poziomu agrotechniki.

**Kompleks żytni bardzo dobry** (pszenno-żytni) - obejmuje 12,2 % gruntów ornych (tj. 688 ha). Gleby występujące w tym kompleksie są strukturalne posiadają wysoki poziom próchnicy oraz właściwe stosunki wodne. Są to gleby lekkie wytworzone z piasków gliniastych mocnych całkowitych lub piasków gliniastych (lekkich i mocnych) zalegających na zwięźlejszych podłożach. Gleby te wymagają racjonalnego nawożenia i umiejętnej uprawy daje to możliwość stosowania tych samych roślin co na kompleksach pszennych, w innym przypadku wykazują niższy stopień kultury. Wtedy opłacalna jest uprawa żyta, ziemniaków oraz innych roślin uprawianych na glebach słabszych. W klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do klasy IIIb (rzadziej do IIIa i IVa).

**Kompleks żytni dobry** - obejmuje 22,6% pow. gruntów ornych (tj. 1276 ha) – są to gleby lżejsze, w większości wytworzone z piasków gliniastych lekkich, na zwięźlejszym podłożu. Są one dość wrażliwe na susze. To gleby typowo żytnio - ziemniaczane, uprawia się na nich również jęczmień oraz inne wymagające gatunki. W klasyfikacji bonitacyjnej zaliczane są do klasy IVa i IVb.

**Kompleks żytni słaby** - obejmuje 16,7% pow. gruntów ornych (tj. 942 ha) – są to głównie gleby klasy V, w części IVb w kompleksie żytnim bardzo słabym. Wytworzone są z piasków słabogliniastych i luźnych. Mają słabą zdolność do zatrzymywania wody. Na tych glebach uprawia się głównie żyto, owies, ziemniaki, seradele i łubin.

**Kompleks żytni bardzo słaby** - obejmuj 15,5% pow. gruntów ornych (tj. 876 ha) – są to gleby klasy VI. Należą do gleb naj słabszych wytworzonych z piasków luźnych lub słabo gliniastych. Są ubogie w składniki pokarmowe. Wymagają odpowiedniego nawożenia. Na tych glebach uprawia się wyłącznie żyto i łubin gorzki.

**Kompleks zbożowo-pastewny mocny** - obejmuje 21,9% powierzchni gruntów ornych (tj. 1235 ha). Są to gleby okresowo nadmiernie uwilgotnione. Ich podmokłość powodowana jest przy płaskiej rzeźbie terenu występowaniem w dolnej części profilu warstw słabo przepuszczalnych lub położeniem w obniżeniu terenu. Uregulowanie stosunków wodnych jest dość trudne. Występujące nadmierne uwilgotnienie okresowo

likwiduje się poprzez stosowanie drenażu, to jednak pogłębia okresowe susze. Na glebach tych kompleksów opłacalna jest uprawa roślin pastewnych.

**Kompleks zbożowo - pastewny słaby** - obejmuje 9,8% powierzchni gruntów ornych (tj. 552 ha). Są to gleby zaliczane do klas bonitacyjnych od IVb do VI. Są to gleby wytworzone z piasków luźnych i słabo gliniastych. Występowanie ich związane jest głównie z dolinami rzecznyymi i większymi powierzchniami piaskowymi o słabym odpływie. Uwilgotnienie tych gleb sprzyja uprawie niektórych roślin pastewnych.

## 2) Użytki zielone:

**Kompleks średni (2z)** - obejmuje 84,7% użytków zielonych (tj. 763 ha). W skład jego wchodzi następujące siedliska: łąkowe, łąkowe oraz pobagiennie. Gleby występujące w tym kompleksie charakteryzują się mniejszą żyznością oraz wadliwymi stosunkami powietrzno-wodnymi. Użytki zielone kompleksu 2z stanowią potencjalne rezerwy produkcji pasz.

**Kompleks słaby i bardzo słaby (3z)** - obejmuje 15,3 % użytków zielonych (tj. 137 ha). W skład jego wchodzi następujące siedliska: łąkowe, łąkowe, bielawy. Użytki zielone kompleksu 3z są na ogół stale za suche lub stale podmokłe. Plony na tych użytkach są niskie i złej jakości.

Ochrona gruntów rolnych przed nierolniczym wykorzystaniem realizowana jest na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (). Dotyczy przede wszystkim gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I - III). Zmiana ich przeznaczenia w przypadku powierzchni większej niż 0,5 ha wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania w trybie jego sporządzenia odpowiedniej zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

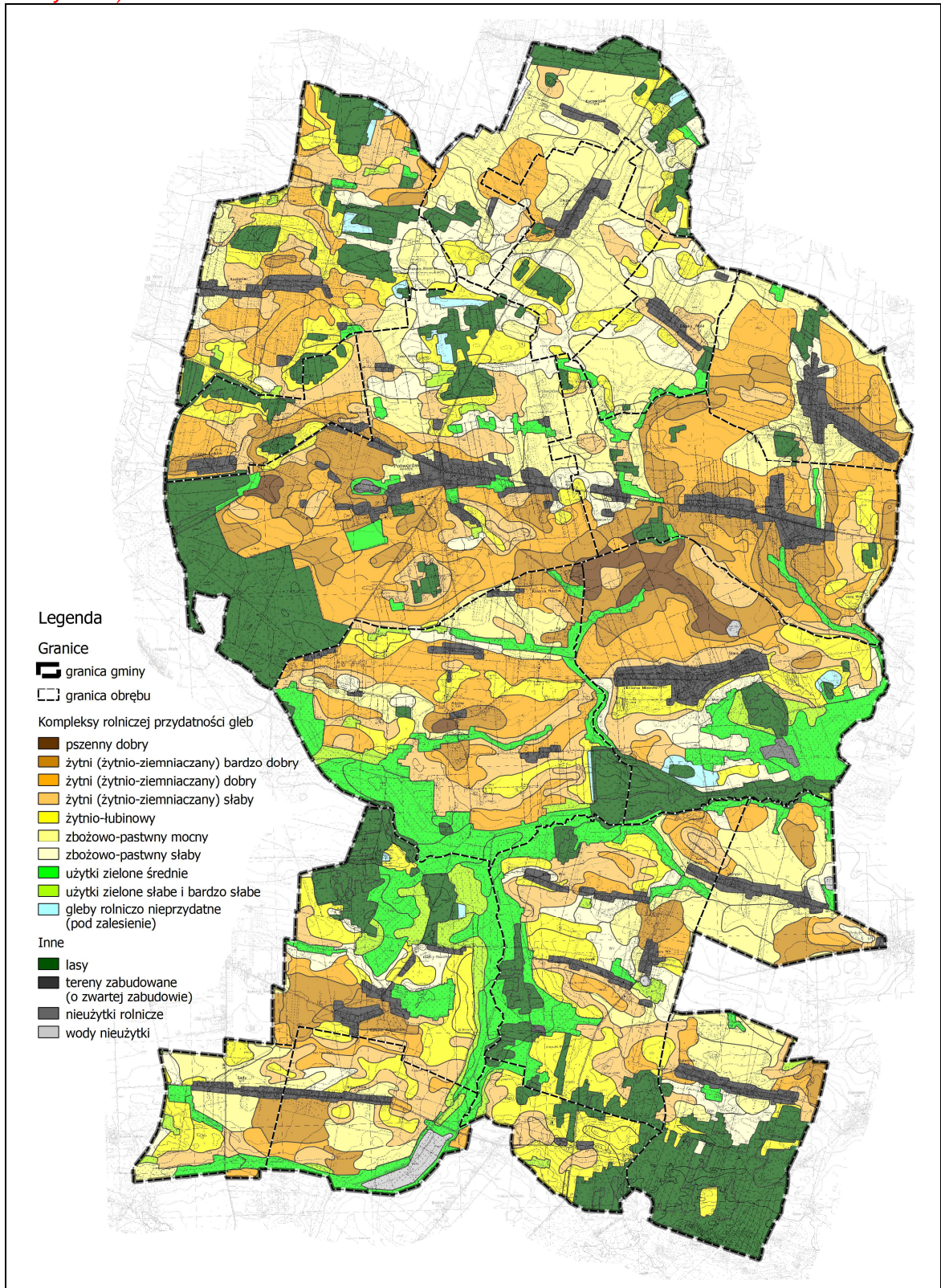
Grunty gleb chronionych na terenie gminy Potworów występują w obrębie rozpoznanych kompleksów glebowo-rolniczych: kompleks żytni bardzo dobry (4) oraz kompleks pszeniczny dobry (2), które zajmują powierzchnię ok. 763 ha co stanowi 9,3 % powierzchni gminy. Nie są jednak z nimi tożsame. W skład ww. kompleksów mogą także wchodzić gleby niższych klas (IVa). Szczegółowy szczegółowe rozpoznanie zasięgu ich występowania należy oprzeć na analizie aktualnej mapy zasadniczej lub ewidencyjnej.

Niekorzystnym zjawiskiem na terenie gminy z punktu widzenia rozwoju rolnictwa jest wysokie zakwaszenie gleb. Ok. 50 % powierzchni gruntów rolnych się w V klasie pilności wapnowania tj. wapnowanie konieczne. Zjawisko to jest typowe dla gleb wykształconych na utworach polodowcowych z dużym udziałem utworów piaszczystych. Wysokie zakwaszenie środowiska glebowego skutkuje obniżeniem żyzności gleby i zmniejszeniem odporności na degradację. Plony uzyskiwane na glebach kwaśnych są mniej odporne na pasożyty i związki chorobotwórcze.

Równinna rzeźba terenu gminy sprzyja produkcji rolniczej. Nieznaczne spadki terenu determinują niski poziom erozyjności gleb i brak czynnych naturalnych zjawisk geodynamicznych. Warunki ukształtowanie terenu dla gminy Potworów zostały określone na poziomie 4,4-4,6 pkt. w 5 stopniowej skali i jest to wynik jeden z najwyższych w regionie radomskim. Stosunkowo wysoko oceniono także warunki klimatyczne (w przedziale 11-13 pkt. na 16 możliwych). Składa się na to m.in. brak przymrozków jesiennych, korzystny rozkład temperatury w cyklu rocznym oraz stosunkowo długi okres wegetacyjny. Warunki wodne uzyskały 3-3,5 pkt. w skali 5 stopniowej.



Rys. nr 3.1: Kompleksy rolniczej przydatności gleb (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ....)



### 3.4.2 Struktura agrarna

Wiodącą funkcją gminy jest produkcja rolnicza - roślinna. Odbywa się ona na powierzchni (dane GUS 2010r.):

- 5571 ha                    gruntów ornych,
- 927,35 ha                łąk i pastwisk,
- 275 ha                    sadów.

Prywatne gospodarstwa indywidualne w gminie Potworów, podobnie jak w całym województwie, są dominującą formą własności ziemi. Ich liczba w 2010 r. wynosiła 929.

W gminie występuje przewaga gospodarstw średnich (1-5 ha), prowadzących działalność rolniczą, jej odsetek wynosi 45%. Gospodarstwa duże (10-15 ha) stanowią 10,8% ziem, zaś gospodarstwa małe zajmują 3,65% przestrzeni.

Tabela 3.2: Ilość gospodarstw w gminie oraz powierzchnia gospodarstw 2010 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS Narodowy spis rolny 2010):

lp.	wyszczególnienie	ogółem
1	ilość gospodarstw rolnych ogółem	930
	w tym: liczba gospodarstw indywidualnych	929
2	powierzchnia gospodarstw rolnych ogółem	6545,86 ha
	w tym powierzchnia gospodarstw indywidualnych	6498,26 ha

Tabela 3.3: Gospodarstwa rolne w gminie wg wielkości i formy działalności (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS Narodowy spis rolny 2010):

lp.	wyszczególnienie	ogółem	prowadzące działalność rolniczą
1	<b>gospodarstwa rolne</b>	<b>930</b>	<b>920</b>
2	do 1 ha	34	33
3	powyżej 1 ha razem	896	887
4	w tym:		
5	1-5 ha	419	413
6	1-10 ha	759	751
7	1-15 ha	860	851
8	5-10 ha	340	338
9	5-15 ha	441	438
10	10-15 ha	101	100
11	5 ha i więcej	477	474
12	10 ha i więcej	137	136
13	15 ha i więcej	36	36

Użytki rolne zajmują 68% rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Potworów, odsetek użytków rolnych w dobrej kulturze wynosi 66%, przestrzeń pod zasiewami zajmuje 47% rolniczej przestrzeni produkcyjnej, sady zajmują 3,4% powierzchni, łąki i pastwiska - 11,3%, zaś procentowy udział lasów oraz gruntów leśnych wynosi 7,2%. Pod względem rodzaj upraw, dominują zboża, ziemniaki i warzywa.

Tabela 3.4: Struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS Narodowy spis rolny 2010):

lp.	wyszczególnienie	gospodarstwa rolne ogółem		gospodarstwa indywidualne	
		liczba gospodarstw w	pow. użytków [ha]	liczba gospodarstw w	pow. użytków [ha]
1	użytki rolne	930	5571,36	929	5529,36
2	użytki rolne w dobrej kulturze	919	5467,12	918	5425,12



3	pod zasiewami	858	3813,90	857	3771,90
4	grunty ugorowane łącznie z zasiewami zielonymi	217	427,95	217	427,95
5	uprawy trwałe	241	280,40	241	280,40
6	sady ogółem	238	275,85	238	275,85
7	ogrody przydomowe	107	17,52	107	17,52
8	łąki trwałe	639	786,25	639	786,25
9	pastwiska trwałe	168	141,10	168	141,10
10	pozostałe użytki rolne	53	104,24	53	104,24
11	las i grunty leśne	641	587,78	640	587,28
12	pozostałe grunty	834	386,72	833	381,62

Tabela 3.5: Gospodarstwa rolne wg wybranych zasiewów w powiecie 2010r ((Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS Narodowy spis rolny 2010):

lp.	wyszczególnienie	liczba gospodarstw rolnych	powierzchnia gospodarstw rolnych/ha
<b>1</b>	<b>ogółem</b>	<b>5367</b>	<b>16505,21</b>
2	zboża razem	4693	12762,88
3	zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	4668	12591,99
4	ziemniaki	2928	829,78
5	uprawy przemysłowe	99	81,27
6	buraki cukrowe	42	13,32
7	rzepak i rzepik razem	46	53,47
8	strączkowe jadalne na ziarno razem	61	32,33
9	pastewne	0	0
10	warzywa gruntowe	1107	751,77

### 3.5 Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy gminy Potworów położone są w VI Krainie Małopolskiej, mezoregionie Równina Radomsko-Kozienicka (VI.3.a) (Siedliskowe podstawy hodowli lasu, J. Mroczkowski, 2004). Administracyjnie przyporządkowane są do Nadleśnictwa Przysucha, obręb Przysucha. Niektóre z kompleksów posiadają nazwy własne: Las Poręba, Las Jamicki (w części południowo-wschodniej gminy), Las Piachowiec (na północ od centrum miejscowości gminnej Potworów), Las Harszyn, Las Dłuski i Las Kosiński (w części północnej gminy). W strukturze własności dominują lasy pozostające we własności osób prywatnych. Lasy Skarbu Państwa stanowią powierzchnię 220 ha w części środkowo-zachodniej gminy oraz niewielkie powierzchnie w Lesie Poręby w części południowo-wschodniej gminy.

Gospodarka na terenach leśnych należących do Skarbu Państwa prowadzona jest w oparciu o systematycznie aktualizowane plany urządzania lasów. Część powierzchni leśnych ze względu na unikatowość w skali europejskiej siedlisk wyłączone są z użytkowania leśnego. przeprowadzone są w ich obrębie jedynie niezbędne prace pielęgnacyjne. Należą do nich:

- grąd subkontynentalny (kod Natura 2000 9170-2) - zwarty las grabowo-lipowo-dębowy z dominacją dębu szypułkowego z wielogatunkowym runem z udziałem

gatunków takich jak turzyca orzęsiona, zdrojówka rutewkowat, przytulia. Powierzchnia wydzielenia obejmuje 11,08 ha, na siedlisku lasu świeżego LŚw (stanowiącego 67% wydzielenia) i lasu mieszanego świeżego LMŚw (stanowiącego 33% wydzielenia);

- śródłądowe kwaśne dąbrowy (kod Natura 2000 9190-2) - z dominacją sosny zwyczajnej i dębu szypułkowego . Powierzchnia wydzielenia obejmuje 2,75ha, na siedlisku lasu mieszanego świeżego LMŚw (stanowiącego 100% wydzielenia);
- łągi olszowo jesionowe (kod Natura 2000 91E0b) - z dominacją dębu szypułkowego, olchy szarej oraz sosny zwyczajnej. powierzchnia wydzielenia obejmuje 4,61 ha, na siedlisku las mieszany wilgotny(stanowiącego 40% wydzielenia) i las żyzny wilgotny Lw (stanowiącego 60% wydzielenia).

W obrębie kompleksu leśnego należącego do Lasów Państwowych znajdujących w środkowo-zachodniej części gminy się wydzielono również następujące fragmenty lasów wodochronnych (o powierzchni 95,7 ha) korzystny ich wpływ na stosunki wodne polega na wzmaganiu lokalnego i globalnego obiegu wody, zwiększeniu sumy opadów z jednoczesnym spowolnieniem odpływu.

Stan zdrowotny i sanitarny lasu w chwili obecnej jest dobry. Miało na to wpływ zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska przez gazy i pyły, brak gradacji szkodliwych owadów, bieżące usuwanie wywrotów, złomów i posuszu (z wyjątkiem drzew martwych i dziuplastych), oraz bieżące realizowanie wymogów dotyczących właściwego utrzymania higieny lasu. Pojedyncze okazy drzew przydrożnych atakują chorobotwórcze grzyby jak żółciak siarkowy. Straty w drzewostanie wywołały także ekstremalne zjawiska pogodowe w 2011 r. w postaci trąb powietrznych. Niepokojącym zjawiskiem jest zaśmiecanie lasu przez okoliczną ludność.

#### **Wnioski:**

1. System przyrodniczy gminy winien być ukształtowany z zachowaniem jego ciągłości.
2. Strefy urbanizacji winny być wyznaczone z uwzględnieniem konieczności zachowania granic pomiędzy nimi a terenami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszarami systemu przyrodniczego oraz obszarami możliwej lokalizacji instalacji OZE.
3. Rozwój terenów zainwestowania winien odbywać się równoległe z rozwojem tzw. infrastruktury ekologicznej: odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię, gospodarki odpadami.
4. Warunki naturalne dla specjalistycznej, towarowej gospodarki rolnej występują wzdłuż ciągu dróg nr 48 i 740, w rozproszonych rejonach koncentracji kompleksów o wysokiej przydatności rolniczej w południowej części gminy (produkcja roślinna) oraz w dolinach rzecznych południowej części gminy (trwałe użytki zielone - produkcja pasz dla hodowli zwierząt).
5. Intensyfikacja produkcji rolnej powinna być prowadzona z uwzględnieniem zasad dobrej praktyki i możliwości wprowadzenia najnowszych technologii w tym pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii.
6. Dolesienia winny być preferowane na obszarach o niższej przydatności rolniczej, jako rozwój istniejących kompleksów i enklaw leśnych.

## **Rozdział 4**

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **4.1 Środowisko kulturowe – kontekst historyczny**

Najstarsze pisemne wzmianki o osadnictwie na terenie gminy Potworów związane są z miejscowością Grabowa. Nazwa ta pojawia się w 1401 r. w "Kodeksie dyplomatycznym katedry krakowskiej św. Wacława". W XV w. istniały również miejscowości Mokrzec, Długie, Potworów i Dłuska Wola. Na przełomie XV i XVI w. powstały kolejno wsie Grabowska Wola, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir.

Kościół i parafia w Potworowie powstały przed XV w. Na podstawie relacji Długosza (L. B. I, 300) wiadomo, że osada posiadała kościół parafialny, a dziedzicami wsi byli Paweł Potworowski herbu Półkoza i Jakub z Rzeszotkowej Woli herbu Łabędź. Wieś miała wówczas 20 łanów kmiecych, dających dziesięcinę kościołowi sandomierskiemu wartości od 15 do 16 grzywien. Było tam ponadto 6 karczm bez roli, 2 ogrodnicy i folwark Pawła Potworowskiego dający dziesięcinę miejscowemu plebanowi.

W 1569 r. częściowymi posiadaczami Potworowa są Wolscy: Piotr – 6 łanów i 3 ogrodnicy, Paweł – 1 łan, Jan, krzysztof i Stanisław 6 – łanów i 3 ogrodnicy. Następnie wieś przeszła w ręce Podkańskich, którzy przez wiele pokoleń byli posiadaczami tego majątku. Kościół tutejszy posiadał cudowny obraz Matki Boskiej, zniszczony wraz z kościołem przez pożar w 1834 r. Nowy kościół murowany ukończono w 1860 r.

W 1886 r. parafia Potworów w dekanacie radomskim liczy ponad 2000 dusz. W jej skład wchodziły wsie: Grabowa, Rdzów, Długie z koloniami, Dłuska Wola, Jabłonna, Wólka Potworowska, Adamów, Wymysłów, Łojków, Mokrzecka Wola, Błażejów, Zachatka, Podgóry, Kacperków i Wojciechów. Gmina Potworów należała do sądu gminnego okręgu IV w Przytyku. W jej skład weszły wsie Adamów (folwark), Błażejów Kolonia, Dębiny, Długie (wieś i kolonia), Dłuska Wola, Grabina, Grabowa, Grabowska Wola, Grotki, Jabłonna, Kacperków, Kiedrzyń, Kostrzyń, Kozieniec, Kozłów Kostrzyński, Laskowa Wola, Łukaszów, Mokrzec, Mokrzecka Wola, Ocieszce, Pabianki Kostrzyńskie, Potworów, Potworowska Wola, Potworowska Kolonia, Łojków, Rdzów, Rogozińska Wólka, Ulów, Ulów Kolonia AB, Waliska, Wir, Wojciechów, Wirówek, Wymysłów, Zachatka Kolonia, Zielonki i Żydy.

W 1924 r. wieś gminna Potworów w powiecie opoczyńskim województwa Kieleckiego liczyła 495 mieszkańców, wszyscy narodowości polskiej. W 1970 r. wieś gromadzka Potworów w powiecie przysuskim województwa kieleckiego liczyła 931 mieszkańców. W 1988 r. wieś gminna Potworów w województwie radomskim liczyła 902 mieszkańców.

## 4.2 **Krajobraz kulturowy – charakterystyka**

### 4.2.1 Układ przestrzenny osadnictwa

Wśród układów przestrzennych wsi dominują te o charakterze rzędówki - układ powszechnie występujący w tej części kraju. W założeniu zagrody usytuowane są wzdłuż drogi po jednej jej stronie. Obecnie siedliska posiadające późniejsze założenia znajdują się również po drugiej stronie drogi. Niektóre z wsi posiadają układ zabudowy przypominający swoim kształtem wielodrożnicę lub owalnicę np. wsie Grabowa czy Mokrzec, które jednocześnie należą do najstarszych wsi w gminie. Pierwsze wzmianki o tych osadach odnaleziono w źródłach pisanych z 1401 r. i 1420 r. Sama zabudowa wsi ze względu na budulec - drewno i kamień polny, oprócz pojedynczych obiektów w większości nie przetrwała do czasów obecnych. Budynki mieszkalne w zagrodach usytuowane były zazwyczaj szczytowo. Obecnie jednak trudno stwierdzić, który z układów (szczytowy czy kalenicowy) dominuje.

Charakter zabytkowy, warty zachowania prezentuje układ urbanistyczny centrum wsi Potworów, z wyraźnie wyznaczonym przez przebieg ulic prostokątnym rynkiem. W jego pierzejach znajdują się m.in. obiekty administracji publicznej - Urząd Gminy, zabytkowy kościół, zabytkowy budynek karczmny oraz wpisany do gminnej ewidencji zabytków drewniany dom mieszkalny.

Historycznie ukształtowane centrum miejscowości oraz założenie dworskie w Potworowie łączy ul. Lipowa po obu stronach obsadzona dorodnymi lipami, z których niektóre posiadają rozmiary pomnikowe (ponad 210 cm w obwodzie pnia). Niektóre z okazy ucierpiały w trakcie trąb powietrznych i burz. Aleja wymaga zachowania i pielęgnacji ze względów wartości przyrodniczej oraz krajobrazowej.

### 4.2.2 Wartościowe elementy kompozycji krajobrazowej

W obrębie gminy występują również elementy krajobrazowe takie jak:

- **Dominanty pozytywne**, rozumiane jako elementy krystalizujące przestrzeń a jednocześnie posiadające duży walor kulturowy. Są to wieże kościoła parafialnego św. Doroty.
- **Akcenty** nie są elementem tak silnie przestrzennie oddziałującym jak dominanty, niemniej są wyraźnie czytelne i odbierane przez użytkowników przestrzeni (zarówno świadomie, jak i podświadomie) jako elementy porządkujące i ułatwiające orientację. Ich przestrzenna wartość jest duża, tym bardziej, że niosą w sobie jednocześnie treści historyczne i kulturowe, wzmacniające tożsamość kulturową gminy. Do akcentów zaliczamy kapliczki, krzyże przydrożne i pomniki.
- **Punkty i pasma widokowe** eksponują walory krajobrazu kulturowego gminy, ukazując malownicze przenikanie się środowiska naturalnego z elementami antropogenicznymi. Z dróg przecinających rzeczną często można obserwować dolinę rzeki wzdłuż, której kępowo występuje roślinność wysoka w postaci niewielkich lasków oraz mozaikowy układ pól uprawnych na tle widocznych w oddali dużych kompleksów leśnych.

#### 4.2.3 Obiekty zabytkowe

Zabytkami nieruchomymi wpisanymi do rejestru WKZ są:

- **Kościół parafialny p.w. św. Doroty z XIX w. w Potworowie (dec. 281/A/85)**. Wzniesiony w 1861 roku i restaurowany w 1880 roku, następnie przebudowywany w latach 1856-57, stanowi rzadki przykład architektury klasycyzującej na terenie woj. radomskiego. Obiekt ten jest też miejscem przechowywania zabytków ruchomych wpisanych do rejestru WKZ. Są to m. in.: kielichy mszalne barokowe. Pierwszy z nich (B-160/1) ufundowany został przez Antoniego Podkańskiego-Podkomorzego Sandomierskiego, drugi (B-160/2) przez Stanisława Podkańskiego - Opatą Sulejowskiego.
- **Zabytkowy park podworski typu krajobrazowego z XVIII w. w Potworowie (dec. 302/A/85)**. Park dworski założony w XVIII wieku jako krajobrazowy. Ma duże walory historyczne i krajobrazowe. Razem z aleją lipową i obiektami podworskimi tworzy całość, która odgrywa niebagatelną rolę w przestrzeni Potworowa. Obecnie teren parku został przejęty przez prywatnego inwestora. Trwają prace nad uporządkowaniem terenu. W miejscu gdzie niegdyś stał dwór wzniesiono stylizowany budynek o funkcji usługowej z zakresu hotelarstwa i gastronomii.
- **Budynek karczmy z XIX w. w Potworowie (dec. 393/A/88)**. Karczma murowana wzniesiona w I połowie XIX wieku, z naczółkami po obu stronach oraz podcieniem kolumnowym, stanowi jedyny obiekt użyteczności publicznej mogący pełnić funkcję pierwotną. Zastosowanie współczesnych materiałów (blachodachówki, okładziny z cegły klinkierowej, nowoczesnych tynków itp.) przy remoncie zewnętrznej elewacji budynku i dachu, sprawiło że obiekt spośród zabudowy współczesnej wyróżnia się jedynie formą.
- **Drewniana kaplica z 1786 r. w miejscowości Kolonia Rdzuchów (dec. 391/A/88)** stojąca niegdyś na terenie zespołu dworskiego została obecnie przeniesiona do Muzeum Wsi Radomskiej. Ufundowana została przez Franciszka Odrowąż Kietlińskiego, Łowczego Radomskiego. Stanowi cenny zabytek budownictwa sakralnego.

Ponadto, na terenie gminy znajdują się również 43 inne obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz 39 zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych.

#### **Wnioski:**

1. Gmina nie posiada unikalnych zasobów środowiska kulturowego, na których można oprzeć rozwój specyficznych funkcji zagospodarowania.
2. Koncentracja najcenniejszych obiektów zabytkowych występuje w miejscowości gminnej Potworów, która ponadto posiada zachowane elementy historycznego układu urbanistycznego.
3. Uwarunkowania, o których mowa w pkt 2 powyżej, umożliwiają określenie jednej strefy ochrony konserwatorskiej, dla której będzie można sprecyzować zasady

## Rozdział 5

### Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

#### 5.1 Mieszkalnictwo

##### 5.1.1 Charakterystyka i trendy kształtowania zasobów mieszkaniowych

Podstawowe zasoby mieszkaniowe gminy Potworów tworzą budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych (zabudowa zagrodowa). Uzupełnienie stanowi zabudowa jednorodzinna lokalizowana najczęściej w obrębie terenów o przeważającej funkcji zabudowy zagrodowej. Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa skupia się głównie wzdłuż istniejących dróg, tworząc zwarte ciągi zabudowy.

Zasób mieszkaniowy w gminie Potworów na koniec 2010r. wynosił 1183 mieszkania o 4258 izbach i 96696 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Tabela 5.1: Zasoby mieszkaniowe - charakterystyka (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	Gmina Potworów				
		2006	2007	2008	2009	2010
1	mieszkania	1175	1176	1180	1181	1183
2	izby	4208	4215	4239	4246	4258
3	powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	95313	55581	96141	96348	96696

Tabela 5.2: Wskaźniki charakteryzujące zasoby mieszkaniowe Gminy Potworów na tle gmin wiejskich woj. Mazowieckiego w latach 2008 - 2010 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	Gmina Potworów			Gminy wiejskie woj. mazowieckiego		
		2008	2009	2010	2008	2009	2010
1	Przeciętna:						
	Pow. uż. w m <sup>2</sup> na 1 osobę	22,5	22,8	23,1	26,1	26,5	26,9
	Pow. uż. w m <sup>2</sup> 1 mieszkania	81,5	81,6	81,7	85,5	86,2	87,0
2	Liczba mieszkań na 1000 ludności	2767	2798	2821	X	X	X

W gminie Potworów ilość oddanych do użytkowania mieszkań w okresie 2007 - 2011 była zmienna. Przy czym w początkowych latach ich suma była niewielka i wynosiła od 1-4. Największy przyrost zanotowano w roku 2011 (12). Jest to skorelowane z ogólnokrajowym zwiększeniem się ruchu inwestycyjnego w tym zakresie.

Tabela 5.3: Mieszkania oddane do użytkowania lata 2007 - 2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	GMINA POTWORÓW				
		2007	2008	2009	2010	2011
1	Mieszkania	1	4	2	3	12
2	Izby	7	24	9	18	61
3	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	268	560	227	408	1465

### 5.1.2 Standardy wyposażenia w urządzenia techniczno-sanitarne.

Tabela 5.4: Standardy zasobów mieszkaniowych lata 2006 - 2010 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyposażenie	ilość obiektów				
		2006	2007	2008	2009	2010
1	wodociąg	792	913	917	919	921
2	ustęp splukiwany	520	599	603	605	607
3	łazienka	538	620	624	626	628
4	centralna ogrzewanie	512	513	517	519	521
5	gaz z sieci	0	0	0	0	0

Tabela 5.5: Odsetek ludności korzystającej z infrastruktury - zmienność w latach 2008-2010 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	rodzaj infrastruktury	odsetek ludności korzystającej z infrastruktury		
		2008	2009	2010
1	wodociągowej	65,7	67,7	69,9
2	kanalizacyjnej	17,2	17,2	20,6
3	gazowej	-	-	-

Z przedstawionych danych wynika, iż standard obsługi infrastrukturalnej mieszkańców systematycznie się poprawia. Obecnie z wynika to głównie z modernizacji i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a w przypadku gospodarki ściekowej - z budowy sieci publicznych także systemów indywidualnych (szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków).

### 5.1.3 Charakterystyka wskaźnikowa zasobów mieszkaniowych

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na 1 osobę wyniosła 23,1 m<sup>2</sup>, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na osobę wyniosła 81,7 m<sup>2</sup>. Średnia liczba izb w mieszkaniu wyniosła 3,58.

Przeciętna wielkość mieszkań w gminie Potworów plasuje się poniżej średnich wartości tego wskaźnika w gminach wiejskich w województwie mazowieckim: średnia powierzchnia użytkowa mieszkań mniejsza o 5,3m<sup>2</sup>; powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę mniejsza o 3,8m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie jest jednak większa o 6,48m<sup>2</sup> niż w powiecie przysuskim.

Tabela 5.6: Synteza wskaźników charakteryzujących zasoby mieszkaniowe w 2010 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	%
1	udział mieszkań wyposażonych w wodociąg	77
2	udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy	0
3	udział mieszkań wyposażonych w łazienkę	53
5	udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie	44
6	przeciętna pow. uż. na 1 osobę	23,1 m <sup>2</sup>
7	przeciętna pow. uż. 1 mieszkania	81,7 m <sup>2</sup>
8	przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,58

## 5.2 Infrastruktura społeczna

### 5.2.1 Oświata i wychowanie

#### 1) Wychowanie przedszkolne

Na terenie gminy Potworów nie ma placówek wychowania przedszkolnego, a wszystkie 6-latki objęte są wychowaniem przedszkolnym przy szkołach w tzw. klasach „0”. W 2011 roku w gminie Potworów nie funkcjonowało żadne przedszkole. Działało pięć oddziałów przedszkolnych przy szkołach podstawowych, do których

zapisanych było 105 dzieci. Od roku 2008 liczba dzieci wzrosła o 38 (w 2008 r. do 5 oddziałów przedszkolnych uczęszczało 67 dzieci).

Tabela 5.7: *Wychowanie przedszkolne 2009 - 2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

lp.	wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	placówki wychowania przedszkolnego			
	oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych	5	5	5
2	dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego – osoby			
	oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych	71	89	105

Budynki po zlikwidowanych szkołach podstawowych w Rdzuchowie i Grabowej wykorzystane zostały na zorganizowanie 2 niepublicznych przedszkoli. Pierwsze z nich to przedszkole w Grabowej. Gmina zmodernizowała budynek po byłej szkole podstawowej i przygotowała projekt o powołaniu Samorządowego Przedszkola. Przedszkole przygotowane jest na około 30 dzieci. Organizacją kolejnego przedszkola w miejscowości Rdzuchów zajęło się stowarzyszenie Fundacja Sportowa Polska. Fundacja ma na celu upowszechnianie kultury fizycznej i sportu oraz rozwój oświaty. Prowadzenie przedszkola jest jednym z celów statutowych stowarzyszenia.

## 2) Szkolnictwo podstawowe

Na terenie Gminy Potworów działają dwie szkoły podstawowe w miejscowości Wir i w miejscowości Potworów.

Tabela 5.8: *Liczba uczniów wg szkół - rok szkolny 2011/2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

lp.	wyszczególnienie	2010
1	PSP Wir	56
2	PSP Potworów	280

## 3) Szkolnictwo gimnazjalne

W gminie funkcjonuje 1 gimnazjum zlokalizowane w miejscowości Potworów. Budynek szkolny realizujący szkolnictwo podstawowe i szkolnictwo na poziomie gimnazjalnym.

Tabela 5.9: *Liczba uczniów i PG rok (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):*

lp.	wyszczególnienie	2008/2009	2009/2010	2010/2011
1	szkoły gimnazjalne	1	1	1
2	uczniowie szkół gimnazjalnych	217	224	213

W roku szkolnym 2010/2011 liczba uczniów przypadających na 1 komputer wynosiła w PSP 18, co stanowi wskaźnik znacznie wyższy niż w powiecie przysuskim (11,96). W przypadku PG w Potworowie wskaźnik ten wynosił 11 i był porównywalny z odpowiednim wskaźnikiem dla powiatu przysuskiego (12,79).

Wskaźnik liczny uczniów na 1 nauczyciela w gminie wynosi 9.

Tabela 5.10: *Zatrudnienie w szkołach w 2013 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy):*

lp.	wyszczególnienie	nauczyciele	pozostali
1	PG Potworów	25	
2	PSP Wir	11	3
3	PSP Potworów	29	11

## 4) Dowozy do szkół

W sytuacji znaczącej koncentracji placówek szkolnych, jednym z istotnych czynników dostępności usług oświaty są dowozy dzieci do szkół, przy czym dowozy te w gminie Potworów dotyczą placówek zlokalizowanych w Potworowie (62% dzieci jest dowożonych do PSP i PG w Potworowie). Zestawienie dowozów do zespołu szkół w Potworowie w podziale na sołectwa przedstawiono w tabeli 5.10.

Tabela 5.11: Liczba dzieci dojeżdżająca do szkoły w Potworowie wg miejscowości w 2012 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy):

Lp.	Wyszczególnienie	PSP	PG
1	Długie	9	2
2	Dłuska Wola	21	7
3	Grabowa	33	17
4	Grabowska Wola	18	6
5	Kacperków	16	4
6	Kozieniec	26	14
7	Łojków	11	1
8	Mokrzec	34	19
9	Rdzów	54	21
10	Rdzuchów	10	2
11	Rdzuchów Kolonia	3	4
12	Sady	7	5
13	Sady Kolonia	-	2
14	Dąbrowa	-	7
15	Marysin	-	9
16	Wir	-	24
	razem	242	144

## 5.2.2 Ochrona zdrowia

W Gminie Potworów podmiotem realizującym zadania z zakresu ochrony zdrowia jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Potworowie. Poza ww. SPZOZ brak jest innych praktyk lekarskich. W gminie istnieje jedna apteka. Nie funkcjonują w niej natomiast żadne żłobki. Sytuacja gminy nie wyróżnia się w tym zakresie na tle powiatu, gdzie liczba zakładów opieki zdrowotnej w 2011 roku wyniosła 16, w tym 10 zakładów opieki publicznej oraz 6 zakładów opieki niepublicznej. Liczba praktyk lekarskich w mieście rośnie, natomiast na wsi maleje. Przedstawione w tabeli 5.12 dane ilustrują postępującą koncentrację usług ochrony zdrowia w ośrodku powiatowym.

Tabela 5.12: Ochrona zdrowia Gmina Potworów na tle powiatu lata 2009-2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	Zakłady opieki zdrowotnej						
	ogółem	1	1	1	16	16	16
	publiczne	1	1	1	12	11	10
	niepubliczne	0	0	0	4	5	6
2	Praktyki lekarskie						
	w miastach	0	0	0	2	2	4
	na wsi	0	0	0	7	7	4
3	Podstawowa opieka zdrowotna - porady	10725	10961	11884	157414	144295	159099
4	Apteki ogólnodostępne	1	1	1	9	9	9
5	Liczba ludności na 1 aptekę ogólnodostępną	4220	4330	4325	4785	4868	4833
6	Żłobki ogółem	0	0	0	0	0	0



### 5.2.3 Kultura

Na terenie gminy Potworów funkcjonuje 1 placówka biblioteczna z księgozbiorem o wielkości 11 717 oraz 3 komputerami dostępnymi dla czytelników (informacje na podstawie danych GUS z 2010 r.). Liczba czytelników w bibliotece 206 osoby, liczba wypożyczonego księgozbioru na 1 czytelnika w woluminach wyniosła 17.

### 5.2.4 Kultura fizyczna, sport i rekreacja

W Potworowie zlokalizowany jest stadion piłkarski, na którym działalność sportową prowadzą dwa kluby piłkarskie: Klub Sportowy Potworów i Ludowy Klub Sportowy Potworów.

### 5.2.5 Administracja

Na terenie gminy Potworów funkcjonują jednostki administracji gminnej i powiatowej. Struktura organizacyjna urzędu gminy w Potworowie obejmuje:

- Referat Organizacyjny, Spraw Społecznych i Obywatelskich
- Referat Finansowy
- Referat Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej
- Urząd Stanu Cywilnego

Jednostkami organizacyjnymi administracji gminnej są:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Potworowie
- Publiczne Gimnazjum im. Orłów Lwowskich w Potworowie
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Wirze
- Gminna Biblioteka Publiczna w Potworowie
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Potworowie
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Potworowie

Jednostką administracji powiatowej w postaci Komendy Powiatowej Policji jest Komisariat Policji w Potworowie, organizacyjnie podległy Posterunkowi Policji w Odrzywole.

#### **Wnioski:**

1. Powolny przyrost zasobów mieszkaniowych w okresie 2007-2011 (24 nowe mieszkania, co średnio rocznie daje niecałe 5 mieszkań) ilustruje brak znaczącej presji inwestycyjnej na ten cel.
2. Poprawa standardów mieszkaniowych dokonuje się głównie dzięki modernizacji istniejących zasobów.
3. Na poziomie gminnym dokonała się znacząca koncentracja infrastruktury społecznej w miejscowości gminnej Potworów, której znaczenie dla warunków życia ludności jest dwojakie:
  - poprawa standardów świadczenia usług dzięki koncentracji środków,
  - pogorszenie przestrzennej dostępności placówek infrastruktury społecznej, w szczególności oświaty, skutkujące koniecznością rozwoju odpowiednich systemów komunikacji.
4. Wobec ograniczonej oferty gminy, duże znaczenie dla podstawowej obsługi ludności ma infrastruktura społeczna i usługowa ośrodka powiatowego w Przysusze.

## Rozdział 6

### Uwarunkowania związane zagrożeniami bezpieczeństwa ludności i jej mienia

#### 6.1 Lokalne zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i mienia

Zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i mienia należy podzielić na dwie kategorie: naturalne i antropogeniczne (związane z działalnością człowieka w środowisku).

##### 6.1.1 Zagrożenia naturalne

Do pierwszej kategorii zagrożeń należy zaliczyć nawalne wichury i trąby powietrzne. Rozwojowi tych zjawisk na terenie gminy sprzyja:

- mała lesistość terenu;
- równinne ukształtowanie;
- mała szorstkość podłoża pól pokrytych na dużych przestrzeniach tunelami foliowymi służącymi produkcji warzywnej.

Zjawiska takie tworzą się bardzo szybko i są niemal niemożliwe do przewidzenia. Jednocześnie należy się spodziewać, że będą się zdarzały coraz częściej. Obecnie na obszarze gminy nie stwierdzono innych zagrożeń naturalnych dla ludzi i mienia. Ze względu na niewielkie spadki terenu brak na terenie gminy obszarów zagrożonych ruchami masowymi. Dolina rzeki Wiązownicy nie jest zabudowana, w związku z czym nie występuje tu zagrożenie powodziowe. W obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczają teren dopuszczony dla zabudowy w obrębie obszaru zagrożonego podtopieniem w sytuacji awaryjnej przerwania zapory zbiornika wodnego w Rdzuchowie, jednak zapisy tych planów zawierają regulacje uzależniające zabudowę tego terenu od uprzedniej makroniwelacji, zmierzającej do podniesienia rzędnej terenu do wartości uniemożliwiającej podtopienie.

##### 6.1.2 Zagrożenia antropogeniczne

Do kategorii zagrożeń antropogenicznych należy zaliczyć:

- ruch samochodowy na głównych szlakach komunikacyjnych w gminie - największe natężenie zjawiska występuje na drodze krajowej nr 48 na odcinku Klwów - Potworów oraz równoleżnikowym jej przedłużeniu - drodze wojewódzkiej nr 740, a także na odcinku drogi wojewódzkiej 727, gdzie średni dobowy ruch pojazdów samochodowych wynosi ponad 2000. Mniejsze natężenie ruchu występuje na południkowym odcinku drogi krajowej nr 48 (Potworów - Wyśmierzyce) - nieco ponad 1000 samochodów na dobę.
- możliwość wystąpienia awarii zbiornika wodnego w Rdzuchowie - straty wywołane awarią nie będą obejmować budynków ani terenów silnie zainwestowanych; oprócz samej konstrukcji zbiornika zniszczeniu może ulec odcinek drogi;
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) o napięciu 15kV - stanowią emiter pola magnetycznego oraz stwarzają zagrożenie porażeniem w sytuacjach awaryjnych;
- zrekultywowane wysypisko śmieci - obecnie teren ten pozostaje pod stałym monitoringiem jakości środowiska. W szczególności nadzór prowadzony jest w zakresie jakości wód podziemnych. Zagrożenie może wynikać z sytuacji awaryjnych.

Obecnie na obszarze gminy nie stwierdzono innych zagrożeń pochodzenia antropogenicznego dla ludności i mienia. W szczególności brak tu w szczególności zakładów przemysłowych stwarzających ryzyko poważnych awarii.

#### 6.2 Przeciwdziałanie zagrożeniom

Jednostkami zajmującymi się przeciwdziałaniem zagrożeniom w gminie Potworów są:

- Jednostki OSP w miejscowościach: Potworów, Wir, Rdzuchów, Mokrzec i Grabowa;
- Komisariat Policji w Potworowie.

**Wnioski:**

1. Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym w gminie winno polegać na ochronie przed zainwestowaniem terenów narażonych na podtopienia.
2. Przeciwdziałanie zagrożeniom antropogenicznym w gminie winno polegać na ochronie przed zainwestowaniem terenów w zasięgu uciążliwego oddziaływania obiektów infrastrukturalnych.

**Rozdział 7****Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy****7.1 Uwarunkowania demograficzne**

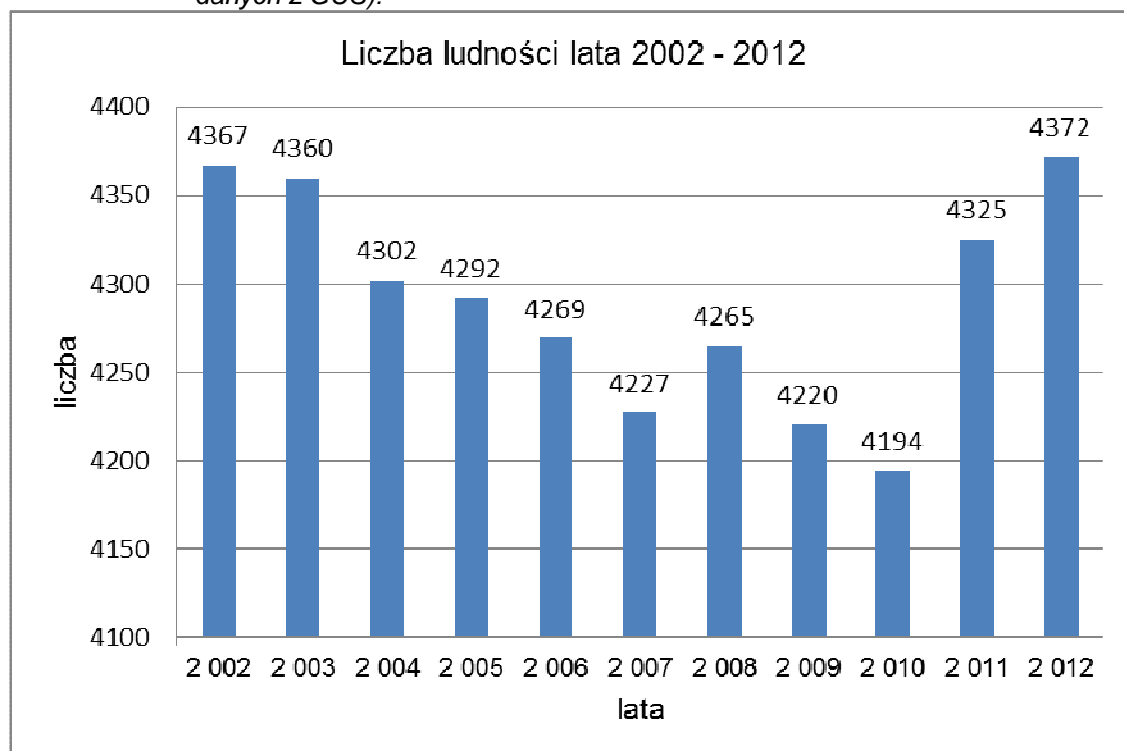
Analiza zmian demograficznych Gminy Potworów oparta została o dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)) będący jednostką pozyskującą, gromadzącą, przetwarzającą i udostępniającą dane statystyczne. Ponadto wykorzystano dane udostępnione przez Urząd Gminy Potworów, Powiatowy Urząd Pracy w Przysusze oraz zamieszczone w zmienianym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak jest innej ogólnodostępnej sprawozdawczości.

Analizie poddano: zmiany demograficzne w tym liczba ludności, gęstość zaludnienia, ludność wg płci, przyrost naturalny, saldo migracji, ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym oraz strukturę funkcjonalno-przestrzenną w tym wykształcenie, rynek pracy oraz bezrobocie.

**7.1.1 Liczba ludności**

Na koniec 2012 r. gminę Potworów zamieszkiwało 4372 osoby w tym 2187 kobiety. Trend systematycznego spadku liczby ludności gminy widoczny w latach 2002-2010 wydaje się ulegać odwróceniu w ostatnich latach, w którym liczba ludności gminy powróciła do stanu z początku okresu badanego. Na tle peryferyjnych, rolniczych obszarów wiejskich województwa stanowi to ewenement świadczący m.in. o dobrej kondycji gospodarczej gminy.

Wykres 7.1: Liczba ludności w latach 2002-2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):



### 7.1.2 Gęstość zaludnienia i rozmieszczenie ludności

Gęstość zaludnienia to określenie liczby osób przypadających na 1 km<sup>2</sup> w gminie. Wskaźnik gęstości zaludnienia jest podstawowym wskaźnikiem, który pozwala wstępnie rozpoznać sytuację osadniczą gminy i określić stopień intensywności użytkowania powierzchni.

Tabela 7.1: Gęstość zaludnienia w Gminie Potworów lata 1997-2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)

lp.	wyszczególnienie	1997	2002	2008	2009	2010	2011	2012
1	liczba ludności	4449	4360	4265	4220	4194	4325	4372
2	ludność na 1 km <sup>2</sup>	54	53	52	52	51	52	53

Na tle gmin powiatu przysuskiego gmina w 2010 r. zajmowała 3 miejsce pod względem liczby ludności oraz 156 w województwie. Obszar gminy w 2010 roku zamieszkiwało 4194 osób, tj. ok. 0,08% ogólnej liczby ludności województwa mazowieckiego. Gęstość zaludnienia w gminie jest porównywalna do gęstości zaludnienia w powiecie przysuskim.

Zarówno wskaźnik gęstości zaludnienia w poszczególnych sołectwach, jak wskaźnik liczby ludności w tych sołectwach, wskazują na koncentrację zaludnienia wzdłuż głównego szlaku komunikacyjnego z Radomia do Łodzi, w pasie obejmującym sołectwa centralnej części gminy: Potworów i Grabowa, a także w sołectwie Rdzów, które poza Potworowem i Kacperkowem jest także jednym z trzech obszarów notujących przyrost liczny ludności. Fakt ten wskazuje na korelację pomiędzy zjawiskami demograficznymi i impulsami rozwojowymi wynikającymi z powiązań komunikacyjnych gminy z otoczeniem zewnętrznym.

Tabela 7.2: Przestrzenne rozmieszczenie ludności i jego zmiany lata 1998 - 2012 Gmina Potworów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Potworowie oraz danych z GUS)

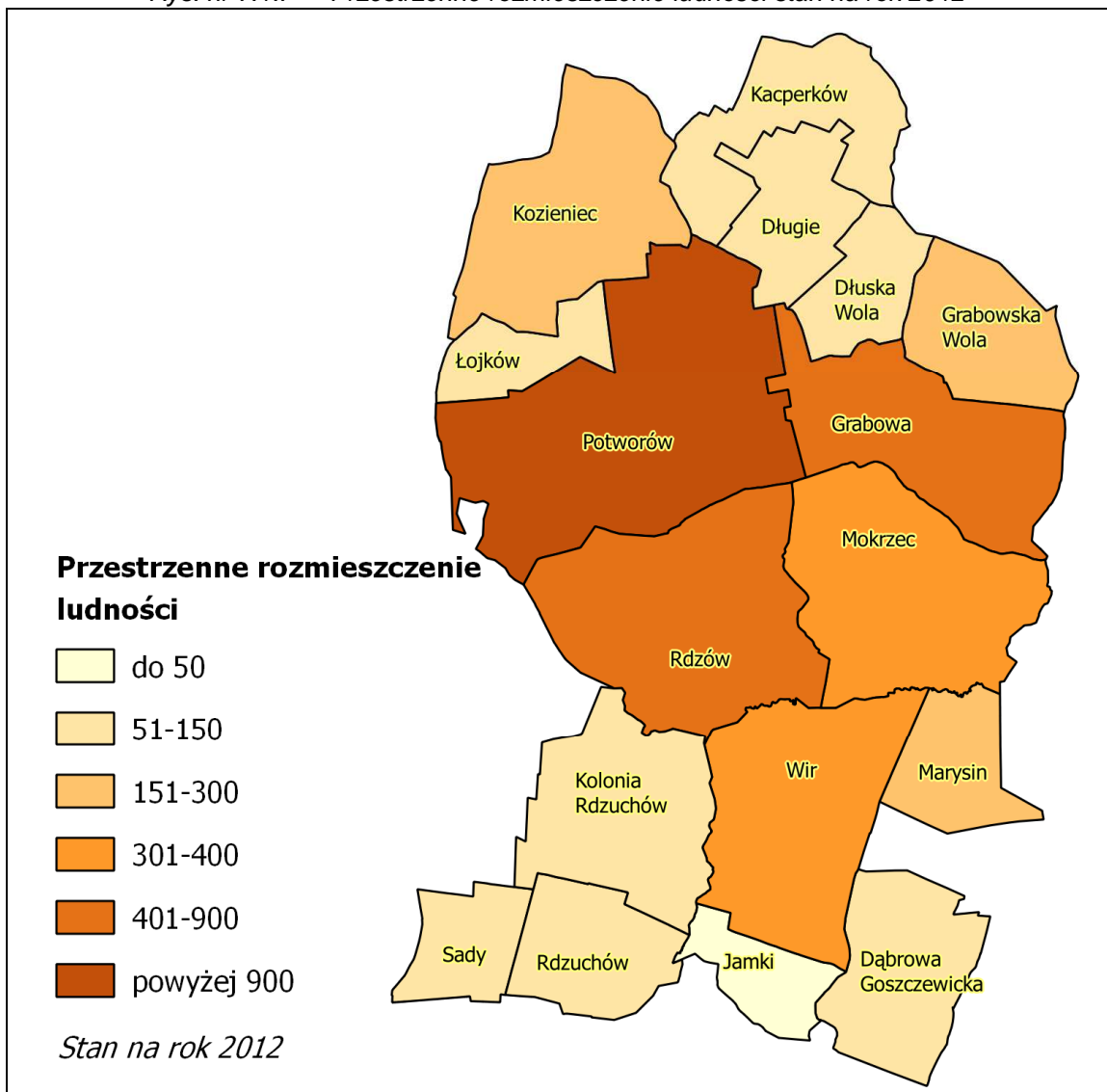
lp.	nazwa miejscowości	liczba ludności wg danych				zmiana liczby ludności
		Urząd Gminy 1998	NSP 2002	Urząd Gminy 2011	Urząd Gminy 2012	
1	Dąbrowa Goszczewicka	153	143	140	143	- 10
2	Długie	311	154	143	140	-32
3	Dłuska Wola		137	144	139	
4	Grabowa	467	428	428	433	-34
5	Grabowska Wola	296	278	252	250	-46
6	Kacperków	125	123	132	130	5
7	Kozieniec	334	301	298	293	-41
8	Łojków	138	119	106	105	-33
9	Marysin	173	178	164	164	-9
10	Mokrzec	366	342	369	364	-2
11	Potworów	951	917	985	974	23
12	Rdzów	457	441	473	465	8
13	Rdzuchów	143	126	126	129	-14
14	Rdzuchów Kolonia	134	128	107	111	-23
15	Sady	146	149	140	140	-6
16	Wir	386	396	363	363	-23
17	Jamki	33	b.d.	26	29	-4

Tabela 7.3: Gęstość zaludnienia wg miejscowości Gmina Potworów 2012 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Potworowie)

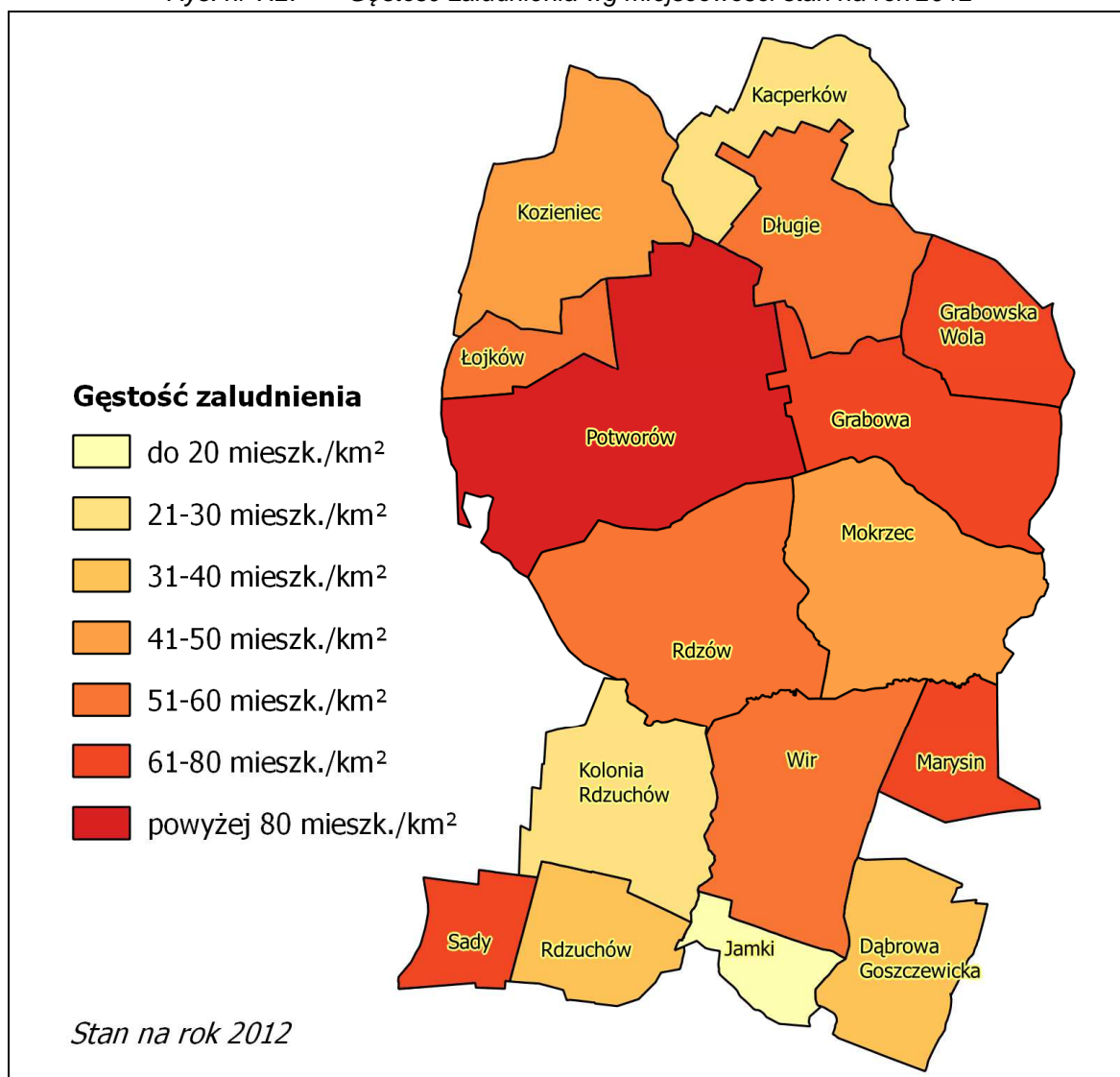
lp.	nazwa miejscowości	powierzchnia/ha	ludność na 1 km <sup>2</sup>
1	Dąbrowa Goszczewicka	414,9	34

2	Długie	518,5	53
3	Dłuska Wola		
4	Grabowa	630,1	68
5	Grabowska Wola	349,9	71
6	Kacperków	435,3	29
7	Kozieniec	654,6	44
8	Łojków	195,3	53
9	Marysin	249,2	65
10	Mokrzec	754,6	48
11	Potworów	1044,3	93
12	Rdzów	852,3	54
13	Rdzuchów	344,2	37
14	Rdzuchów Kolonia	517,8	21
15	Sady	203,42	68
16	Wir	701,9	51
17	Jamki	322,6	8,9

Rys. nr 7.1.: Przestrzenne rozmieszczenie ludności stan na rok 2012



Rys. nr 7.2: Gęstość zaludnienia wg miejscowości stan na rok 2012



### 7.1.3 Struktura wieku i płci

Podział ludności wg grup wiekowych jest niezbędny dla celów grupowania ekonomicznego.

Tabela 7.4: Ludność wg grup wieku lata 2009 - 2011 Gmina Potworów na tle powiatu. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS):

Ip.	wyszczególnienie	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	0-4 lat	222	234	232	2073	2062	2063
2	5-9 lat	287	267	274	2116	2076	1993
3	10-14 lat	321	324	296	2691	2621	2497
4	15-19 lat	245	316	337	3461	3358	3311
5	20-24 lat	374	329	325	3588	3279	3230
6	25-29 lat	396	371	358	3432	3561	3483
7	30-34 lat	269	305	318	2495	3012	3073
8	35-39 lat	250	284	286	2521	2824	2816
9	40-44 lat	230	235	246	2534	2619	2643
10	45-49 lat	271	274	266	2996	2946	2846

11	50-54 lat	289	311	299	3153	3279	3245
12	55-59 lat	248	250	251	2713	2835	2892
13	60-64 lat	180	200	221	2173	2332	2410
14	65-69 lat	136	136	134	1595	1604	1660
15	70 lat i więcej	502	494	482	5523	5403	5339

Tabela 7.5: Struktura wieku i płci Gmina Potworów 2010r. (Źródło: GUS):

lp.	wiek	mężczyźni	kobiety	ogółem
1	0-2	67	75	142
2	3	19	21	40
3	4-5	38	53	91
4	6	29	26	55
5	7	28	25	53
6	8-12	126	149	275
7	13-15	91	82	173
8	16-17	77	68	145
9	18	39	35	74
10	19-65	1443	x	1443
11	19-60	x	1197	1197
12	pow.65	229	x	229
13	pow 60	x	456	456
x	ogółem	2186	2187	4373

Analizie poddano grupy ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym. Na potrzeby wskazania ludności wg wieku produkcyjnego w wieku prawnej zdolności do pracy posłużono się granicami wiekowymi ustalonymi zgodnie z przepisami emerytalnymi. Zestawienie poniższe dotyczy wyznaczonego wieku emerytalnego 60 lat dla kobiet i 65 lat dla mężczyzn. Ludność w wieku produkcyjnym to kobiety w wieku 18-60 lat mężczyźni 18-65 lat. Wiek przedprodukcyjny to ludność 17 lat i mniej.

Tabela 7.6: Ludność wg grup Gmina Potworów na tle powiatu lata 2009 -2011r. (Źródło: GUS):

lp.	ludność w wieku	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	przedprodukcyjnym	981	1011	1010	8917	8773	8437
2	produkcyjnym	2508	2585	2595	25862	26796	26832
3	poprodukcyjnym	731	734	720	8285	8242	8232

Tabela 7.7: % ludności wg grup Gmina Potworów na tle powiatu lata 2009 -2011r. (Źródło: GUS):

lp.	% ogółem ludność w wieku	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	przedprodukcyjnym	23,2	23,3	23,4	20,7	20,0	19,4
2	produkcyjnym	59,4	59,7	60,0	60,1	61,2	61,7
3	poprodukcyjnym	17,3	17,0	16,6	19,2	18,8	18,9

Tabela 7.8: Wskaźniki obciążenia demograficznego Gmina Potworów na tle powiatu lata 2009 -2011r. (Źródło: GUS):

lp.	wskaźniki obciążenia demograficznego	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	68,3	67,5	66,7	66,5	63,5	62,1
2	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	74,5	72,6	71,3	92,9	93,9	97,6
3	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	29,1	28,4	27,7	32,0	30,8	30,7





1	współczynnik feminizacji	97	97,3	96,2	96,4	97,2	97,5	98,6	98,7	99,1	98,6
---	--------------------------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Tabela 7.10: Struktura płci lata 2009 - 2011 Gmina Potworów na tle powiatu (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS)

lp.	wyszczególnienie	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	liczba ludności	4220	4194	4325	43064	43811	43501
2	kobiety	2096	2088	2147	21768	22085	21895
3	mężczyźni	2124	2106	2178	21296	21726	21606
4	współczynnik feminizacji	99	99	98,6	102,2	101,6	101,3

Współczynnik feminizacji nieznacznie lecz stale wzrasta od 2004 do 2010 roku i osiągnął 99,1, następnie w 2011 spadł do 98,6. Jest to ciągle mniej niż średni wskaźnik dla gmin wiejskich (który w tym samym roku wynosił 101,2). Niedobór kobiet w stosunku do mężczyzn jest charakterystyczny dla terenów wiejskich o charakterze rolniczym. Współczynnik feminizacji w roku 2012 osiągnął 100 – wg danych uzyskanych z Urzędu Gminy Potworów.

#### 7.1.4 Przyrost naturalny i ruch migracyjny

Wskaźnikami przyczyniającymi się i umożliwiającymi analizę zmian liczby ludności jest przyrost naturalny i migracja. Przyrost naturalny to różnica pomiędzy liczbą urodzeń żywych a liczbą zgonów w danym okresie. W sytuacji kiedy liczba urodzeń przewyższa liczbę zgonów mówimy o przyroście dodatnim, sytuacja odwrotna określana jest przyrostem ujemnym. Natomiast migracją jest zmiana miejsca zamieszkania pobytu stałego lub czasowego polegające na przekroczeniu granicy administracyjnej.

Tabela 7.11: Trendy demograficzne Gmina Potworów lata 2011 - 2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	2011	2012
1	zgony	57	52
2	urodzenia	46	42
3	zameldowania	62	36
4	wymeldowania	31	43
5	zameldowania na pobyt czasowy	31	24

Tabela 7.12: Trendy demograficzne - Gmina Potworów na tle powiatu w 2010 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	na 1000 ludności	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	zgony	12,6	11,3	14,1	12,9	13,9	12,5
2	przyrost naturalny	-3,9	0,9	-2,5	-1,6	-3,2	-3,4
3	urodzenia żywe	8,7	12,2	11,6	11,3	10,7	9,1

W latach 2011-2012 widoczny jest spadek zgonów w gminie Potworów. Podobnie tendencję zniżkową można zauważyć we wskaźniku urodzeń, zameldowania, czy zameldowania na pobyt czasowy. Rośnie natomiast wskaźnik wymeldowania.

W Gminie Potworów na przestrzeni 3 lat można zauważyć wzrost liczby zgonów. Współczynnik przyrostu naturalnego w 2009 wyniósł - 3,9, w 2010 - 0,9, natomiast w 2011 - 2,5. Rośnie współczynnik urodzeń żywych: w 2011 wyniósł on 11,6. W całym Powiecie Przysuskim w tym czasie odnotowano spadek urodzeń żywych, podobnie jak i spadek przyrostu naturalnego. W roku 2011 liczba zgonów wyniosła 12,5.

Tabela 7.13: Saldo migracji na pobyt stały - Gmina Potworów na tle powiatu w 2010 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	saldo migracji	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	wewnętrznych	-26	-30	6	-159	-194	-160
2	zagranicznych	0	0	0	0	6	-1

### 7.1.5 Prognoza demograficzna

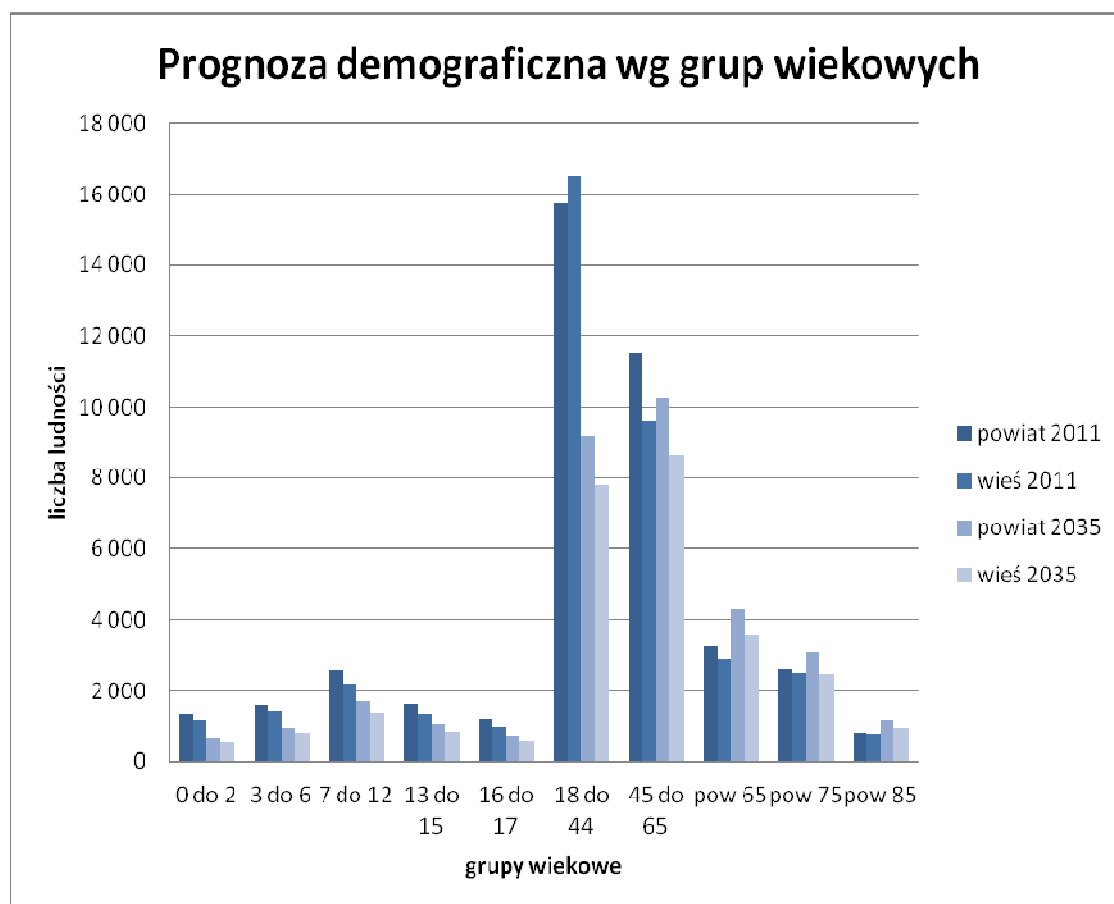
„Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 – 2035” opracowana przez Główny Urząd Statystyczny przewiduje postępujący spadek liczby ludności. Spadek liczby ludności jest charakterystyczny dla większości miast i powiatów w Polsce. W przedstawionym okresie czasu liczba ludności w powiecie przysuskim maleje o 21%. Analizując liczbę ludności przedstawioną w prognozie dla poszczególnych grup wiekowych 50% spadek odnotowuje grupa 0 – 2 lat, 40% spadek grupa wiekowa 3-6 lat, 34% dla grupy 7-12 lat, 35% dla 13-15 lat, 16-18 lat spadek o 38%, 18-44 lat spadek o 41%, 45-59/64 spadek o 12,3%. W tym samym okresie GUS prognozuje wzrost liczby ludności dla grupy wiekowej pow. 65 lat o 26%, powyżej 75 lat wzrost o 25%, powyżej 85lat wzrost o 41%. Niepokojącym zjawiskiem jest prognozowany spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym a wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

Prognoza ruchu naturalnego i migracyjnego:

Urodzenia w 2011r to 463 osoby zgony 536 a dla 2035 r. odpowiednio 245 i 475 osób. Migracje wewnętrzne na pobyt stały napływ 400 osób w roku 2011 do 292 w 2035 r., odpływ 624 i odpowiednio 513. Migracje zagraniczne na pobyt stały napływ 3 w 2011 i 5 w 2035r odpływ 9 i 4 w 2035r.

Analizując liczby ludności wyłącznie dla roku 2011 i 2012 możemy mówić, że dla terenów wiejskich w powiecie przysuskim odnotowano spadek liczby ludności o 0,8% w tym samym okresie w gminie Potworów odnotowano wzrost liczby ludności o ok.1,1%.

Wykres 7.4: *Prognoza demograficzna (Źródło: Opracowanie własne na podstawie opracowania GUS pt.: Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 – 2035):*



### 7.2 Problemy społeczne

Podstawowymi problemami społecznymi w gminie (wg informacji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Potworowie) są: bezrobocie, długotrwała choroba i niepełnosprawność oraz opieka nad osobami w podeszłym wieku.

### 7.2.1 Bezrobocie

Wg stanu na dzień 31.12.2012 r. w powiatowym Urzędzie Pracy w Przysusze zarejestrowanych było 455 bezrobotnych w tym 212 osób stanowią kobiety. Z prawem do zasiłku pozostawało 62 osoby. W miesiącu sprawozdawczym – grudzień 2012 zarejestrowano 28 osób w tym 8 kobiet, wyrejestrowano 10 w tym 4 kobiety. W stosunku do roku 2011 liczba bezrobotnych wzrosła o 47 osób.

Tabela 7.15: *Poziom bezrobocia i jego struktura w latach 2008-2012 w Gminie Potworów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PUP):*

lp.	lata	bezrobotni		z prawem do zasiłku	
		ogółem	kobiety	ogółem	kobiety
1	2008	357	163	-	-
2	2009	383	169	-	-
3	2010	403	185	52	17
4	2011	408	190	62	21
5	2012	455	212	62	16

Udział kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych wynosił 46,6%. Poziom wskaźnika jest niższy niż w Powiecie Przysuskim o 3,7 % (w 2011 poziom wskaźnika w powiecie wyniósł 50,3%, w województwie mazowieckim - 52,1%, a w subregionie radomskim - 51%).

W grupie osób zaliczonej jako osoby będące w szczególnej sytuacji na rynku pracy najliczniejsi są długotrwale bezrobotni, którzy stanowią 69% ogółu bezrobotnych.

Analiza wieku bezrobotnych, struktury wykształcenia i stażu pozostawania bez pracy pokazuje, że najbardziej zagrożoną bezrobociem jest ludność słabo wykształcona, w wieku od 18-34 lat, z niewielkim stażem pracy.

Stopa bezrobocia mierzona jest jako stosunek liczby bezrobotnych do liczby ludności w wieku produkcyjnym. Na koniec 2011 r. stopa bezrobocia rejestrowanego w gminie Potworów wynosiła 15,7%, podczas gdy w całym powiecie przysuskim było to 26,6%. Dane te ilustrują relatywnie dobrą sytuację gminy Potworów w porównaniu do innych obszarów wiejskich południowego Mazowsza pomimo systematycznego wzrostu liczby bezrobotnych w gminie.

Tabela 7.16: *Udział (%) bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Potworów na tle powiatu lata 2009 - 2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PUP):*

lp.	na 1000 ludności	Gmina Potworów			Powiat Przysuski		
		2009	2010	2011	2009	2010	2011
1	ogółem	15,3	15,6	15,7	20,1	19,9	20,2
2	kobiety	15,1	16,1	16,4	20,8	20,2	21,5
3	mężczyźni	15,4	15,2	15,2	19,5	19,7	19,1

### 7.2.2 Pomoc społeczna

Na terenie Gminy Potworów powołana jest jednostka organizacyjna Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej utworzoną na mocy uchwały Nr XI/35/90 Gminnej Rady Narodowej w Potworowie z dnia 25 marca 1990 r, który realizuje zadania z zakresu pomocy społecznej. Nadzór merytoryczny nad wykonywaniem zadań zleconych sprawuje Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, natomiast w zakresie zadań własnych gminy Wójt Gminy Potworów.

W 2012 r. pomocą społeczną objętych zostało 136 rodzin tj. 568 osób. Na realizację zadań własnych wydatkowano kwotę 233 548,63 zł.

### 7.3 Gospodarka i zatrudnienie

#### 7.3.1 Aktywność gospodarcza

Miernikiem aktywności gospodarczej jest m.in. liczba zarejestrowanych w systemie regon podmiotów gospodarki narodowej.

Na koniec 2011 r. w gm. Potworów zarejestrowanych było w systemie REGON ogółem 204 podmiotów gospodarczych, z tego: w sektorze prywatnym 193, co stanowi 94,6% ogółu zarejestrowanych podmiotów, natomiast w sektorze publicznym 11, tj. 5,4% ogółu zarejestrowanych.

Tabela 7.17: Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON wg sektorów lata 2009 - 2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	sektor	2009	2010	2011
1	ogółem	202	209	204
2	sektor publiczny	11	11	11
3	sektor prywatny	191	198	193

Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 10.000 mieszkańców wyniósł w 2010r. 498. Osoby fizyczne zarejestrowane w rejestrze REGON na 10.000 ludności – 427 (2010r.).

Tabela 7.18: Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON wg rodzajów działalności lata 2009 - 2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	sektor	2009	2010	2011
1	rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo	20	20	23
2	przemysł i budownictwo	36	40	33
3	usługi	146	149	148
4	ogółem	202	209	204

Tabela 7.19: Podmioty gospodarcze lata 2011 - 2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Potworów):

lp.	wyszczególnienie	2011	2012
1	liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych	17	6
2	liczba wyrejestrowanych podmiotów gospodarczych	32	12
3	liczba zawieszonych działalności	6	2
4	liczba wznowionych działalności	0	1
5	stan podmiotów gospodarczych stan na dzień 31.12.2011	115	x
6	stan podmiotów gospodarczych stan na dzień 31.12.2012	x	109

Tabela 7.20: Wskaźniki aktywności gospodarczej i zawodowej w 2012 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

lp.	wyszczególnienie	
1	Udział osób pracujących na 1000 mieszkańców	59
2	Udział zatrudnionych w sektorze publicznym	5
3	Udział zatrudnionych w sektorze prywatnym	95

Obsługę podmiotów gospodarczych i ludności zapewniają następujące instytucje:

- w zakresie łączności: Telekomunikacja Polska S.A. Placówka usług Telekomunikacyjnych w Potworowie i Urząd Pocztowy w Potworowie
- w zakresie obsługi bankowej: Bank Spółdzielczy w Potworowie.

### 7.4 Struktura gospodarki gminy

Wg krajowego rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej przeważającą część (36%) zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na terenie gminy stanowią podmioty prowadzące działalność w sektorze handlu hurtowego i detalicznego, 13% stanowią podmioty w sektorze transport i gospodarka magazynowa, 11% to sektor rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. Sektor usługowy stanowi w gminie łącznie 71%.

Tabela 7.21: Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w systemie REGON 2010 gmina Potworów i powiat przysuski (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

Ip.	wyszczególnienie	powiat	Gmina Potworów
1	podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze regon ogółem	2664	209
2	w tym w sektorze: przemysłowym	263	13
3	budowlanym	464	27
4	usługowym	1767	149
5	podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane 623 498 w rejestrze regon na 10 tys. ludności	623	498
6	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą zarejestrowane w rejestrze regon na 10 tys. ludności	517	427

Tabela 7.22: Jednostki wpisane do rejestru REGON wg sekcji PKD 2007 (Źródło: dane GUS):

Ip.	sektor	2010	2011
1	Sekcja A - Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	20	23
2	Sekcja B - Górnictwo i wydobywanie	0	0
3	Sekcja C - Przetwórstwo przemysłowe	13	12
4	Sekcja F - Budownictwo	27	21
5	Sekcja G - Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	77	74
6	Sekcja H - Transport i gospodarka magazynowa	25	27
7	Sekcja I - Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	7	5
8	Sekcja J - Informacja i komunikacja	0	0
9	Sekcja K - Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	2	0
10	Sekcja L - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	2	2
11	Sekcja M - Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	5	7
12	Sekcja N - Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	5	4
13	Sekcja O - Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	7	7
14	Sekcja P - Edukacja	6	6
15	Sekcja Q - Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	3	3
16	Sekcja R - Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	3	3
17	Sekcja S i T - Pozostała działalność usługowa oraz Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	7	10

Tabela 7.23: Podmioty gospodarcze wg przeważających sektorów w 2012 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Potworów):

Ip.	wyszczególnienie	2012
1	handel /sklepy, bary, skupy owoców i warzyw, handel obwoźny, stacje paliw	47
2	usługi budowlane	17
3	usługi transportowe	21
4	naprawa pojazdów /w tym handel samochodami	10
5	usługi fryzjerskie	3
6	pozostałe podmioty (różnego rodzaju usługi na rzecz	11

	mieszkańców gminy)	
<b>ogółem</b>		<b>109</b>

### 7.5 Ruch budowlany

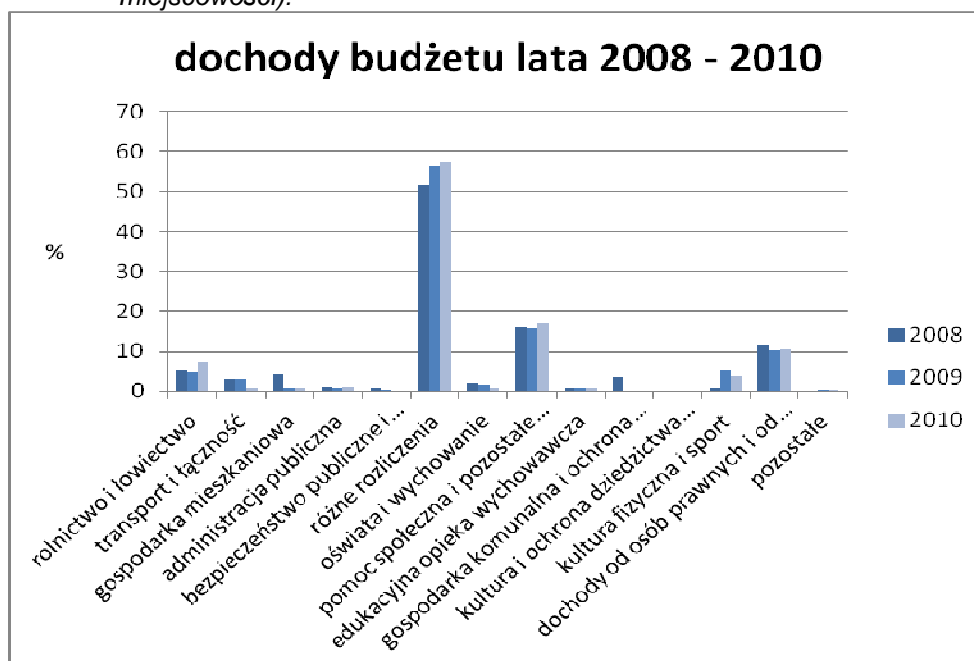
O ruchu budowlanym oraz potencjalnych zamierzeniach budowlanych mieszkańców i właścicieli nieruchomości gminy Potworów można wnioskować na podstawie wydawanych decyzji o pozwoleniach na budowę oraz wniosków o zmianę przeznaczenia terenów, złożonych do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na specyficzną sytuację gminy Potworów, w której miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązują dla całego obszaru gminy, decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie były wydawane, a cały ruch inwestycyjny odbywał się na podstawie ustaleń mpzp.

Na podstawie art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym złożono 54 wnioski dotyczące projektu częściowej zmiany studium. Wnioski w większości przypadków dotyczą zmiany przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany, z terenu leśnego i zalesień na teren budowlany oraz przekształcenia na tereny inwestycyjne. Dotyczyły one 27 nieruchomości w sołectwie Potworów, 3 nieruchomości w sołectwie Łojków, 60 nieruchomości w sołectwie Grabowa, 10 – Wir, 6 – Kozieniec, 15 – Długie, 2 – Kacperków, 8 – Mokrzec, 9- Rdzów, 1- Sady, 7- Rdzuchów, 2 – Marysin, 1-Rdzuchów Kolonia. Część zamierzeń inwestycyjnych ujęta w ww. wnioskach może być zrealizowana tylko po uprzednim dokonaniu zmian zarówno w studium jak i obowiązującym planie.

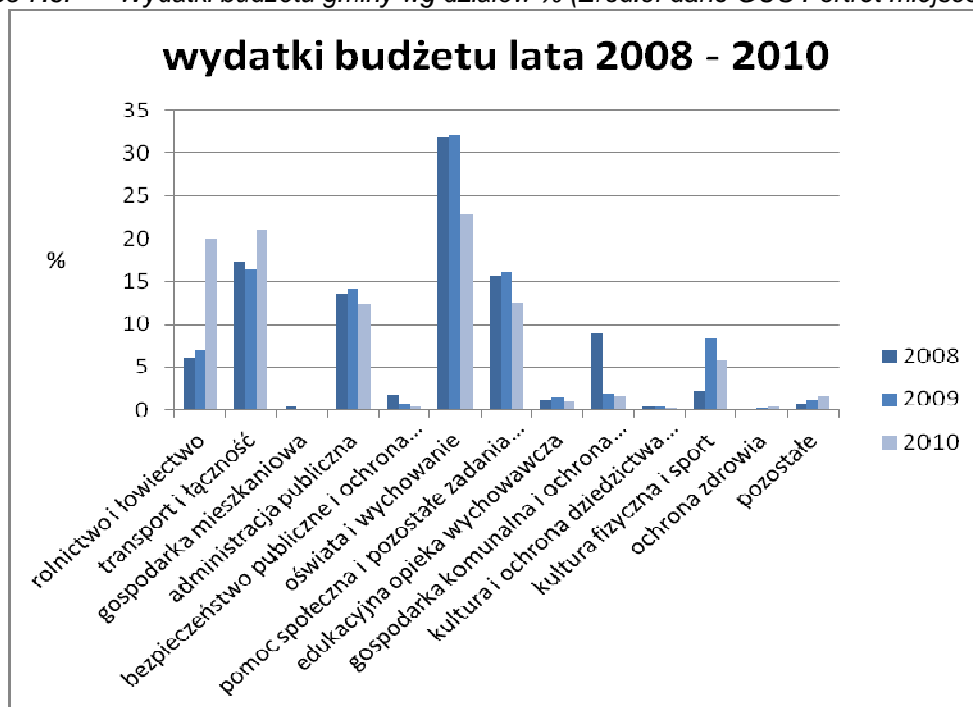
### 7.6 Budżet gminy

W roku 2010 dochód na 1 mieszkańca wyniósł 3041,39, natomiast wydatki gminy na 1 osobę wyniosły 4414,80zł. Dochody od osób prawnych i osób fizycznych stanowiły w 2010 r. 11% ogółu dochodów budżetu gminy, natomiast dochody z udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych stanowiły 4% ogółu dochodów budżetu gminy. Wydatki majątkowe inwestycyjne stanowiły 46% wydatków ogółem budżetu gminy, zaś wydatki na oświatę i wychowanie stanowiły 23% budżetu gminy.

Wykres 7.5: Dochody budżetu gminy wg działów % (Źródło: dane GUS Portret miejscowości):



Wykres 7.6: Wydatki budżetu gminy wg działów % (Źródło: dane GUS Portret miejscowości):

**Wnioski:**

1. Gmina jest w relatywnie dobrej sytuacji demograficznej wykazując:
  - a) odwrócenie trendu zmniejszania się liczby ludności;
  - b) relatywnie wysoki odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym.
2. Koncentracja ludności utrzymuje się lub postępuje w sołectwach centralnej części gminy: Potworów, Grabowa, Rdzów i Mokrzec.
3. Gmina pozostaje w relatywnie dobrej sytuacji społecznej, jednakże zagrożeniem są:
  - a) wzrost liczby bezrobotnych,
  - b) starzenie się populacji,
  - c) postępująca defeminizacja.
4. Rolniczy profil gospodarki gminy stanowi trwałą podstawę jej rozwoju. Może on być przedmiotem ograniczonej dywersyfikacji w oparciu o funkcje usługowe, koncentrujące się w miejscowości gminnej i przy głównych trasach komunikacyjnych oraz funkcje rekreacji i wypoczynku w rejonach o mniejszej przydatności dla produkcji rolnej i większej atrakcyjności środowiska przyrodniczego.
5. Koncentracja usług publicznych jest wykorzystywana dla podniesienia ich standardu, a w przyszłości winna umożliwić zmianę alokacji wydatków budżetowych na inne cele, w tym poprawę dostępności komunikacyjnej i infrastrukturę techniczną.

**Rozdział 8****Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów****8.1 Struktura własności gruntów**

Powierzchnia gminy Potworów to 8170 ha z czego 87% stanowią grunty będące własnością osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstw rolnych, 5,6% to grunty będące własnością osób fizycznych nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych, 5,5% to grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd.

We własności Skarbu Państwa znajdują się głównie zagospodarowane docelowo grunty leśne oraz grunty pod drogami i wodami. W zasobie SP znajduje się jeszcze 177 ha użytków rolnych, z czego 152 ha to grunty orne oraz łąki i pastwiska trwałe.

Własność spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych oraz wspólnot stanowi marginalny odsetek powierzchni gruntów o specyficznym sposobie użytkowania, z których część jednak może być jeszcze zagospodarowana.

JST inne niż gmina posiadają wyłącznie tereny komunikacyjne zagospodarowane głównie pod drogi publiczne (gminne i wojewódzkie), przy czym parametry pasów drogowych tych dróg z reguły nie odpowiadają ich klasie. Stanowi to ograniczenie przy ich modernizacji w zgodzie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

W granicach gminy nie występują: grunty JST i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste, grunty spółek SP przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych, grunty, które są własnością samorządowych osób prawnych ani grunty JST o nieuregulowanym stanie własnościowym.

Udział powierzchni zabudowanej i zurbanizowanej w gminie wynosi 2,6%. Powierzchnie użytków rolnych (z wyłączeniem gruntów rolnych zabudowanych) liczą 80,7%, udział terenów komunikacyjnych zajmuje 2,2%, natomiast udział gruntów osób fizycznych liczy 92,3%. Struktura własności gruntów o różnym sposobie użytkowania zilustrowana została na wykresach 8.1.

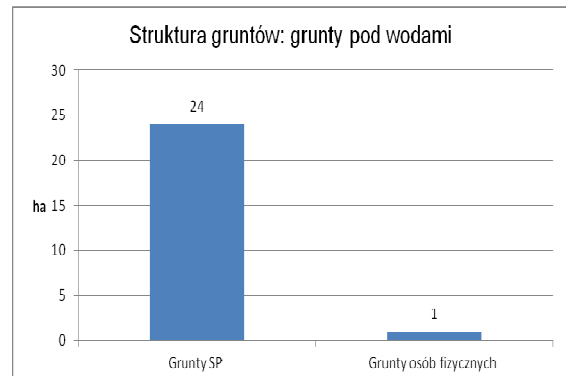
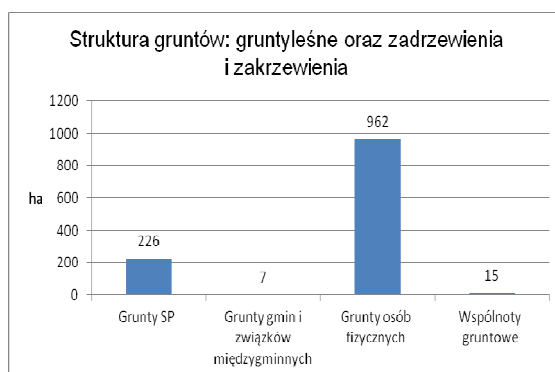
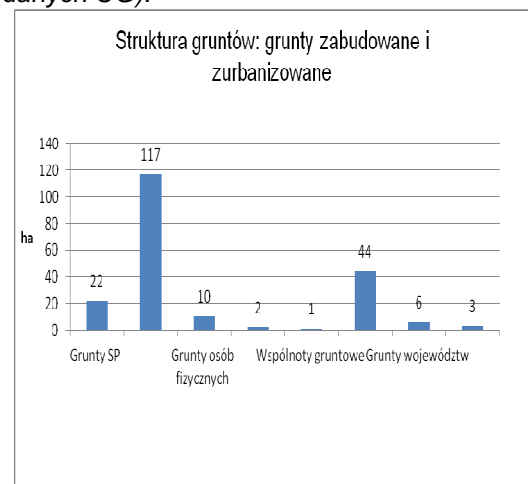
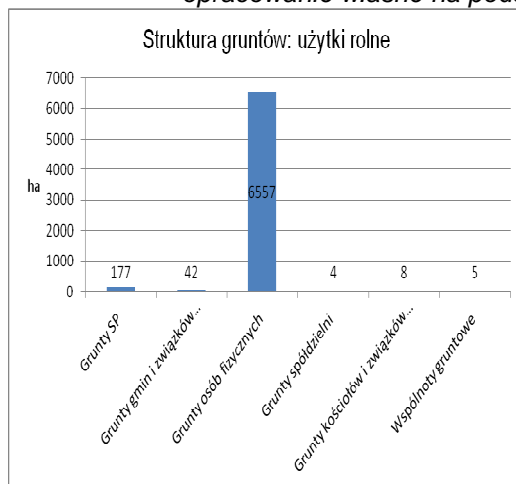
Tabela 8.1: Struktura własności gruntów (Źródło: dane UG Potworów):

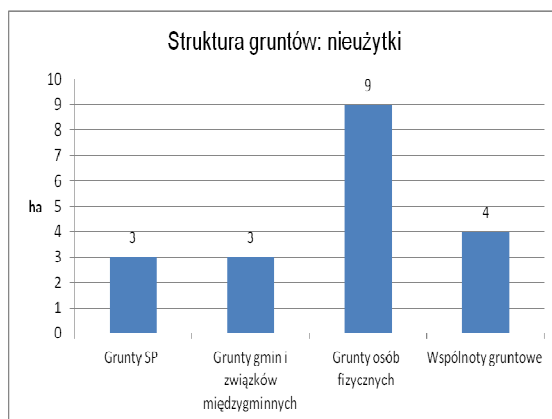
lp.	grupy	wyszczególnienie gruntów	razem ha
1	1	Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	104
2		Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	191
3		Grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów PGL	1
4		Grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości SP z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	102
5		Pozostałe grunty SP spośród gruntów zaliczanych 1 grupy	54
6	Razem 1-5	<i>Grunty SP z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste</i>	452
7	4	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	63
8		Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 4 grupy	106
9		<i>Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie</i>	169
10	7	Grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych	7081
11		Grunty osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	458
12	Razem 10-11	<i>Grunty osób fizycznych</i>	7539
13	8	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 8 grupy	4
14		<i>Grunty spółdzielni</i>	4
15	9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	10
16	10	Wspólnoty gruntowe	25



17		Grunty wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	1
18	11	Grunty powiatów przekazane w trwały zarząd oraz grunty właścicieli którzy nie są znani	43
19 Razem 17-18		Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	44
20	13	Grunty wojewódzkie przekazane w trwały zarząd oraz grunty których właściciele nie są znani	1
21		Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 13 grupy	5
22 Razem 20-21		Grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	6
23	15	Grunty spółek prawa handlowego	3
24 Razem 23-24		Grunty będące przedmiotem własności i władania osób niewymienionych w pkt 1-14	3

Wykres 8.1: Struktura własności gruntów o różnym sposobie użytkowania (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG):





## 8.2 Gminny zasób nieruchomości

We własności gminy pozostaje jeszcze 42 ha gruntów rolnych, pozostałe grunty gminnego zasobu nieruchomości są zainwestowane docelowo pod obiekty użyteczności publicznej i drogi gminne.

Gmina nie planuje inwestycji na gruntach, które winny być pozyskane do gminnego zasobu nieruchomości ani takich, których realizacja wymaga zmiany przeznaczenia gruntów już znajdujących się w tym zasobie. Nie planuje się zatem działań planistycznych zmierzających do zmiany stanu prawnego gruntów niezbędnych dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Tabela 8.2: *Struktura grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie (Źródło: dane UG Potworów):*

lp.	wyszczególnienie	użytki rolne	grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia	grunty zabudowane i zurbanizowane	grunty pod wodami	nieużytki
1	razem w tym	42	7	117	0	3
2	grunty orne	28	x	x	x	x
3	łąki trwałe	7	x	x	x	x
4	pastwiska trwałe	4	x	x	x	x
5	grunty rolne zabudowane	1	x	x	x	x
6	grunty pod rowami	2	x	x	x	x
7	las	x	5	x	x	x
8	grunty zadrzewione i zakrzewione	x	2	x	x	x
9	Tereny mieszkaniowe	x	x	1	x	x
10	Tereny przemysłowe	x	x	1	x	x
11	Inne tereny zabudowane	x	x	4	x	x
12	Tereny rekreacji i wypoczynku	x	x	3	x	x
13	tereny komunikacyjne drogi	x	x	108	x	x

### Wnioski:

1. Stan prawny gruntów (własność prywatna) jest ograniczeniem dla modernizacji układu dróg ponadgminnych, w szczególności powiatowych i wojewódzkich, co jednak sprowadza się głównie do kwestii finansowych kosztu wyłączenia nieruchomości niezbędnych na poszerzenie pasów drogowych w trybie "specustawowym".
2. Stan prawny gruntów nie stanowi bariery dla realizacji aktualnie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które dotyczyć będą z reguły

istniejących obiektów infrastruktury społecznej i technicznej na gruntach o uregulowanym stanie prawnym.

## Rozdział 9

### Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

#### 9.1 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków

##### 9.1.1 Obiekty wpisane do rejestru WKZ

Wykaz obiektów wpisanych do Centralnego Rejestru Decyzji Konserwatora Zabytków wraz z ich opisem przedstawiono w rozdziale 4 i są to:

- Kościół parafialny p.w. św. Doroty z XIX w. w Potworowie (dec. 281/A/85);
- Zabytkowy park podworski typu krajobrazowego z XVIII w. w Potworowie (dec. 302/A/85);
- Budynek karczmy z XIX w. w Potworowie (dec. 393/A/88).

##### 9.1.2 Pozostałe zabytki nieruchomości wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Na terenie gminy Potworów jest szereg obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków WKZ, ale objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków. W większości są to obiekty drewniane (domy i obiekty gospodarcze) pochodzące z XIX w.

*Tabela 9.1.: Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków):*

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie
1.	Dąbrowa Goszczewicka	Dąbrowa Goszczewicka	Kapliczka	1815 r.
2.	Długie	Długie	Cmentarz choleryczny	1867 r.
3.	Długie	Długie	Krzyż	1897 r.
4.	Długie	Długie 15	Dom	I ćw. XX w., 1930 r.
5.	Długie	Długie 23	Stodoła	I ćw. XX w.
6.	Długie	Długie 23	Dom drew.	I ćw. XX w.
7.	Dłuska Wola	Dłuska Wola	Krzyż mur.	I ćw. XX w.
8.	Kozieniec	Kozieniec	Krzyż	1903 r.
9.	Mokrzec	Mokrzec 32	Dom	pocz. XX w.
10.	Potworów	Osiedlowa 5	Park dworski	XVIII w.
11.	Potworów	Osiedlowa 5	Dwór	K. XVIII w., pocz. XIX w.
12.	Potworów	Łódzka 2	Poczta	Pocz. XX w.
13.	Potworów	Radomska 13	Dom	II ćw. XX w.
14.	Potworów	Starowiejska 2	Dom	II ćw. XX w., 1940 r.
15.	Potworów	Starowiejska 20	Dom	I ćw. XX w.
16.	Potworów	Starowiejska 19	Dom	I ćw. XX w., 1942 r.
17.	Potworów	Potworów 141	Dom drew.	I ćw. XX w., 1930 r.
18.	Potworów	Przysuska 6	Organistówka	1928 r.

19.	Potworów	Potworów, nr działki 957/58	Zespół dworski – kuźnia	I poł. XIX w.
20.	Potworów	Potworów, nr działki 957/58	Zespół dworski – spichlerz	XIX w.
21.	Potworów	Potworów, nr działki 957/58	Zespół dworski – chlewnie	XIX w.
22.	Potworów	Potworów, nr działki 957/58	Zespół dworski – obory i stajnie	I poł. XIX w.
23.	Potworów	Potworów, nr działki 957/7	Zespół dworski – figura św. Jana wykuta w murze	XIX w.
24.	Potworów	Przysuska 8	Dawny dom kierownika szkoły	Ok. 1928 r.
25.	Potworów	Przysuska 10	Budynek szkoły ob. przedszkola	1928 r.
26.	Potworów	Radomska	Cmentarz rzymsko – katolicki	B.d
27.	Potworów	Radomska 1	Karczma	I poł. XIX w.
28.	Potworów	Łódzka 8	Dom mur.	IV ćw. XIX w.
29.	Potworów	Łódzka 14	Dom drew.	I ćw. XX w.
30.	Potworów	Rynek	Krzyż mur.	1887 r.
31.	Potworów	Starowiejska 51	Zespół dworski – czworak (2)	I poł. XIX w.
32.	Potworów	Szkolna 1	Bud. plebanii	IV ćw. XIX w.
33.	Potworów	Szkolna 1	Kapliczka Matki Boskiej w murze ogrodzenia kościelnego	k. XIX w.
34.	Potworów	Szkolna 1	Kapliczka w murze ogrodz. Kościelnego	k. XIX w.
35.	Potworów	Szkolna 1	Kościół paraf. p.w. św. Doroty	II poł. XVIII – XIX w.
36.	Rdzuchów	Rdzuchów	Krzyż	1905 r.
37.	Rdzuchów	Rdzuchów 5	Dom	I ćw. XX w.
38.	Rdzuchów	Rdzuchów 6	Dom	I ćw. XX w.
39.	Rdzuchów	Rdzuchów 52	Dom	I ćw. XX w.
40.	Rdzuchów-Kolonia	Rdzuchów-Kolonia	D. spichlerz podworski	I poł. XIX w.
41.	Rdzuchów-Kolonia	Rdzuchów-Kolonia	Park	Brak danych
42.	Rdzuchów-Kolonia	Rdzuchów-Kolonia	D. dwór (ob. mieszkania PGR)	k. XVIII w.,
43.	Sady	Sady 17	Dom	I ćw. XX w.
44.	Sady	Sady 21	Dom	I ćw. XX w.
45.	Wir	Wir	Krzyż	1915 r.
46.	Wir	Wir	Figura św. Jana Nepomucena	XVIII w.
47.	Wir	Wir 18	Dom	I ćw. XX w.

### 9.1.3 Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy odkryto 39 stanowisk archeologicznych. Największe ich nagromadzenie znajduje się w miejscowości Mokrzec (16 stanowisk). Są to ślady głównie osadnicze. Najstarsze z nich - z okresu paleolitu znajdują się jednak w miejscowości Potworów.

Tabela 9.2.: Wykaz zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych w gminie Potworów  
(Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków):

L.p.	AZP	MIEJSCOWOŚĆ	FUNKCJA	DATOWANIE
1.	71-63/13	Kozieniec	Ślady osadnicze	Wczesne średniowiecze, późne średniowiecze
2.	71-64/6	Długie	Osada	Starożytność - nowożytność, XV - XVI w.
3.	71-64/7	Długie	Ślad osadniczy	Nowożytność
4.	71-64/8	Długie	Osada	Starożytność - nowożytność
5.	72-63/1	Potworów	Ślad osadniczy, osada?	Schyłkowy paleolit, XVI/XVII - XVIII w.
6.	72-63/2	Rdzów	Ślad osadnictwa, osady	Starożytność, wczesne średniowiecze, XV-XVIII/XIX w.
7.	72-64/1	Potworów	Obozowisko	Paleolit
8.	72-64/2	Mokrzec	Ślady osadnicze	Epoka brązu, wczesne średniowiecze, nowożytność XVI - XVII w.
9.	72-64/25	Mokrzec	Osady	Neolit, wczesne średniowiecze
10.	72-64/26	Mokrzec	1. ślady osadnicze 2. osada 3. ślady osadnicze	1. epoka brązu - wczesna epoka żelaza 2. wczesne średniowiecze 3. nowożytność XVI - XVIII w.
11.	72-64/27	Mokrzec	1. osada 2. ślady osadnicze 2. osada jednodworcza	1. wczesne średniowiecze 2. późne średniowiecze 3. nowożytność XVI - XVIII w.
12.	72-64/28	Mokrzec	Ślad osadniczy	Nowożytność XVI - XVII w.
13.	72-64/29	Wir	Osada	Wczesna epoka brązu - środkowa epoka brązu
14.	72-64/30	Wir	Osada	Epoka brązu - wczesna epoka żelaza
15.	72-64/31	Mokrzec	1. obozowisko 2. ślad osadniczy 3. osada 4. cmentarzysko	1. mezolit 2. epoka kamienia 3. epoka brązu - wczesna epoka żelaza 4. epoka brązu - wczesna epoka żelaza
16.	72-64/32	Mokrzec	Osada	Epoka brązu - wczesna epoka żelaza
17.	72-64/33	Mokrzec	1. ślad osadniczy 2. osada 3. osada 4. osada 5. ślady osadnicze 6. ślady osadnicze	1. epoka kamienia 2. epoka brązu - wczesna epoka żelaza 3. wczesna epoka żelaza 4. wczesne średniowiecze VIII - XIII w. 5. późne średniowiecze 6. nowożytność XVI w.
18.	72-64/34	Mokrzec	1. ślad osadniczy 2. osada jednodworcza	1. starożytność 2. nowożytność XVI - XVII w.
19.	72-64/35	Mokrzec	1. osada 2. ślad osadnictwa 3. ślad osadnictwa	1. wczesne średniowiecze 2. późne średniowiecze 3. nowożytność XVII - XVIII w.
20.	72-64/36	Mokrzec	1. ślad osadniczy 2. osada	1. mezolit 2. wczesne średniowiecze
21.	72-64/37	Mokrzec	Ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze
22.	72-64/38	Mokrzec	Ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze XIII w.
23.	72-64/39	Rdzów	Ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze XIII w.
24.	72-64/40	Rdzów	Osada	Epoka brązu - wczesna epoka żelaza
25.	72-64/41	Rdzów	1. ślady osadnicze 2. osada 3. ślad osadniczy	1. starożytność 2. wczesne średniowiecze X - XII w. 3. późne średniowiecze XIV w.
26.	72-64/42	Rdzów	1. ślady osadnictwa 2. osada 3. ślad osadnictwa	1. epoka brązu - wczesna epoka żelaza 2. wczesne średniowiecze X - XIII w. 3. nowożytność XVII - XVIII w.
27.	72-64/43	Rdzów	1. osada 2. ślad osadniczy	1. wczesne średniowiecze X - XII w. 2. nowożytność XVIII w.

28.	72-64/44	Mokrzec	Osada	Epoka brązu - wczesna epoka żelaza
29.	72-64/45	Mokrzec	1. ślad osadniczy 2. osada 3. ślady osadnicze	1. epoka brązu - wczesna epoka żelaza 2. wczesne średniowiecze X - XI w. 3. późne średniowiecze k. XV w. - nowożytność XVII w.
30.	72-64/46	Mokrzec	Ślady osadnicze	Wczesne średniowiecze XI - XIII w., nowożytność XVI - XVII w.
31.	73-63/5	Rdzuchów-Kolonia	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
32.	73-63/6	Rdzuchów-Kolonia	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
33.	73-63/7	Rdzuchów-Kolonia	Ślady osadnictwa, osada	Paleolit schyłkowy, wczesne średniowiecze, późne średniowieczne, okres nowożytny
34.	73-63/8	Rdzuchów-Kolonia	Ślad osadniczy, osada	Wczesne średniowiecze, XVI-XVIII r.
35.	73-63/9	Rdzuchów-Kolonia	Ślad osadnictwa, osada	Wczesny neolit lub mezolit, starożytność - wczesne średniowiecze
36.	73-63/12	Rdzów	Ślad osadnictwa, osada	Wczesne średniowiecze, okres nowożytny
37.	73-63/13	Rdzuchów	Ślad osadnictwa	Paleolit górny lub schyłkowy
38.	73-63/14	Rdzuchów	Ślad osadnictwa, osada	Neolit, wczesna epoka brązu

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2013-2016 Gmina Potworów

## 9.2 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

### 9.2.1 Obszar chronionego krajobrazu

Ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, umożliwiający zaspokojenie potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, niewielka, północna część obszaru gminy objęta jest ochroną prawną przyrody w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego rozporządzeniem Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pilicy i Drzewiczki z późniejszymi zmianami (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2950, z 2007 r. Nr 67, poz. 1526 oraz z 2009 r. Nr 1, poz. 1). Lokalizacja nowych przedsięwzięć w jego obrębie nie może więc w znaczący sposób obniżyć ww. wartości.

### 9.2.2 Pomniki przyrody

Na terenie gminy znajduje się 8 pomników przyrody w postaci okazałych drzew, ustanowionych rozporządzeniem nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dn. 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 08.194.7027). Dwa z nich są w złym stanie zdrowotnym. Dąb szypułkowy w kompleksie leśnym Potworów uszkodzony został przez nawalną wichurę w 2011 r. Drugi w znajdujący się w parku podworskim w Kolonii Rdzuchów ucierpiał na skutek pożaru.

Tabela 9.3.: Wykaz pomników przyrody w gminie Potworów (Źródło: rozporządzenie nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dn. 24 października 2008 r.):

lp.	miejsowość	bliższa lokalizacja	ilość obiektów w grupie nazwa gatunkowa	obwód [cm]	wysokość [m]	uwagi
1.	-	Nadleśnictwo Przysucha (kompleks Potworów) poddz nr 253 c	jesion wyniosły (Fraxinus excelsion)	240	27	Wiek 140 lat.
2.	-	Nadleśnictwo Przysucha (kompleks Potworów) poddz nr 256 f	sosna pospolita (Pinus silvestris)	280	23	Wiek 150 lat.

3.	-	Nadleśnictwo Przysucha (kompleks Potworów) poddz nr 258 c	3 sztuki Dąb szypułkowy (Quercus robur)	360	25	Wiek. 160 lat. Jeden z okazów poważnie uszkodzony w wyniku nawałnych wichur.
4.	Potworów	nad niewielkim zbiornikiem wodnym obok szkoły nr ewid. działki 1111/1	7 sztuki Dąb szypułkowy (Quercus robur)	200-370	16-22	
5.	Kolonia Rdzuchów	na łące na działce nr ewid. działki 554/8	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	460	18	
6.	Kolonia Rdzuchów	na łące na działce nr ewid. działki 554/8	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	340	18	
7.	Kolonia Rdzuchów	na łące na działce nr ewid. działki 554/8	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	540	18	
8.	Kolonia Rdzuchów	w parku podworskim na działce nr ewid. działki 554/8	Dąb szypułkowy (Quercus robur)	760	17	Poważnie uszkodzony w wyniku pożaru

### **9.3 Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego**

Zgodnie z aktualnym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, obszar gminy Potworów znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 82 i 99, które przeznaczone są do poboru wody w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Zarówno stan jakościowy jaki i ilościowy tychże wód został oceniony na poziomie dobrym. Do chwili uchwalenia niniejszego dokumentu nie przyjęto Warunków korzystania z wód regionu, które winny określać m.in. graniczenia w korzystaniu z wód na obszarze regionu wodnego lub jego części albo dla wskazanych jednolitych części wód niezbędne dla osiągnięcia ustalonych celów środowiskowych, ustanawianych w formie prawa miejscowego

Obecnie dla ujęć wody do celów komunalnych znajdujących się w miejscowościach Wir oraz Potworów ustanowiono jedynie strefę ochrony bezpośredniej, która mieści się w obrębie ogrodzenia stacji.

## **Rozdział 10**

### **Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze gminy Potworów nie występują zidentyfikowane przez odpowiednie służby obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Potencjalnie zagrożenie związane z lokalnymi osuwiskami ziemnymi może zaistnieć w obrębie niekoncesjonowanych miejsc wydobycia piasku.

## **Rozdział 11**

### **Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

#### **11.1 Udokumentowane złoża kopalin**

na terenie gminy występują udokumentowane złoża piasków budowlanych oraz torfu.

Złoża czwartorzędowych piasków budowlanych są obecnie koncesją na wydobycie w miejscowości:

- Mokrzec (złoże Stara Wieś): średnia miąższość pokładu wynosi 6 m;
- Kolonia Rdzuchów (złoże Rdzuchów): miąższość pokładu wynosi 6,24 m.

Obecnie na obszarze gminy w sposób koncesjonowany wydobywa się złoża piasków budowlanych w dwóch lokalizacjach. Złoże o nazwie Rdzuchów w miejscowości Kolonia Rdzów obejmuje części **działek nr ewid. ....** Złoże o nazwie Stara Wieś w miejscowości Mokrzec ma powierzchnię 1,95 ha.

Eksploatacja surowców poza ww. rejonami górniczymi ma charakter rabunkowy. W czasie prowadzonych prac inwentaryzacyjnych zidentyfikowano dwa czynne tego typu wyrobiska na północ od centrum miejscowości gminnej. Eksploatacji tu podlegają piaski pochodzące z wydmy najprawdopodobniej na użytek własny mieszkańców gminy. Pozostałe wyrobiska, których ślady zaznaczone są na mapach topograficznych nie są eksploatowane - często zakrzewione i zadrzewione słabo widoczne w krajobrazie.

Przebadane w 1967 r. złoża torfu w dolinie rzeki Wiązownicy Ia Rdzów, Ib Wir, Ic Wir. Nigdy nie były na skalę przemysłową wydobywane. Rozpoznane geologicznie złoża to torf niski, trzcinowy i turzycowy o popielności pow. 20 %. Zalega na powierzchni 360 ha warstwą o miąższości od 0,61 m do 0,68 m. Zasoby złoża wynoszą 2073 tys.m<sup>3</sup> i ze względu na małą miąższość i złą jakość, zaliczone zostały do pozabilansowych, nieprzydatne z punktu widzenia gospodarczego. Nie są także ujmowane w bilansie surowców mineralnych dla Polski. Nie powinny być eksploatowane również ze względu na ich przyrodnicze znaczenie.

### **11.2 Zasoby wód podziemnych**

Obszar gminy znajduje się w zasięgu (GZWP) Zbiornik Goszczewice-Szydłowiec 412, 413 dla którego sporządzono "Dokumentację hydrogeologiczną określającą warunki dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Szydłowiec-Goszczewice (dawniej 413 Szydłowiec i 412 Goszczewice)" (Pęczkowska B., Figiel Z, 1995). W ramach ww. opracowania wyznaczono zasięg szczególnej ochrony zbiornika podzielony następnie na dwie kategorie: A gdzie występuje mała lub brak odporności na degradację wód podziemnych i B gdzie występuje średnia odporności na degradację wód podziemnych. Jedynie niewielki fragment gminy w części północno-zachodniej położony jest poza zasięgiem zbiornika.

W obecnym stanie prawnym tak sporządzona dokumentacja hydrogeologiczna stanowi wytyczne dla: Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły oraz Warunków korzystania z wód regionu. Wg pierwszego z wymienionych dokumentów obszar gminy leży w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 82 i 99, które przeznaczone są do poboru wody w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Zarówno stan jakościowy jaki i ilościowy tychże wód został oceniony na poziomie dobrym. Jednocześnie program określa zasoby dyspozycyjne zbiornika GZWP nr 412 i 413 na 236,36 tys. m<sup>3</sup>/dobę. Na terenie gminy brak jest punktu monitorującego stan jakości wód podziemnych. Najbliższy taki znajduje się w Klwowie. Z pomiarów Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w latach 2006 i 2007 r. wynika, że wody w ww. punkcie posiadają zadawalającą jakość (klasa III z V). Jednocześnie w obydwu pomiarach zaobserwowano podwyższone stężenie żelaza.

## **Rozdział 12**

### **Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Z Rejestru Obszarów Górniczych (RGO) prowadzonych przez Państwowy Instytut Geologiczny wynika, iż na terenie gminy Potworów występuje jeden teren górniczy złoża Stara Wieś w miejscowości Mokrzec. Powierzchnia terenu wynosi 2,8 ha a powierzchnia obszaru przeznaczonego do eksploatacji 1,95 i obejmuje działki nr ewid.



731 i 732/1. Termin ważności koncesji to 30.11.2018 r. Po zakończeniu eksploatacji przewiduje się rolniczo-wodny sposób rekultywacji.

Teren górniczy w przypadku złoża Rdzuchów w miejscowości Rdzuchów (niewykazany w ROG) pokrywa się z obszarem górniczym i obejmuje działkę nr ewid. 135/1. Po zakończeniu eksploatacji przewiduje się rekultywację w kierunku rolniczo-wodnym.

## **Rozdział 13**

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

#### **13.1 System komunikacji**

##### **13.1.1 Sieć drogowa**

Układ drogowy w gminie tworzą drogi publiczne następujących kategorii:

- 1) odcinki drogi **krajowej** nr 48 relacji Klwów - Potworów - Białobrzegi
- 2) odcinki dróg **wojewódzkich**:
  - nr 727 Klwów - Przysucha - Szydłowiec
  - nr 729 Potworów - Przysałowice Duże
  - nr 740 Potworów - Radom
- 3) odcinki dróg **powiatowych**:
  - nr 3312W Potworów - Rdzuchów - Kolonia Bąków
  - nr 3314W Odrzywół - Kadź - Łojków
  - nr 3327W Droga nr 740 - Podczasza Wola - Kozieniec - Potworów
  - nr 3327W Kozieniec - droga nr 740
  - nr 3328W Długie - Grabowa
  - nr 3329W Potworów - Jamki - Skrzyńsko
  - nr 3330W Sady - Jamki
  - nr 3334W Wir - Goszczewice - Przytyk
  - nr 3335W Wir - Ostrołęka - Potkana
- 4) drogi **gminne** (Uchwała Nr XXIII/168/09 Rady Gminy w Potworowie z dnia 10 czerwca 2009r w sprawie zaliczenia dróg na terenie gminy Potworów do kategorii dróg gminnych):
  - droga nr 330501W (Bąków) - granica gminy Potworów- Sady
  - droga nr 330502W Potworów - granica gminy Potworów-(Jabłonna)
  - droga nr 330503W Kacperków - granica gminy Potworów - (Grotki)
  - droga nr 330504W Długie - granica gminy Potworów-(Ocieść)
  - droga nr 330505W Długie - Kozieniec
  - droga nr 330506W Kacperków - granica gminy Potworów- (Łukaszów)
  - droga nr 330507W Grabowska Wola - granica gminy Potworów- (Wola Wrzeszczowska)
  - droga nr 330508W Rdzów - Mokrzec - Grabowska Wola
  - droga nr 330509W Mokrzec - Wymysłów
  - droga nr 330510W Marysin - granica gminy Potworów- (Goszczewice)
  - droga nr 330515W Rdzuchów - Rdzuchów Kolonia
  - droga nr 330516W Rdzów - Kamyki - Mokrzec
  - droga nr 330517W Rdzuchów - Kolonia - Wirówek - Wir
  - droga nr 330518W Wymysłów - Długie
  - droga nr 330519W Wir - Kolonia Wir
  - droga nr 330520W Mokrzec - granica gminy Potworów- (Wygnanów)
  - droga nr 330521W droga przez wieś Potworówek
  - droga nr 330522W Grabowska Wola - granica gminy Potworów- (Ocieść)
  - droga nr 330522W Grabowska Wola - granica gminy Potworów- (Czarnocin)

– droga nr 330524Wdr.województwa nr 729 – Rdzów

Sieć dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do pól i gospodarstw rolnych, w znacznej części pozostające we własności gminy. W gminie zaznacza się znaczny udział tej kategorii dróg, obsługujących także tereny rozproszonego zainwestowania rolniczego, w ogólnym wskaźniku gęstości sieci drogowej. Konfigurację sieci drogowej w gminie przedstawiono na rysunku nr 13.1, a dane ilościowe na temat długości i gęstości sieci drogowej w tabelach nr 13.1 i 13.2.

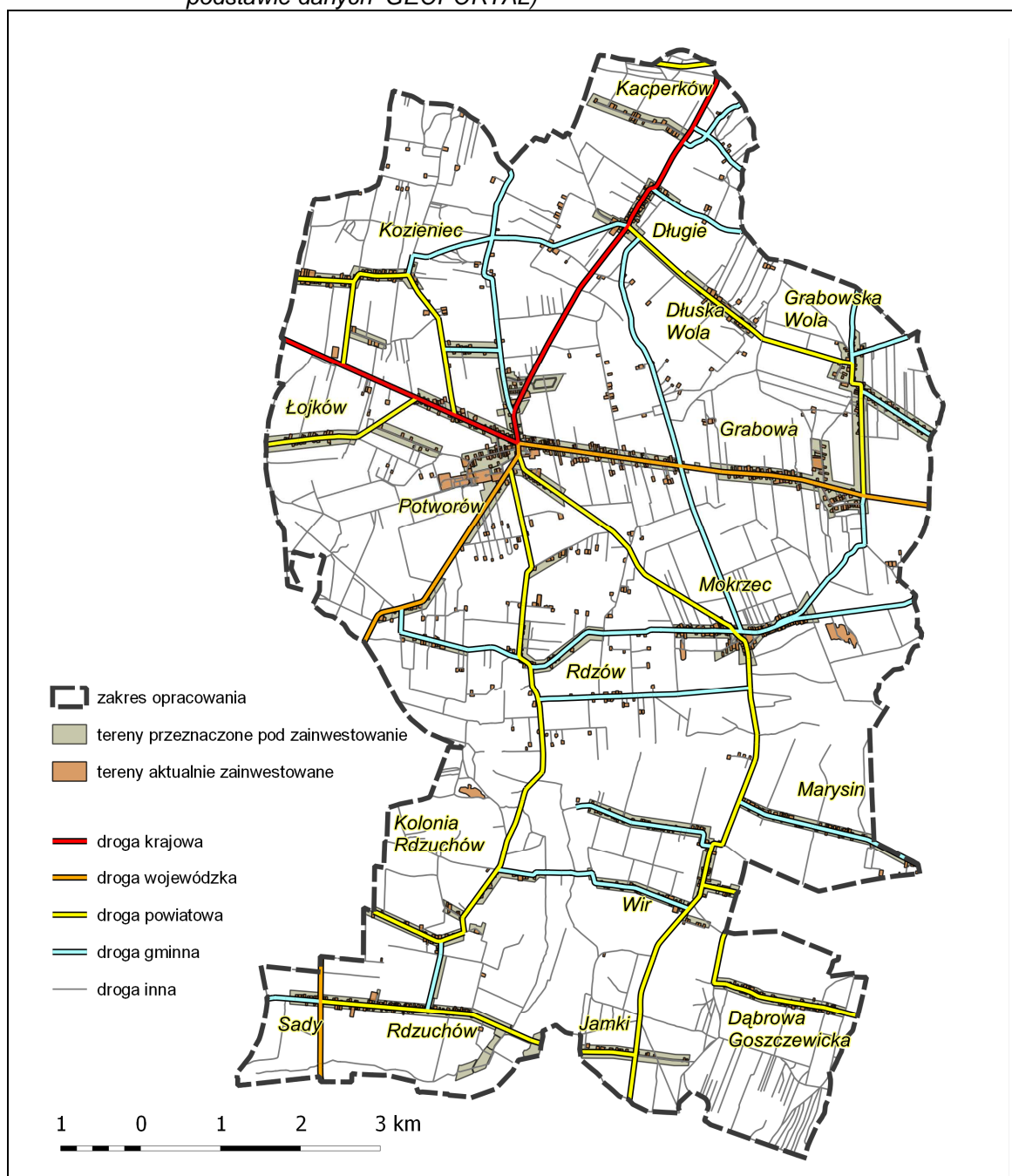
Tabela 13.1: Drogi wg kategorii zarządzania – zestawienie długości (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPORTAL):

Lp.	wyszczególnienie	ogółem km
1	gminne	38,283
2	krajowe	8,579
3	wojewódzkie	10,084
4	powiatowe	36,259
5	inne	294,839

Tabela 13.2: Gęstość sieci drogowej w sołectwach (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPORTAL):

lp.	sołectwo	długość odcinków dróg [km]					gęstość sieci [km/ha]
		gminnych	krajowych	wojewódzkich	powiatowych	innych	
1	Dąbrowa Goszczewicka	x	x	x	2,441	23,058	0,061
2	Długie	4,054	2,291	x	2,192	16,493	0,048
3	Grabowa	2,790	x	3,719	0,740	21,172	0,045
4	Grabowska Wola	2,728	x	x	2,186	17,608	0,064
5	Jamki	x	x	x	1,771	8,700	0,032
6	Kacperków	2,777	0,921	x	0,740	17,683	0,051
7	Kolonia Rdzuchów	1,146	x	x	3,246	18,156	0,044
8	Kozieniec	2,951	1,121	x	3,182	25,538	0,050
9	Marysin	2,040	x	x	x	5,112	0,029
10	Mokrzec	6,891	x	x	2,838	27,999	0,050
11	Potworów	2,496	3,011	3,484	4,030	49,109	0,059
12	Rdzuchów	0,713	x	x	2,185	6,605	0,028
13	Rdzów	5,159	x	1,306	3,511	30,357	0,047
14	Sady	0,674	x	1,575	0,662	5,168	0,040
15	Wir	3,863	x	x	4,374	15,580	0,034
16	Łojków	x	1,235	x	2,161	6,501	0,051
<b>Gęstość sieci dróg publicznych w gminie ogółem</b>							<b>0,011</b>
<b>Gęstość sieci dróg w gminie ogółem</b>							<b>0,047</b>

Rys. nr 13.1: Układ drogowy w gminie - stan na rok 2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPORTAL)



W 2012 r. gmina osiągnęła wyższy wskaźnik gęstości sieci dróg układu obsługującego (drogi powiatowe i gminne) o nawierzchni twardej (0,008km/ha) niż średnia w powiecie przysuskim (0,007km/ha), jednakże wynika to głównie z niewielkiego udziału nieobsługiwanych tym systemem terenów leśnych w gminie. O większym zagęszczeniu sieci ww. dróg (lepszym stanie technicznym sieci) w stosunku do ich funkcji świadczy natomiast wskaźnik długości dróg na 1000 mieszkańców: 14,877 w gminie i 12,06 w powiecie przysuskim.

### 13.1.2 Ocena sieci drogowej

Ze względu na znaczne rozproszenie osadnictwa istotną rolę w obsłudze komunikacyjnej zainwestowania pełnią niepubliczne drogi dojazdowe, których sieć musi być odpowiednio gęsta, a długość znaczna. Są to drogi z reguły gruntowe, których utrzymanie i modernizacja ze środków publicznych jest nieuzasadniona względami ekonomicznymi. Sukcesywnej modernizacji podlega natomiast sieć

gminnych dróg publicznych, obsługujących tereny koncentracji zainwestowania, przeznaczone na ten cel w mpzp. Sieć publicznych dróg gminnych jest zatem przeważnie w relatywnie dobrym stanie.

O wiele gorzej przedstawia się stan dróg powiatowych i gminnych, które nie tylko tworzą powiązania zewnętrzne gminy, ale w znacznej części obsługują także obszary przeznaczone pod zabudowę. Drogi te są przeważnie w złym stanie technicznym, o parametrach nieodpowiadających ich klasyfikacji rzeczywiście pełnionej funkcji. Tylko droga wojewódzka nr 740 pozostaje w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym jej funkcji głównego połączenia z ośrodkiem radomskim.

Tabela 13.3: Charakterystyka dróg powiatowych w gminie Potworów (Źródło: dane PZDP w Przysusze):

lp.	nr drogi	nazwa odcinka drogi	klasa techniczna	szerokość pasa	szerokość jezdni [m]	uwagi: stan drogi
1	3312W	Potworów-Rdzuchów Kolonja-Bąków	Z	12-14	4-5,5	średni
2	3314W	Odrzywół-Kadź-Bąków	Z	14	5	zły
3	3326W	Podczasza Wola- Kozieniec-Potworów	Z	10-11	5-5,5	zły
4	3327W	Kozieniec-droga kraj nr 48	Z	12	4,5	zły
5	3328W	Długie-Grabowa	Z	10-12	5-5,5	zły
6	3329W	Potworów-Jamki-Skrzyńsko	Z	12	5-5,5	zły
7	3330W	Sady-Jamki	Z	12	5	średni
8	3334W	Wir-Goszczewice-Przytyk	Z	12	5	zły
9	3335W	Wir-Ostrołęka-Potkana	Z	12	5	zły

Tabela 13.4: Charakterystyka dróg gminnych w gminie Potworów (Źródło: dane UG Potworów):

Lp.	nr drogi	długość [km]	nawierzchnia	szerokość pasa/jezdni	uwagi: stan drogi
1	330501W	0,900	asfaltowa	8/4,5	b.dobry
2	330502W	3,300	asfaltowa do km2+500 w dalszej części żużlowa	8-10/5	b.dobry
3	330503W	1,020	żużlowo-żwirowa	6/4	zły
4	330504W	1,400	żużlowo-żwirowa	6/4	zły
5	330505W	2,975	asfaltowa	8-12/5	b.dobry
6	330506W	0,550	żużlowo-żwirowa	5/4	zły
7	330507W	1,025	asfaltowa	8/5	dobry
8	330508W	5,380	asfaltowa	10-16/5	b.dobry
9	330509W	1,950	żużlowo-żwirowa	8/5	zły
10	3305010W	1,825	asfaltowa	12/5	dobry
11	3305015W	1,225	asfaltowa	12/4,5	dobry
12	3305016W	2,650	asfaltowa do km1+450 w dalszej części żużlowa	10/5	dobry
13	3305017W	2,445	asfaltowa do km1+480 w dalszej części żużlowa	9/5	dobry
14	3305018W	3,000	asfaltowa	12-6/5	dobry
15	3305019W	2,025	asfaltowa	10/5	dobry
16	3305020W	1,800	asfaltowa do km0+800 w dalszej części żużlowa	10/5	dobry
17	3305021W	0,730	asfaltowa	12/5	dobry
18	3305022W	0,875	asfaltowa	9/5	dobry
19	3305023W	0,950	gruntowa	8/5	zły
20	3305024W	1,950	asfaltowa	10-6/5	dobry

### 13.1.3 Transport zbiorowy

Zbiorowy transport osobowy opiera się na komunikacji autobusowej i mikrobusej, wykorzystującej infrastrukturę przystankową przy drogach publicznych. Zasięgi dojść pieszych do przystanków w zasadzie nie przekraczają 2 km (tj. 30 minut

dojścia). Jedynie mieszkańcy rejonu wsi Rdzów muszą pokonywać większe odległości do przystanków autobusowych (ca 3 km).

## 13.2 Systemy Infrastruktury technicznej

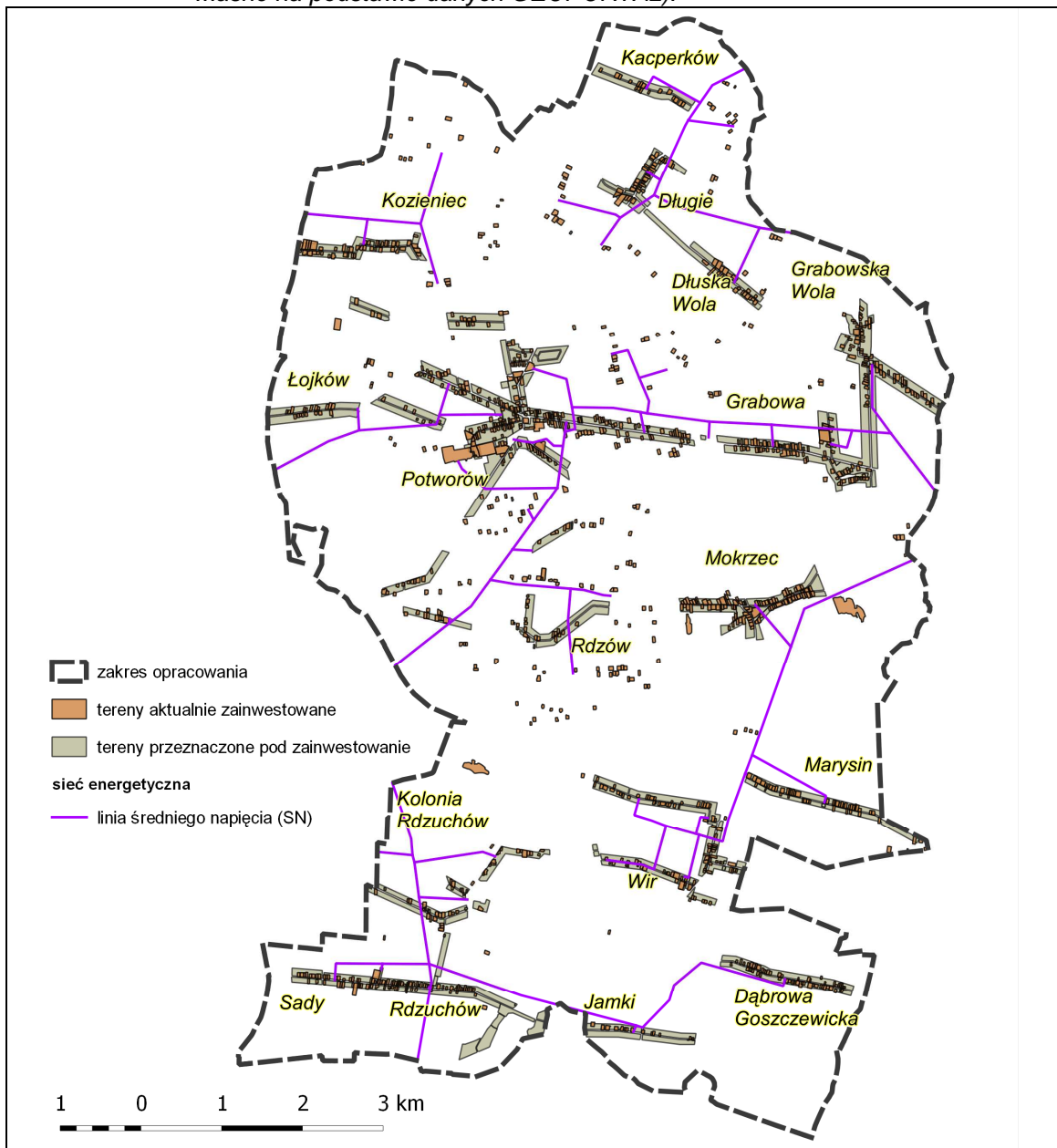
### 13.2.1 Gospodarka odpadami

Gospodarki odpadami w gminie Potworów prowadzona jest na podstawie przepisów prawa miejscowego (regulamin utrzymania porządku w gminie), w oparciu o utworzony w centralnej części gminy, na styku sołectw Potworów i Grabowa, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK).

### 13.2.2 Energetyka

Sieć energetyczna w gminie składa się wyłącznie z systemu o charakterze dystrybucyjnym (sieci nn i SN), dostosowanego do obsługi terenów dotychczasowego zainwestowania. Ewentualny rozwój OZE wymagać będzie jego rozbudowy i dostosowania do pełnienia nowych funkcji.

Rys. nr 13.4: Sieć energetyczna SN w gminie - stan na rok 2012 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GEOPORTAL):



Obszar gminy Potworów nie jest uzbrojony w sieć gazową.

System ciepłowniczy w gminie oparty jest na kotłowniach lokalnych i indywidualnych.

### 13.2.3 Gospodarka wodno-ściekowa

Dla potrzeb gminy funkcjonują 2 ujęcia wody – do celów komunalnych zaopatrujących przede wszystkim gospodarstwa domowe. Na ogólną liczbę budynków mieszkalnych (1148) podłączone do zbiorczej sieci wodociągowej zostały 966 budynki, zaś do sieci kanalizacyjnej 269 budynków.

Liczba sołectw posiadających zbiorczą sieć wodociągową wynosi 15, zaś kanalizacyjną 3. Według stanu na rok 2011 odsetek ludności korzystających z instalacji wodociągowych wyniósł 69,9%, z sieci kanalizacyjnych prawie 24%. Zużycie wody na jednego mieszkańca wyniosła 19,2 m<sup>3</sup>.

Tabela 13.5: Zestawienie obiektów i sieci infrastruktury technicznej w gminie Potworów (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy 2012 r):

Lp.	wyszczególnienie	jednostka miary	ogółem
1	stacje uzdatniania wody	liczba	2
2	sieć wodociągowa	km	81,99
3	przyłącza wodociągowe prowadzące do budynków/gospodarstw	liczba	1017
4	zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej	km	19,00
5	przyłącza kanalizacyjne prowadzące do budynków/gospodarstw	liczba	282
6	oczyszczalnie ścieków	ilość obiektów	1
		przepustowość	100,00 m <sup>3</sup> /dobę
7	indywidualnie wiejskie oczyszczalnie ścieków		81
8	budynki mieszkalne	liczba	1148
	w tym podłączone do zbiorczej sieci wodociągowej	liczba	966
	kanalizacyjnej	liczba	269
9	sołectwa		
	w tym posiadające zbiorczą sieć wodociągową	liczba	15
	kanalizacyjną	liczba	3

Tabela 13.6: Gospodarka komunalna lata 2009 - 2011 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS):

Lp.	wyszczególnienie	2009	2010	2011
1	korzystający z instalacji w % ogółu ludności			
	z wodociągu	67,7	69,9	69,9
	z kanalizacji	17,2	20,6	23,7
	z gazu	0,0	0,0	0,0
2	zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca m <sup>3</sup>	16,2	16,5	19,2

#### Wnioski:

1. Poprawa stanu sieci drogowej winna dotyczyć w pierwszym rzędzie dróg wojewódzkich i powiatowych.
2. Rozbudowa infrastruktury elektroenergetycznej na potrzeby lokalizacji przedsięwzięć związanych z produkcją energii z wykorzystaniem OZE winna być prowadzona w ramach realizacji tego typu przedsięwzięć, na warunkach uwzględniających niezawodność zasilania terenów osadnictwa wiejskiego.
3. Występujące dysproporcje w standardach uzbrojenia i dostępności komunikacyjnej obszarów urbanizacji winny być zmniejszane z uwzględnieniem ekonomicznego aspektu planowania zadań z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

---

## **Rozdział 14**

### **Uwarunkowania wynikające z lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

#### **14.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym**

Na obszarze gminy Potworów nie są planowane żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikające z ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

#### **14.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim**

W ustaleniach Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego są wymienione następujące, istniejące na terenie gminy Potworów obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej o funkcji ponadlokalnej, które mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego związanych z remontem lub modernizacją tych obiektów:

- zbiornik wodny na rz. Wiązownicy;
- odcinek drogi krajowej nr 48;
- odcinki dróg wojewódzkich nr 727, 729 i 740.

Ww. obiekty mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego związanych z remontem lub modernizacją.

W ustaleniach graficznych Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest wskazana jedna, planowana na terenie gminy Potworów lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Inwestycją tą jest projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV. Gmina Potworów nie zawarła jednakże, na podstawie art. 44 ustawy, żadnej umowy dotyczącej finansowania wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego.

#### **14.3 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu powiatowym**

Przedmiotem inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym na obszarze gminy Potworów mogą być:

- modernizacje, remonty i przebudowy sieci dróg powiatowych;
- inwestycje związane z obiektem podległego Komendzie Powiatowej Policji w Przysusze posterunku policji w Potworowie.

## **CZĘŚĆ 2: KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **Rozdział 1**

#### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

##### **1.1 Cele i narzędzia realizacji polityki przestrzennej gminy**

1.1.1 Ustala się następujące cele polityki przestrzennej gminy Potworów:

- 1) Racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów urbanizacji i obszarów przestrzeni chronionej.
- 2) Racjonalny rozwój infrastruktury poprzez rozbudowę i modernizację systemu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego w gminie.
- 3) Ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy.
- 4) Ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy.
- 5) Wykorzystanie powiązań zewnętrznych i kontekstu regionalnego dla rozwoju gminy;
- 6) Ochrona warunków zamieszkania i jakości życia mieszkańców;
- 7) Rozwój funkcji gospodarczych i rynku pracy poprzez elastyczne różnicowanie funkcji terenów urbanizacji oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- 8) Rozwój energetyki z wykorzystaniem źródeł odnawialnych.
- 9) Zwiększenie wpływów do budżetu gminy poprzez tworzenie dogodnych warunków do inwestowania.

1.1.2 Cele wymienione w punkcie 1.1.1 realizowane będą za pomocą następujących funkcji studium:

- 1) **Funkcja regulacyjna:** ze względu na status studium polegający na funkcjonowaniu jako akt kierownictwa wewnętrznego, niebędący aktem prawa miejscowego ograniczona do ustalenia wiążących zasad zapisu kierunków polityki przestrzennej gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia zasad stosowania odpowiednich reżimów prawnych egzekwowanych na wskazanych w studium obszarach (w tym np.: określenie obszarów, dla których występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
- 2) **Funkcja koordynacyjna:** polegająca na dostarczaniu racjonalnych przesłanek dla decyzji lokalizacyjnych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego, a także dla działań z zakresu rewitalizacji i/lub przekształceń obszarów zdegradowanych, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki gminnym zasobem nieruchomości, itp.
- 3) **Funkcja informacyjna:** polegająca na dostarczaniu usystematyzowanej informacji o uwarunkowaniach prawnych i merytorycznych, istotnych przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnych przez wszystkich uczestników procesów inwestycyjnych w gminie.

##### **1.2 Kierunki rozwoju zabudowy**

1.2.1 Wskazując tereny pod zabudowę (**obszary urbanizacji**) uwzględnia się w szczególności:

- 1) podstawowe założenia dotychczasowych opracowań i dokumentów planistycznych;
- 2) warunki ekofizjograficzne;
- 3) warunki dostępności komunikacyjnej;
- 4) warunki dostępności do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) warunki glebowo-rolne;
- 6) ochronę środowiska przyrodniczego (tworzenie różnych form ochrony przyrody, ograniczenie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska);
- 7) ochronę środowiska kulturowego oraz krajobrazu (tworzenie różnych form ochrony środowiska kulturowego);



- 8) rejonny największego zainteresowania inwestorów.
- 1.2.2 Obszary urbanizacji obejmują tereny aktualnego i potencjalnego zainwestowania, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, a także wymogów ochrony środowiska i przyrody dla obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej (systemu przyrodniczego).
- 1.2.3 Dotychczasowy zasięg obszarów urbanizacji dostosowuje się do lokalizacji terenów zainwestowanych celem redukcji barier administracyjnych modernizacji zabudowy istniejącej, a także powiększa o obszary skomunikowane i uzbrojone, niepodlegające ograniczeniom zabudowy na podstawie przepisów odrębnych. Zasięg obszarów urbanizacji zilustrowano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2 "Kierunki rozwoju".
- 1.2.4 W procesie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację i uzupełnianie ciągów zabudowy. Jest to czynnik sprzyjający procesowi uzbrajania nowych terenów w media, minimalizowania kosztów uzbrojenia oraz tworzenia czytelnych układów urbanistycznych pozostających w zgodzie z wymogami zachowania ładu przestrzennego.
- 1.2.5 W obrębie obszarów urbanizacji wydziela się następujące kategorie:
- 1) **obszary kontynuacji zabudowy** - aktualnie zainwestowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę pozwalającą na uzupełnienie istniejącej zabudowy, na których przewiduje się uzupełnienie zabudowy niewymagające wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w zakresie określonym w art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo wodne;
  - 2) **obszary rozwoju zabudowy** – obszary dotychczas niezainwestowane, na których przewiduje się lokalizację zabudowy, w tym zwłaszcza wymagającej wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 1.2.6 **Budownictwo mieszkaniowe** na obszarze gminy Potworów będzie oparte głównie na formach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. W obrębie ośrodka gminnego Potworów dopuszcza się możliwość wprowadzania (w ograniczonym zakresie, głównie jako kontynuacji aktualnej funkcji terenów takiego zainwestowania) zabudowy wielorodzinnej.
- 1.2.7 Rozwój funkcji osadnictwa wskazuje się w studium na obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także jako uzupełnienie obszarów zainwestowanych w miejscach, gdzie istniejąca zabudowa wykracza poza tereny przeznaczone pod zabudowę. Przy wskazywaniu obszarów rozwoju zabudowy uwzględniono także wnioski mieszkańców i inwestorów, przy czym ogranicza się lokalizację nowej zabudowy w terenach cennych przyrodniczo oraz zmeliorowanych na potrzeby produkcji rolnej.
- 1.2.8 Zachodzące zmiany społeczno-gospodarcze mają stosunkowo duży wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie rozmieszczenia **infrastruktury społecznej** w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego. Skutkują one zwłaszcza postępującą koncentracją infrastruktury społecznej w głównych ośrodkach sieci osadniczej oraz koniecznością uwzględnienia ewentualnych zmian przeznaczenia istniejących obiektów infrastruktury społecznej.
- 1.2.9 Rozwój usług publicznych przewiduje się w szczególności we wskazanych na rysunku studium: załącznik nr 2A "Kierunki rozwoju" strefach funkcjonalnych terenów usług. Poza ww. lokalizacjami, rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług publicznych dopuszczalny jest także w postaci funkcji uzupełniających i/lub

dopuszczalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach produkcyjnych.

- 1.2.10 W zakresie rozwoju **gospodarki pozarolniczej** zakłada się dalszy rozwój inwestycji komercyjnych opartych na działalności usługowej i produkcyjnej, przy czym głównym czynnikiem lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych będzie położenie względem szlaków komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.
- 1.2.11 Zakłada się wykreowanie **obszarów węzłowych koncentracji usług** w rejonach wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", w których rozwój funkcji usług publicznych i komercyjnych stymulowany będzie efektem przestrzennej kumulacji komplementarnych funkcji w głównych ośrodkach sieci osadniczej gminy.
- 1.2.12 Rozwój **funkcji turystyki i rekreacji** w gminie następować będzie w postaci lokalizacji nowej zabudowy o funkcji letniskowej, obsługi ruchu turystycznego oraz sportu i rekreacji w rejonach dotychczasowego występowania takich funkcji, w szczególności w południowej części gminy, w sąsiedztwie zbiornika wodnego w Rdzuchowie, oraz poprzez dopuszczanie nowych lokalizacji tych funkcji w wypadku wystąpienia skonkretyzowanego zapotrzebowania i braku przeciwwskazań ze względu na możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, stwierdzonych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 1.3 Obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- 1.3.1 Obszary pozostałe po wydzieleniu obszarów urbanizacji klasyfikuje się jako **obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 10.

### 1.4 Zasady określania przeznaczenia terenów

- 1.4.1 Kształtowanie pożądanej struktury zagospodarowania gminy Potworów osiągnąć będzie za pomocą ustalenia kategorii funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ich wzajemnych relacji: **strefowania funkcjonalnego**. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy w szczególności wymaga takiej dyspozycji funkcjonalnej, która zminimalizuje istniejące i potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne, przyczyniając się jednocześnie do maksymalizacji szans rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.
- 1.4.2 Ustala się strefy funkcjonalne oraz podstawowe funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów, za pomocą których należy określać przeznaczenie terenów w ww. strefach, zestawione niżej w tabeli 1.1:

Tabela 1.1: Strefowanie funkcjonalne

Strefy funkcjonalne	Podstawowe funkcje zagospodarowania	Definicja
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	- *
	zabudowa letniskowa	budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej, wraz z obiektami towarzyszącymi
	zabudowa zagrodowa	- *
Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	budynek mieszkalny, zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi mieszkalnictwa zbiorowego	budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem domów wspólnot religijnych, klasztorów i obiektów penitencjarnych
Tereny usługowe	administracja	obiekt lub zespół obiektów służących działalności administracji rządowej i samorządowej, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa, a

		także wymiaru sprawiedliwości, wraz z obiektami towarzyszącymi
	bezpieczeństwo publiczne i obronność	obiekty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego, w tym obiekty straży, policji, służb ochrony, bezpieczeństwa oraz obiekty obronności, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym poligony, strzelnice, koszary i inne obiekty wojskowe
	biura	obiekty służące działalności polegającej na przetwarzaniu i gromadzeniu informacji związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem i/lub obsługą podmiotów gospodarczych i/lub sektora publicznego, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracownie artystyczne i studia nagrań, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi oświatowo-wychowawcze	obiekty służące działalności oświatowo-wychowawczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o systemie oświaty, wraz z obiektami towarzyszącymi
	kultura	obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi wystawienniczo-targowe	obiekty służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem, w tym: targowiska, hale targowe, obiekty wystawienniczo-targowe, salony sprzedaży samochodów, wraz z obiektami towarzyszącymi
	kult religijny	obiekty związane z praktyką religijną wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym świątynie, kaplice, kapliczki przydrożne, itp., a także budynki zamieszkania zbiorowego w postaci domów wspólnot religijnych (w tym klasztorów) wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi zdrowia	obiekty służące działalności leczniczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o działalności leczniczej, wraz z obiektami towarzyszącymi
	opieka społeczna i socjalna	obiekty służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi
	opieka nad zwierzętami	obiekty służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele, schroniska i usługi pielęgnacyjne dla zwierząt, wraz z obiektami towarzyszącymi
	obsługa turystyki	obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego i agroturystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, wraz z obiektami towarzyszącymi
	sport i rekreacja	obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, siłownie, łaźnie i sauny, wraz z obiektami towarzyszącymi
	usługi pielęgnacyjne	obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria
	gastronomia i rozrywka	obiekty służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie
	handel detaliczny	obiekty służące sprzedaży detalicznej, z wyłączeniem stacji paliw
	handel hurtowy	obiekty służące działalności związanej z handlem hurtowym
	rzemiosło i usługi naprawcze	obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem, konserwacją i/lub naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty usług krawieckich, szewskich, kaletniczych, fotograficznych, poligraficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, itp. oraz obiekty służące naprawie i diagnostyce pojazdów i/lub maszyn, wraz z obiektami towarzyszącymi

	łączność i telekomunikacja	obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, obiekty radia i telewizji, wraz z obiektami towarzyszącymi
<b>Tereny produkcyjne</b>	produkcja drobna	obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, innej niż rzemiosło, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 500m <sup>2</sup> , oraz, bez względu na zajmowaną powierzchnię użytkową: piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie i zakłady poligraficzne, wraz z obiektami towarzyszącymi
	produkcja przemysłowa	obiekty służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobywania kopalni i wytwarzania energii
<b>Tereny rolnicze</b>	chów i hodowla zwierząt	- *
	uprawy szklarniowe	obiekty służące działalności związanej z szklarniową produkcją roślinną
	poła uprawne i sady	- *
	łąki i pastwiska	- *
<b>Tereny zieleni i wód</b>	lasy	- *
	zielen parkowa	zielen urządzona w zespoły zieleni niskiej i wysokiej, w tym parki, parki miejskie, parki wiejskie, parki podworskie
	zielen urządzona	zielen towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, arboreta, alpinaria
	zielen nieurządzona	zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, towarzyszące wodom powierzchniowym i/lub towarzysząca obiektom budowlanym
	zielen izolacyjna	zielen pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów
	ogrody działkowe	rodzinne ogrody działkowe
	cmentarze	- *
	wody śródlądowe	cieki i zbiorniki wodne, w tym obszary służące do przeprowadzenia wód powodziowych
<b>Tereny infrastruktury technicznej</b>	zaopatrzenie w wodę	obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem, magazynowaniem i dostarczaniem wody
	odprowadzanie ścieków	obiekty i urządzenia związane z odbiorem i oczyszczaniem ścieków, wraz z obiektami towarzyszącymi
	ciepłownictwo	obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem ciepła, wraz z obiektami towarzyszącymi
	gazownictwo	obiekty i urządzenia związane z dostarczaniem i magazynowaniem gazu, wraz z obiektami towarzyszącymi
	elektroenergetyka	obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej (z wyłączeniem urządzeń do produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW), wraz z obiektami towarzyszącymi
	elektroenergetyka OZE	obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi
	telekomunikacja	obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, teleinformatyczne i radiowe, wraz z obiektami towarzyszącymi
	gospodarowanie odpadami	obiekty i urządzenia związane z odzyskiem, unieszkodliwianiem, magazynowaniem i składowaniem odpadów, wraz z obiektami towarzyszącymi
<b>Tereny komunikacyjne</b>	droga publiczna	- *
	droga wewnętrzna	- *
	plac	przestrzeń publicznie dostępna, wyodrębniona kompozycyjnie (ograniczona ulicami, budynkami, zielenią, obiektami małej architektury, itp), z preferencją dla ruchu pieszego
	obsługa komunikacji drogowej	obiekty związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw i myjnie samochodowe, dworce autobusowe, wraz z obiektami towarzyszącymi
	parking	obiekt służący do przechowywania i postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi

	komunikacja lotnicza	obiekty służące obsłudze ruchu lotniczego, w tym przeznaczone do wykonywania startów, lądowań i naziemnego lub nawodnego ruchu statków powietrznych, wraz z obiektami towarzyszącymi
Tereny inne	składy i magazyny	obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów
	obsługa produkcji rolnej i leśnej	obiekty służące działalności związanej z obsługą produkcji rolnej i leśnej w tym bazy sprzętowe, wraz z obiektami towarzyszącymi
	eksploatacja złóż	obiekty służące działalności związanej z eksploatacją złóż, z wyłączeniem wód, wraz z obiektami towarzyszącymi

\* Definicja zawarta w przepisach odrębnych.

1.4.3 Przestrzenne rozmieszczenie stref funkcjonalnych oraz lokalizację obszarów węzłowych koncentracji usług zilustrowano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".

1.4.4 Zestawienie powierzchni stref funkcjonalnych ustalonych w studium przedstawiono w tabeli 1.2 i na wykresie nr 1.1, a ilościowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w stosunku do ustaleń studium uchwalonego w 1999 r. zilustrowano na wykresie nr 1.2.

Tabela 1.2: Zestawienie powierzchni stref funkcjonalnych ustalonych w studium

Powierzchnia terenów wskazanych w studium [%/ha]											
do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	wymagających zmiany przeznaczenia		mieszkanio- wielorodzinne	mieszkanio- jednorodzinne	usługowe	produkcyjne	komunikacyjne	infrastruktury technicznej	rolnicze	zieleni i wód	inne
	gruntów rolnych na cele nierolnicze	gruntów leśnych na cele nieleśne									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1060,8172	0	0	11,90 %	0,02 %	0,50 %	0,27 %	1,73%	0,03 %	67,53 %	17,84 %	0,18 %
			978,9	1,4	40,9	22,4	142,3	2,1	5556,7	1468,2	15,2

Wykres 1.1: Zestawienie powierzchni stref funkcjonalnych ustalonych w studium





Wykres 1.2: Ilościowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Potworów



- 1.4.5 Poza zasadą separacji funkcji konfliktowych, drugą z kluczowych zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jest prowadzenie elastycznej polityki gospodarczo-przestrzennej, w której, przy ustalaniu przeznaczenia terenów i lokalizacji nowych inwestycji, istotny jest przede wszystkim stopień ich uciążliwości, a nie szczegółowy profil działalności, a na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy winny składać się jednostki wielofunkcyjne, o przeznaczeniu pod funkcje o podobnej charakterystyce oddziaływania środowiskowego.
- 1.4.6 Celem umożliwienia dostosowania funkcji zabudowy istniejącej na obszarach kontynuacji zabudowy do zmiennych uwarunkowań własnościowych i rynkowych, uwzględnienia tej zmienności przy określaniu przeznaczenia obszarów rozwoju zabudowy oraz celem ukształtowania wielofunkcyjnych obszarów urbanizacji, należy dążyć do ustalania przeznaczenia terenów w postaci możliwie szerokiego spektrum komplementarnych i/lub niekolidujących ze sobą funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym za komplementarne lub niekolidujące ze sobą można uznać podstawowe funkcje zagospodarowania następujących stref:
- 1) w stosunku do strefy **terenów mieszkaniowych jednorodzinnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i/lub terenów usługowych;
  - 2) w stosunku do strefy **terenów mieszkaniowych wielorodzinnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i/lub terenów usługowych;
  - 3) w stosunku do strefy **terenów usługowych** (o podstawowych funkcjach zagospodarowania innych niż funkcje usług publicznych): podstawowe funkcje zagospodarowania terenów produkcyjnych, terenów komunikacyjnych i/lub terenów innych;
  - 4) w stosunku do strefy **terenów produkcyjnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów usługowych, terenów komunikacyjnych, terenów infrastruktury technicznej i/lub terenów innych;
  - 5) w stosunku do strefy **terenów komunikacyjnych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów usługowych;
  - 6) w stosunku do strefy **terenów innych**: podstawowe funkcje zagospodarowania terenów produkcyjnych i/lub terenów usługowych.
- 1.4.7 Ustalenia studium w zakresie strefowania funkcjonalnego na obszarach kontynuacji zabudowy stanowią wytyczne kierunkowe w zakresie pożądaných zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Na wniosek właścicieli lub władających gruntami

na tych obszarach dopuszcza się zatem utrzymanie dotychczasowej funkcji zagospodarowania.

### 1.5 Zasady realizacji ustaleń studium w zakresie kierunków zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp)

- 1.5.1 Określone na rysunku studium: załącznik nr 2A "Kierunki rozwoju" zasięgi poszczególnych stref funkcjonalnych są orientacyjne. Podział na tereny o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winien odzwierciedlać zasięg odpowiednich stref, jednak dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny może być przedmiotem uszczegółowienia oraz adaptacji do miejscowych uwarunkowań własnościowych, fizjograficznych i prawnych.
- 1.5.2 Ustalenia **przeznaczenia podstawowego terenów** w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać **podstawowe funkcje zagospodarowania ustalone w studium** dla poszczególnych stref funkcjonalnych, w obrębie których zawierają się tereny wyznaczane w mpzp, przy czym dopuszcza się:
- 1) ustalanie przeznaczenia podstawowego terenów poprzez grupowanie funkcji określonych **w tabeli 1.1**, jako **podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy**;
  - 2) ustalanie przeznaczenia podstawowego terenów poprzez grupowanie funkcji określonych jako **podstawowe dla różnych stref funkcjonalnych**, pod warunkiem, że w skład grupy funkcji określającej przeznaczenie podstawowe terenu zlokalizowanego w obrębie danej strefy funkcjonalnej wejdzie przynajmniej jedna funkcja określona **w tabeli 1.1** jako podstawowa funkcja zagospodarowania w tej strefie, a pozostałe funkcje wchodzące w skład grupy będą funkcjami komplementarnymi, zgodnie z ustaleniami **punktu 1.4.6**;
  - 3) ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów w oparciu o dotychczasową funkcję zagospodarowania terenów w przypadku obszarów kontynuacji zabudowy;
  - 4) ustalanie **przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego terenów** definiowanego poprzez funkcje inne niż określone w studium jako podstawowe funkcje zagospodarowania dla danej strefy funkcjonalnej.
- 1.5.3 Ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów pod poszczególne funkcje określone **w tabeli 1.1** jako podstawowe funkcje zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych, dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni danej strefy.
- 1.5.4 Ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje **inne** niż określone **w tabeli 1.1** jako podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
- 1) przeznaczenie terenów pod inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi ani z ustaleniami pozostałych rozdziałów niniejszego studium;
  - 2) sumaryczna powierzchnia terenów przeznaczonych pod funkcje inne niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie przekroczy 20% sumarycznej powierzchni tej strefy w danym sołectwie;
  - 3) realizacja funkcji innych niż podstawowe funkcje zagospodarowania w danej strefie nie uniemożliwi realizacji podstawowych funkcji zagospodarowania na pozostałym obszarze tej strefy.
- 1.5.5 Niezależnie od ustaleń **punktu 1.5.4 ppk. 4) powyżej**, lokalizację zainwestowania o funkcji odbiegające od zasad strefowania funkcjonalnego zawartych w **tabeli 1.1** dopuszcza się jako kontynuację dotychczasowego zainwestowania danej nieruchomości o tej funkcji, pod warunkiem zastosowania takich rozwiązań, które zlikwidują lub nie powiększą konfliktowości tego zainwestowania z funkcjami określonymi w niniejszym studium jako podstawowe dla danej strefy.

- 1.5.6 Lokalizacje **obszarów węzłowych koncentracji usług** wskazuje się orientacyjne (bez wiążącego określania zasięgu). We wskazanych w rysunku studium orientacyjnych lokalizacjach ww. obszarów węzłowych dopuszcza się przeznaczenie terenów pod funkcje usługowe w dowolnych proporcjach z funkcją mieszkalnictwa lub bez niej.

## Rozdział 2

### Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

#### 2.1 Kierunki zagospodarowania obszarów urbanizacji

- 2.1.1 W zakresie kierunków zagospodarowania **terenów mieszkaniowych** ustala się:
- 1) modernizację, rozbudowę oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
  - 2) rozwój zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
  - 3) intensyfikację zainwestowania o funkcji mieszkaniowej w głównych ośrodkach sieci osadniczej, w szczególności w sąsiedztwie rejonów wskazanych rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" obszarów węzłowych koncentracji usług;
  - 4) modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
  - 5) wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację a także rozbudowę systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.
- 2.1.2 W zakresie kierunków zagospodarowania **terenów produkcji i usług** ustala się:
- 1) kształtowanie obszarów urbanizacji jako wielofunkcyjnych terenów budownictwa wiejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji szerokiego spektrum funkcji produkcyjno-usługowych, niekolidujących z funkcją mieszkalnictwa;
  - 2) ograniczenie istniejących lub potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych uciążliwego zainwestowania pod funkcje produkcyjne, usługowe i składowe poprzez odpowiednie strefowanie funkcji oraz stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;
  - 3) koncentrację lokalizacji nowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej w rejonach dotychczasowego występowania takich funkcji, rewitalizację i modernizację istniejącego zagospodarowania poprodukcyjnego;
  - 4) lokalizację nowych terenów o funkcji produkcyjno-usługowej i składowej na obszarach przyległych do drogi krajowej nr 48 i wojewódzkiej nr 740, wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", oraz dopuszczanie nowych lokalizacji tych funkcji w wypadku wystąpienia skonkretyzowanego zapotrzebowania i braku przeciwwskazań ze względu na możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, stwierdzonych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - 5) egzekwowanie przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby oraz hałasu;
  - 6) wykreowanie **obszarów węzłowych koncentracji usług**, na których ustala się następujące kierunki zagospodarowania:
    - a) koncentracja funkcji i atrakcji, skutkująca podwyższeniem komercyjnej wartości nieruchomości i ekonomicznej efektywności lokalizacji,
    - b) lokalizacja przystanków komunikacji zbiorowej umożliwiająca funkcjonowanie zorientowane na transport zbiorowy,
    - c) kształtowanie przestrzeni publicznych z preferencją dla ruchu pieszego, ale bez wykluczania dostępu dla ruchu kołowego,



- d) eksponowanie specyfiki miejsca oraz walorów środowiska kulturowego.
- 2.1.3 W zakresie kierunków zagospodarowania **turystycznego** ustala się:
- 1) w rejonach atrakcyjnych turystycznie oraz zagrożonych depopulacją i ograniczeniem sektora produkcji rolnej - kształtowanie obszarów urbanizacji jako wielofunkcyjnych terenów budownictwa wiejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy letniskowej oraz infrastruktury turystycznej i usług, w tym agroturystyki;
  - 2) ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych zainwestowania pod funkcje produkcyjne, usługowe i składowe z terenami zagospodarowania turystycznego poprzez odpowiednie strefowanie funkcji oraz stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;
  - 3) poprawę skomunikowania rejonów atrakcyjnych turystycznie, w tym za pomocą transportu zbiorowego i rowerowego oraz modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania, ewentualne jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
  - 4) poprawę jakości przestrzeni publicznych, w tym:
    - a) kształtowanie przestrzeni publicznych z preferencją dla ruchu pieszego, ale bez wykluczania dostępu dla ruchu kołowego,
    - b) eksponowanie specyfiki miejsca oraz walorów środowiska kulturowego;
  - 5) wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację a także rozbudowa systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.

## 2.2 Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów

2.2.1 Wskaźniki określające parametry zabudowy i zagospodarowania określa się dla terenów rozwoju zabudowy w obrębie obszarów urbanizacji. Dotyczą one zagospodarowania w strefach funkcjonalnych: terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i terenów innych. Zestawienie wskaźników dla podstawowych funkcji zagospodarowania w ww. strefach zamieszczono w tabeli 2.1.

Tabela 2.1: Wskaźniki dla podstawowych funkcji zagospodarowania na obszarach rozwoju zabudowy

Strefa funkcjonalna	Podstawowa funkcja zagospodarowania	Wskaźnik		
		Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych
		[%]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	25-40	10	250/300/450
	zabudowa letniskowa	30-50	9,5	300
	zabudowa zagrodowa	25-40	9,5	-
Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	25-35	12	-
	zabudowa zamieszkiwania zbiorowego	25-40	12	-
Tereny usługowe	administracja	0-25	12	-
	bezpieczeństwo publiczne i obronność	0-25	12	-
	biura	0-25	12	-
	usługi oświatowo-wychowawcze	25-60	12	-
	kultura	0-25	12	-
	usługi wystawienniczo-targowe	0-25	10	-

	kult religijny	0-25	12	-
	usługi zdrowia	0-25	12	-
	opieka społeczna i socjalna	0-40	12	-
	opieka nad zwierzętami	0-80	9,5	-
	obsługa turystyki	0-40	12	-
	sport i rekreacja	0-80	12	-
	usługi pielęgnacyjne	0-40	9,5	-
	gastronomia i rozrywka	0-40	9,5	-
	handel detaliczny	0-40	12	-
	handel hurtowy	0-40	12	-
	rzemiosło i usługi naprawcze	0-40	10	-
	łączność i telekomunikacja	0-25	10	-
<b>Tereny produkcyjne</b>	produkcja drobna	0-40	12	-
	produkcja przemysłowa	0-40	12	-
<b>Tereny inne</b>	składy i magazyny	0-40	12	-
	obsługa produkcji rolnej i leśnej	0-80	9,5	-
	eksploatacja złóż	-	9,5	-

2.2.2 Ustalenie wskaźników określających parametry zabudowy i zagospodarowania dla podstawowych funkcji zagospodarowania stref funkcjonalnych: terenów rolniczych, zieleni i wód, infrastruktury technicznej i komunikacji jest bezprzedmiotowe ze względu na brak zabudowy lub ścisłą zależność zasad zabudowy realizującej ww. funkcje od wymagań przepisów odrębnych.

2.2.3 Zawarte w tabeli 2.1 wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą wież, akcentów architektonicznych, masztów, anten i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

### 2.3 Obszary przestrzeni chronionej

2.3.1 Jako **obszary przestrzeni chronionej** niniejsze studium klasyfikuje obszary, dla których występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów otwartych. W ich obrębie zawierają się następujące kategorie terenów:

- 1) obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 2) wskazane w niniejszym studium obszary systemu przyrodniczego;
- 3) strefy ochronne ujęć wody, ustanowione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
- 4) obszary (nieruchomości lub strefy, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe) objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) strefy funkcjonalne terenów rolniczych oraz terenów zieleni i wód, objęte ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym chronione przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2.3.2 Dla poszczególnych kategorii obszarów przestrzeni chronionej obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu wynikające z przepisów obowiązującego prawa, a także odpowiednie ustalenia studium.

2.3.3 Występujące w obrębie obszarów urbanizacji obszary przestrzeni chronionej nie są tożsame z terenami wyłączonymi spod zabudowy, ani nie przesądzają o przeznaczeniu terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów przestrzeni chronionej w obrębie obszarów urbanizacji mpzp mogą określić stosownie do lokalnych uwarunkowań:

- 1) zasięg terenów wyłączonych spod zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych;
- 2) dla tych części obszarów przestrzeni chronionej, które nie zostaną wyłączone spod zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych - zasady zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach prawa.

## **2.4 Tereny wyłączone spod zabudowy**

2.4.1 Wskazuje się następujące obszary i strefy ochronne lub techniczne, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym wyłączone z zabudowy:

- 1) strefy ochronne istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV;
- 2) strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody;
- 3) strefy ochronne istniejących i planowanych cmentarzy;
- 4) obszar zasięgu fali wezbraniowej w sytuacji awaryjnej przerwania zapory zbiornika wodnego w Rdzuchowie;
- 5) obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

2.4.2 Obszary i strefy ochronne lub techniczne, o których mowa w pkt 2.4.1, uwidoczniono na rysunku studium: załącznik nr 2A "Kierunki rozwoju", a zakres i sposób realizacji ograniczeń w ich zainwestowaniu opisano w rozdziale 16.

## **2.5 Zasady realizacji ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp)**

2.5.1 Wskaźniki określone w tabeli 2.1 dotyczą terenów rozwoju zabudowy w obrębie obszarów urbanizacji. W przypadku terenów kontynuacji zabudowy wartości odpowiednich wskaźników winny być ustalane w mpzp dla poszczególnych terenów indywidualnie, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych (np. lokalizacja w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, itp.), własnościowych, wielkości działek budowlanych oraz dotychczasowego zagospodarowania obiektami powodującymi występowanie ograniczeń w zainwestowaniu.

2.5.2 W przypadku określenia w tabeli 2.1 przedziału dopuszczalnej wartości określonych tam wskaźników, mpzp winien określać konkretną wartość tego wskaźnika dla danego terenu mieszczącą się w podanym przedziale, określoną z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych (np. lokalizacja w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, itp.), własnościowych, wielkości działek budowlanych oraz dotychczasowego zagospodarowania obiektami powodującymi występowanie ograniczeń w zainwestowaniu).

2.5.3 W przypadku wyznaczenia w mpzp terenów o przeznaczeniu mieszanym, dla terenów tych należy ustalać wskaźniki zagospodarowania wybrane spośród wartości określonych w tabeli 2.1 dla jednej z podstawowych funkcji zagospodarowania wchodzących w skład przeznaczenia ww. terenów.

2.5.4 Wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy określonych w tabeli 2.1 mogą być w mpzp przedmiotem ograniczenia celem dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, w tym: gabarytów istniejącej zabudowy, potrzeb ekspozycji obiektów zabytkowych, itp.

2.5.5 O ile wyłączenie z zabudowy obszarów, terenów i stref ochronnych lub technicznych, o których mowa w pkt 2.4.1, nie wynika wprost z przepisów odrębnych, zakres ograniczeń w zainwestowaniu, w tym ewentualne wyłączenie z zabudowy, winien być przedmiotem odpowiednich ustaleń mpzp.

2.5.6 Zmianę zasięgu stref i obszarów, o których mowa w pkt 2.4.1, w mpzp dopuszcza się w przypadku:

- 1) likwidacji lub zmniejszenia powierzchni zajętej pod obiekty, w związku z lokalizacją których wyłączenie z zabudowy obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) określenia przez właściwy organ lub zarządcę sieci innych parametrów stref i obszarów o których mowa w pkt 2.4.1.
- 2.5.7 W przypadku ustanowienia przez odpowiednie organy nowych, nieuwzględnionych w niniejszym studium stref ochronnych oraz w przypadku lokalizacji obiektów, dla których wyłączenie z zabudowy terenów sąsiednich obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednie ograniczenia mogą być ustanawiane w mpzp niezależnie od ustaleń niniejszego dokumentu.

## **Rozdział 3**

### **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

#### **3.1 Obszary ochrony**

- 3.1.1 Jako obszary ochrony środowiska i jego zasobów, niniejsze studium ustala:
- 1) obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w obrębie stref funkcjonalnych terenów rolniczych oraz zielenie i wód;
  - 2) obszary systemu przyrodniczego określone na rysunku studium: załącznik nr 2A "Kierunki rozwoju".
- 3.1.2 Obszarem ochrony przyrody (objętym formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych), w gminie Potworów jest Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki", dla którego zasady ochrony środowiska i przyrody określa ustanawiające ten obszar rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 43 z dnia 5 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2950, z 2007 r. Nr 67, poz. 1526 oraz z 2009 r. Nr 1, poz. 1 z późniejszymi zmianami).
- 3.1.3 W granicach gminy Potworów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary objęte ochroną krajobrazu kulturowego, zatem w niniejszym studium nie ustala się zasad ich ochrony.

#### **3.2 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz krajobrazu kulturowego**

- 3.2.1 Dla **obszarów urbanizacji** usta się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących, powiększanie i tworzenie nowych enklaw leśnych;
  - 2) należy określać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) umożliwiające zachowanie interesujących okazów drzew - szczególnie drzew o wyróżniających rozmiarach oraz reprezentujących oryginalne formy morfologiczne, w tym zachowanie, uzupełnianie i pielęgnację alei wzdłuż ul. Lipowej,
    - b) umożliwiające zachowanie wyróżniających się tworów przyrody ożywionej i nieożywionej,
    - c) uwzględniające ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,
    - d) uwzględniające ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego centrum miejscowości Potworów z wyznaczonym przez przebieg ulic prostokątnym rynkiem.
- 3.2.2 Dla **obszarów systemu przyrodniczego** usta się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów systemu przyrodniczego należy dążyć do:

- a) zachowania funkcji przyrodniczych i fizycznej ciągłości istniejących korytarzy ekologicznych w systemie powiązań przyrodniczych o znaczeniu lokalnym poprzez:
    - zaniechanie dokonywania wygradzeń w obrębie przydennej części dolin dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
    - dopuszczenie gradzenia działek indywidualnych, także działek budowlanych na obszarach urbanizacji, wyłącznie z uwzględnieniem umożliwienia migracji drobnej fauny: np. ogrodzenia z materiałów takich jak z siatka, kształtowniki metalowe oraz drewno (z odpowiednio określonym udziałem powierzchni prześwitu), z ograniczeniem wysokości podmurówki i/lub z uwzględnieniem w niej odpowiednich przepustów dla zwierząt, żywoptoty, itp.;
    - przeciwdziałanie obustronnej zabudowie w dolinach cieków wodnych w przypadku ich zawężenia do szerokości mniejszej niż 16 m.
  - b) zachowania i ochrony cennych biocenoz oraz stanowisk chronionych i rzadkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
  - c) zachowania interesujących okazów drzew - szczególnie drzew o wyróżniających rozmiarach oraz reprezentujących oryginalne formy morfologiczne;
  - d) zachowania wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej;
- 2) jako działania ochronne w stosunku do sieci hydrograficznej obszarów należy:
- a) przeprowadzać prace konserwacyjne i utrzymywać drożność uregulowanego koryta rzeki oraz pozostałych urządzeń wodnych z zachowaniem tzw. ekologicznych terminów ich realizacji;
  - b) prace regulacyjne przy ciekach wodnych prowadzić tylko w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej i rolniczego wykorzystania wód, w oparciu o zasady proekologicznych dobrych praktyk utrzymania rzek i potoków;
  - c) tworzyć i utrzymywać strefy buforowe wzdłuż cieków wodnych oraz wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zakrzewień, zadrzewień łąki i pastwisk, jako naturalną obudowę biologiczną, celem zwiększenia bioróżnorodności oraz ograniczenia spływu substancji biogenych,
  - d) zakazywać lub ograniczać lokalizowanie ogrodzeń w poprzek wszystkich cieków powierzchniowych oraz w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów rzek, naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
  - e) prowadzić działania zwiększające naturalną zdolność retencyjną dolin rzecznych przez zakaz wydobywania torfu na skalę przemysłową;
- 3) w zakresie ochrony bioróżnorodności obszarów należy:
- a) utrzymywać ciągłość i trwałość ekosystemów leśnych oraz zwartych zadrzewień śródpolnych i zakrzewień występujących w ewidencji gruntów jako tereny oznaczone symbolem Lz, w szczególności poprzez zachowanie szpalerów drzew i zadrzewień o przebiegu południkowym,
  - b) ograniczać przekształcenia użytków zielonych (łąk i pastwisk) wykazanych w ewidencji gruntów jako Ł i Ps w grunty orne,
  - c) chronić walory krajobrazowe poprzez zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych;
  - d) obejmowanie nowych obszarów formami ochrony przyrody, w szczególności jako użytki ekologiczne.
- 3.2.3 Zasady ochrony środowiska i jego zasobów dla obszarów **rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** określono w ustaleniach rozdziału 5 "Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej".
- 3.2.4 W zakresie zasad ochrony pomników przyrody w postaci pojedynczych drzew i ich grup oraz zasad realizacji przedsięwzięć w ich bezpośrednim sąsiedztwie mają zastosowanie przepisy odrębne.

### **3.3 Zasady realizacji ustaleń studium w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów i ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp)**

- 3.3.1 W mpzp należy uwzględniać obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, przy czym w przypadku pomników przyrody należy również uwzględnić:
- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na pomnikach przyrody i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 2) odpowiednie oznakowanie obiektów,
  - 3) zakaz prowadzenia działań mogących doprowadzić do mechanicznych uszkodzeń drzewostanu oraz gleby w zasięgu jego systemu korzeniowego.
- 3.3.2 Ustalenia pkt-u 3.2.2 należy uwzględniać w mpzp poprzez:
- 1) określenie odpowiednich zasad zagospodarowania dla strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w rozdziale 4;
  - 2) określenie odpowiednich zasad ochrony dla wskazanych lub zdefiniowanych w mpzp wyróżniających się tworów przyrody ożywionej i nieożywionej.
- 3.3.3 Przestrzenny zasięg i funkcję obszarów systemu przyrodniczego wyznaczonych na rysunku studium: załącznik nr 2A "Kierunki rozwoju" należy uwzględniać w mpzp poprzez odpowiednie wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i/lub określenie dla terenów zawierających w sobie obszary systemu przyrodniczego zasad zagospodarowania z uwzględnieniem ustaleń pkt-u 3.2.2 w zakresie odpowiadającym delegacji ustawowej dla regulacji za pomocą mpzp.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **4.1 Obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną**

- 4.1.1 Do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków wpisane są następujące obiekty zlokalizowane na terenie gminy Potworów:
- 1) kościół parafialny p.w. św. Doroty z XIX w. w Potworowie (dec. 281/A/85) zlokalizowany na działce nr ewid. 1205;
  - 2) park dworski z XVIII w. Potworowie (dec. 302A/85) zlokalizowany przy ul. Lipowej 5, na działce nr ewid. 957/62;
  - 3) budynek karczmy z XIX w. w Potworowie (dec. 393/A/88) zlokalizowany przy ul. Radomskiej 1, na działce nr ewid. 464/2.
- 4.1.2 Zasady ochrony oraz prowadzenia robót budowlanych w zabytkach, o którym mowa w pkt 4.1.1, i ich otoczeniu obowiązują na mocy przepisów odrębnych (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z aktami wykonawczymi), w szczególności pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga:
- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
  - 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
  - 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
  - 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
  - 5) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
  - 6) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
  - 7) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
  - 8) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;

- 9) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 10) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.
- 4.1.3 Innymi obiektami zabytkowymi objętymi ochroną prawną są pozostałe obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w części I studium pt. "Uwarunkowania rozwoju", rozdziale 9, tabeli 9.1, wskazane na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".
- 4.1.4 Zasady ochrony oraz prowadzenia robót budowlanych w zabytkach, o którym mowa w pkt 4.1.3, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w mpzp, a w przypadku jego braku - w decyzjach administracyjnych o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **4.2 Strefy ochronny konserwatorskiej w sąsiedztwie zabytków**

- 4.2.1 Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w sąsiedztwie zabytków wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków w miejscowości Potworów, obejmującą działki nr ewid.: 957/62, 952/2, 955, 1016, 1111/1, 948/12, 950/4, 950/2, 950/3, 950/5, 952/1, 950/6, 950/7, 818, 1112, 465/2, 465/1, 949/2, 948/2, 1205, 948/11, 819, 1110/2, 1113, 949/1, 122/2, 468, 467, dz. dr. 956, dz. dr. 954, dz. dr. 1110/1, dz. dr. 961/1, dz. dr. 122/1, dz. dr. 464/1 (w całości) oraz 957/53, 464/2, dz. dr. 592/1, dz. dr. 961/2, dz. dr. 1109, dz. dr. 592/2, dz. dr. 926/2, dz. dr. 953, dz. dr. 274/3 (w części), której granice uwidoczniono na rysunku Studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".
- 4.2.2 Sposób zagospodarowania strefy, o której mowa w pkt 4.2.1 winien uwzględniać następujące zasady:
- 1) wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne) – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości.
  - 2) nowa zabudowa w otoczeniu zabytków w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej.

#### **4.3 Ochrona dziedzictwa archeologicznego**

- 4.3.1 Ustala się zachowanie i ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, wymienionych w części I studium pt. "Uwarunkowania rozwoju", rozdziale 9., tabeli 9.2, rejony występowania których uwidoczniono na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".
- 4.3.2 Na terenie zewidencjonowanych stanowisk wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi może być podejmowana tylko po uzgodnieniu szczegółowych warunków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Rejony te są bowiem obszarami potencjalnego występowania znalezisk archeologicznych.
- 4.3.3 Poza rejonami, o których mowa w pkt 4.3.1, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, wójtowi gminy.

Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa ppkt 1) winno trwać do czasu uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem.

#### **4.4 Zasady realizacji ustaleń studium w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów i ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp)**

- 4.4.1 W mpzp należy uwzględnić obiekty, dla których zasady ochrony prawnej dóbr kultury obowiązują na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności:
- 1) obiekty wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków;
  - 2) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
- 4.4.2 W mpzp należy ustalać granice strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 4.2.1 oraz ustalać zasady zagospodarowania dla tej strefy z uwzględnieniem zapisów pkt 4.2.2.
- 4.4.3 W mpzp należy uwzględnić obiekty, o której mowa w pkt 4.1.3 oraz ustalać zasady ochrony tych obiektów w postaci warunków modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy tych obiektów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania ich otoczenia.

## **Rozdział 5**

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **5.1 Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

- 5.1.1 Celem generalnym lokalnej polityki rozwoju systemów komunikacji jest tworzenie warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania osób i ładunków w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych, z zachowaniem zasady równoważenia ruchu samochodów, pojazdów komunikacji zbiorowej, rowerowej i pieszej oraz minimalizacji uciążliwości ruchu.
- 5.1.2 Realizacja celu generalnego, o którym mowa w pkt 5.1.1, uwarunkowana jest wdrożeniem działań realizujących cele szczegółowe, jak następuje:
- 1) w celu uzyskania poprawy dostępności komunikacyjnej gminy oraz warunków ruchu w powiązaniach zewnętrznych:
    - a) modernizacja i przebudowa odcinków powiązań drogowych o znaczeniu ponadlokalnym oraz ochrona ich funkcji tranzytowej przez ograniczenie bezpośredniej dostępności tych dróg za pomocą zjazdów indywidualnych,
    - b) rozwijanie połączeń autobusowych o znaczeniu regionalnym i lokalnym,
    - c) rozwijanie sieci dróg rowerowych i pieszych oraz promowania ruchu niezmotoryzowanego;
  - 2) w celu usprawnienia komunikacji zbiorowej:
    - a) modernizacja komunikacji zbiorowej (autobusowej i mikrobusowej) oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna zainwestowania z systemem komunikacji zbiorowej (np. poprzez lokalizację przystanków na obszarach węzłowych, koncentrację zainwestowania wzdłuż tras komunikacji zbiorowej itp.),
    - b) zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych dróg i ulic, na których jest prowadzona komunikacja zbiorowa;
  - 3) w celu zminimalizowania uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska:
    - a) stymulowanie zwiększania udziału ruchu niezmotoryzowanego (rowerowego i pieszego) w podróżach lokalnych,
    - b) stymulowanie zwiększania udziału komunikacji zbiorowej w podróżach ponadlokalnych,
    - c) realizacja urządzeń do podczyszczania ścieków opadowych odprowadzanych z dróg do cieków i ziemi,



- d) realizacja nowej zabudowy w odpowiednich odległościach od dróg.
- 5.1.3 Jako podstawę dla rozwiązań komunikacyjnych gminy przyjmuje się istniejącą, zmodernizowaną sieć drogową, w której skład wchodzi **drogi układu podstawowego i drogi obsługujące**.
- 5.1.3 Do grupy **dróg układu podstawowego** zalicza się następujące drogi:
- 1) odcinek drogi krajowej nr 48 w klasie drogi głównej **G**, stanowiący główną trasę tranzytową, łączącą gminę z układem zewnętrznym;
  - 2) odcinki dróg wojewódzkich nr 727 i 740 w klasie dróg głównych **G** odcinek drogi nr 729 w klasie drogi zbiorczej **Z**, stanowiące główne i uzupełniające trasy tranzytowe, łączące gminę z układem zewnętrznym;
  - 3) odcinki dróg powiatowych w klasie funkcjonalnej dróg zbiorczych **Z**, stanowiących szkielet układu podstawowego dróg o funkcji tranzytu zewnętrznego i wewnętrznego gminy, łączących ważniejsze ośrodki osadnicze, jak następuje:
    - a) droga nr 3312W Potworów - Rdzuchów - Kolonia Bąków;
    - b) droga nr 3314W Odrzywół - Kadź - Łojków;
    - c) droga nr 3327W Droga nr 740 - Podczasza Wola - Kozieniec - Potworów;
    - d) droga nr 3327W Kozieniec - droga nr 740;
    - e) droga nr 3328W Długie - Grabowa;
    - f) droga nr 3329W Potworów - Jamki - Skrzyńsko;
    - g) droga nr 3330W Sady - Jamki;
    - h) droga nr 3334W Wir - Goszczewice - Przytyk;
    - i) droga nr 3335W Wir - Ostrołęka - Potkana.
- 5.1.4 Do grupy **dróg obsługujących** zalicza się następujące drogi:
- 1) drogi gminne w klasach dróg dojazdowych **D** lub lokalnych **L** (wymienione w Uchwale Nr XXIII/168/09 Rady Gminy w Potworowie z dnia 10 czerwca 2009r w sprawie zaliczenia dróg na terenie gminy Potworów do kategorii dróg gminnych), o funkcji dystrybucyjnej i dojazdowej, obsługujące tereny istniejącego i planowanego zainwestowania;
  - 2) drogi wewnętrzne, w tym leśne i dojazdy do pól.
- 5.1.5 Ustala się następujące zasady modernizacji sieci dróg **układu podstawowego**:
- 1) remonty, przebudowy i rozbudowy dróg kategorii innych niż gminne, w zwłaszcza inwestycje tym związane z poszerzeniem istniejących pasów drogowych do parametrów technicznych określonych w przepisach techniczno-budowlanych, winny być uwzględniane w mpzp na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym po zabezpieczeniu pokrycia przez inwestora zadania publicznego ewentualnych roszczeń odszkodowawczych;
  - 2) na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się przyjmowanie szerokości pasów drogowych dróg klas **G** i **Z** mniejszych niż wynikające z przepisów techniczno-budowlanych, zwłaszcza na odcinakach dróg w obrębie obszarów zurbanizowanych;
  - 3) przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów przyległych do dróg klas **G** i **Z** należy uwzględniać ograniczenia budowy nowych publicznych i indywidualnych zjazdów, zachowanie wymaganych odległości między skrzyżowaniami, a także możliwość rozbudowy skrzyżowań i zjazdów o dodatkowe pasy ruchu;
  - 4) przy ustalaniu odległości nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od dróg krajowej i wojewódzkich należy uwzględniać oddziaływanie akustyczne tych dróg;
  - 5) poza terenami zabudowanymi w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przewidywać rezerwy terenu dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, energetycznej, gazowej itp.) niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zlokalizowane poza pasami drogowymi;
  - 6) ze względu na brak odpowiednich zapisów w dokumentach planistycznych o znaczeniu ponadlokalnym oraz brak odpowiednich decyzji o lokalizacji dróg

kategori innych niż gminne - nie przewiduje się rozbudowy istniejącej sieci tych dróg.

5.1.6 Ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy sieci dróg **układu obsługującego**:

- 1) uzupełnienie układu dróg dojazdowych i/lub wewnętrznych na obszarach rozwoju zabudowy winno być oparte na ustaleniach mpzp sporządzanych sukcesywnie dla tych obszarów;
- 2) w ustaleniach mpzp i decyzjach o lokalizacji drogi należy uwzględniać poszerzenie pasów drogowych stosownie do przyjętej ich klasy oraz pełnionej funkcji (doprowadzenie ich przekroju poprzecznego do standardów wymaganych przepisami odrębnymi);
- 3) na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się przyjmowanie szerokości pasów drogowych mniejszych niż wynikające z przepisów techniczno-budowlanych, zwłaszcza na odcinakach dróg w obrębie obszarów zurbanizowanych;
- 4) w zależności od pełnionej funkcji dopuszcza się podniesienie aktualnej klasy D wybranych dróg gminnych do klasy L;
- 5) przyjmuje się, że wszystkie gminne drogi publiczne klas L i D winny być wyposażone w nawierzchnię twardą;
- 6) przy planowaniu modernizacji sieci dróg gminnych winny być uwzględniane:
  - a) budowa poboczy;
  - b) budowa zatok i wiat przystankowych;
  - c) budowa zatok mijankowych na drogach jednopasowych;
  - d) budowa chodników w obrębie terenów zabudowanych;
  - e) budowa ścieżek rowerowych lub innych ułatwień dla ruchu rowerowego;
  - f) budowa urządzeń odwadniających;
  - g) modernizacja skrzyżowań;
  - h) poprawa oznakowania;
  - i) budowa parkingów i zatok parkingowych, w tym w szczególności w rejonach zgrupowań funkcji usługowych i w zespołach urządzeń turystyczno-wypoczynkowych;
  - j) rozwój sieci urządzeń obsługi ruchu kołowego.

5.1.7 W celu wspierania ruchu niezmotoryzowanego ustala się następujące działania:

- 1) uwzględnianie w mpzp możliwości tworzenia i realizacja tras komunikacji rowerowej celem włączenia roweru jako uzupełniającego środka komunikacji mieszkańców gminy oraz dla ruchu rekreacyjno-turystycznego;
- 2) uwzględnianie w mpzp możliwości tworzenia i realizacja systemu tras pieszych w obrębie terenów zabudowy oraz pieszych tras turystycznych w obrębie obszarów leśnych i terenów otwartych, ze szczególnym uwzględnieniem rejonów koncentracji usług oraz funkcji rekreacji i wypoczynku.

5.1.7 Ustala się następujące priorytety w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej i bezpieczeństwa ruchu drogowego:

- 1) przebudowa ul. Stawowa w miejscowości Potworów,
- 2) przebudowa ul. Brzozowa w miejscowości Potworów,
- 3) przebudowa drogi nr ewid. dz. 218 w miejscowości Rdzów.

## 5.2 Kierunki rozwoju systemów gospodarki wodno-ściekowej

5.2.1 Rozwój **systemów zaopatrzenia w wodę** gminy Potworów winien zapewnić wszystkim mieszkańcom gminy i pozostałym odbiorcom niezawodne dostawy wody, o dobrej jakości.

5.2.2 Cel określony w pkt 5.2.1 będzie osiągany za pomocą następujących działań:

- 1) ochrona zasobów wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) Goszczewice-Szydłowiec oraz wód powierzchniowych,
- 2) zapewnienie niezbędnej ochrony funkcjonujących ujęć wody przed lokalizacją funkcji konfliktowych,

- 3) modernizacja ujęć wody i hydroforni w miejscowościach: Wir i Potworów,
  - 4) dokończenie zwodociągowania miejscowości Potworów,
  - 5) sukcesywna modernizacja istniejących sieci wodociągowych w celu utrzymania obiektów w dobrym stanie technicznym.
- 5.2.3 Do czasu pełnej realizacji gminnego systemu wodociągowego dopuszcza się dotychczasowe, lokalne i indywidualne urządzenia zaopatrzenia w wodę; urządzenia takie dopuszcza się również na terenach nie objętych gminnym systemem wodociągowym.
- 5.2.4 Polityka przestrzenna w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków** powinna zmierzać do zmniejszenia istniejących dysproporcji w zakresie wyposażenia w kanalizację w stosunku do zaopatrzenia w wodę - poprzez docelowe wyposażenie w systemy kanalizacji głównych skupisk istniejącej i projektowanej zabudowy na wyznaczonych w rysunku studium obszarach zurbanizowanych.
- 5.2.5 Rozwój systemów kanalizacji polegał będzie na przyłączaniu kolejnych odbiorców do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w miejscowości Grabowa oraz na rozwoju systemów grupowych i indywidualnych na obszarach nieobjętych ww. systemem, przy czym parametry sieci mają umożliwić obsługę zainwestowania o typowej charakterystyce dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz podmiotów małej i średniej przedsiębiorczości o charakterystyce zapotrzebowania nie odbiegającej istotnie od zapotrzebowania terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego i zagrodowego.
- 5.2.6 W miarę możliwości pozyskania środków na realizację drugiej zbiorowej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się realizację kolejnego systemu kanalizacji sanitarnej, obsługującego południową część gminy. Lokalizacja tej oczyszczalni oraz sama oczyszczalnia winny spełniać następujące wymagania:
- 1) zapewnienie wysokiego efektu oczyszczania ścieków, głównie w zakresie zanieczyszczeń organicznych i związków biogenych, w tym fosforu ogólnego,
  - 2) spełnienie obowiązujących norm dotyczących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi,
  - 3) stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych i technicznych, zapewniających minimalną uciążliwość dla otoczenia, dużą niezawodność eksploatacyjną i możliwość etapowania realizacji inwestycji w miarę potrzeb i możliwości inwestycyjnych gminy,
  - 4) dążenie do automatyzacji procesów i unifikacji rozwiązań urządzeń oczyszczania ścieków,
  - 5) sytuowanie przy oczyszczalniach punktu zlewnego,
  - 6) zabezpieczenie oczyszczalni przed zagrożeniami powodziowymi,
  - 7) sytuowanie oczyszczalni i miejsc zrzutu oczyszczonych ścieków do odbiorników w sposób niekolidujący z istniejącymi zbiornikami wodnymi o funkcji rekreacyjnej.
- 5.2.7 W odniesieniu do terenów, które pozostaną poza zasięgiem systemów zbiorowej kanalizacji sanitarnej, niezbędne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej w gminie poprzez:
- 1) wyeliminowania zrzutów nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych w celu zahamowania degradacji środowiska gruntowo wodnego,
  - 2) egzekwowanie obowiązku wyposażenia działek w szczelne zbiorniki przeznaczone do gromadzenia ścieków bytowych oraz zapewnienie dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego,
  - 3) wywożenia ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni i egzekwowania umów w sprawie wywozu tych ścieków,
  - 4) wspieranie rozwiązań indywidualnych kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub oczyszczalnie dla grup budynków),
  - 5) w zabudowie zagrodowej - wprowadzenia i egzekwowania wymogu szczelnych zbiorników na gnojnicę.

- 5.2.8 Na terenach zagrożonych zanieczyszczeniem ścieków deszczowych, w tym na terenach przemysłowych i terenach parkingów, należy realizować kanalizację deszczową z separatorami, w celu oczyszczenia wód ze związków ropopochodnych oraz piasku i zawiesin, przed wprowadzaniem ich do odbiorników.

### **5.3 Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w energię**

- 5.3.1 Rozwój systemów zaopatrzenia gminy Potworów w **energię elektryczną** powinien zapewnić wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędne dostawy mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach, minimalizację kosztów ponoszonych przez gminę na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie gminy, a także ograniczenie ingerencji elektroenergetycznych linii napowietrznych w krajobraz i obszary planowanego zainwestowania.
- 5.3.2 Zakłada się utrzymanie i rozwój dotychczasowego system zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, zasilanego za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia i stacji transformatorowych SN/nn, przy czym uzyskanie odpowiednich warunków zasilania energią elektryczną wymaga skoordynowanych działań, polegających na:
- 1) budowie nowych stacji transformatorowych SN/nn, na obszarach kontynuacji zabudowy oraz tych, na których istniejące wyposażenie jest niewystarczające,
  - 2) uzupełnieniu i modernizacji sieci rozdzielczej średniego napięcia oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia,
  - 3) na terenach o zwartej zabudowie i/lub o wysokich walorach krajobrazowych zaleca się budowanie linii elektroenergetycznych kablowych, a stacji transformatorowo - rozdzielczych SN/nn w postaci stacji wewnętrznych,
  - 4) zachowaniu stref ochronnych wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.
- 5.3.3 Zakłada się rozbudowę systemów energetycznych o zasilanie z OZE lokalizowanych na terenie gminy Potworów zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 16, podrozdziale 16.1 „Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu”.
- 5.3.4 W zakresie ciepłownictwa, przyjmuje się następujące kierunki działań:
- 1) utrzymanie i rozwój lokalnych systemów ciepłowniczych z preferencją dla przechodzenia na grupowe lub indywidualne systemy centralnego ogrzewania, zwłaszcza na obszarze węglowym w miejscowości gminnej Potworów,
  - 2) promowanie wymiany urządzeń grzewczych w kotłowniach i indywidualnych urządzeniach, na urządzenia proekologiczne, w tym kotły ogrzewane olejem opałowym bądź energią elektryczną, oraz ww. urządzenia wspomagane energią słoneczną lub pochodzącą z ciepła ziemi,
  - 3) tworzenia zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych domów,
  - 4) podjęcia działań w kierunku umożliwienia wyposażenia zabudowy w urządzenia grzewcze przy wykorzystaniu energii ze źródeł odnawialnych.

### **5.4 Kierunki rozwoju gospodarki odpadami**

- 5.4.1 Zasady gospodarki odpadami określa "Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Potworów" oraz uchwała Rady Gminy w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów.
- 5.4.2 Celem realizacji zasad, o których mowa w pkt 5.4.1 ustala się następujące kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami:
- 1) utrzymanie zasady wywożenia odpadów na składowiska położone poza obszarem gminy,

- 2) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w oparciu o Punkt Selektywnego Gromadzenia Odpadów zlokalizowany w gminie Potworów,
  - 3) sukcesywne wdrażanie systemu segregacji odpadów stałych „u źródła” poprzez ich selektywną zbiórkę,
  - 4) kontynuacja programu usuwania azbestu z pokryć dachowych na terenie gminy,
  - 5) likwidowanie i rekultywowanie „dzikich” wysypisk oraz niedopuszczanie do powstawania nowych,
  - 6) monitoring wyłączono z eksploatacji i zrehabilitowanego składowiska gminnego w Potworowie w okresie 30 lat od rekultywacji.
- 5.4.2 W mpzp należy uwzględnić realizację działań, o których mowa w pkt 5.4.2, poprzez:
- 1) ustalenie przeznaczenia terenu pod Punkt Selektywnego Gromadzenia Odpadów zlokalizowany przy oczyszczalni ścieków w miejscowości Grabowa,
  - 2) ustalanie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem możliwości selektywnej zbiórki odpadów na terenie działek budowlanych.

### **5.5 Kierunki rozwoju telekomunikacji publicznej**

- 5.5.1 W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- 5.5.2 Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
- 5.5.3 W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.

## **Rozdział 6**

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

- 6.1.1 Ustala się, że obszarami, na których przewiduje się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są:
- 1) nieruchomości gruntowe lub ich części określone na rysunku Studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", na których zlokalizowane są publiczne placówki infrastruktury społecznej, administracji i bezpieczeństwa publicznego w postaci:
    - a) Urzędu Gminy w Potworowie,
    - b) Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Potworowie,
    - c) Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Potworowie,
    - d) publicznego gimnazjum w Potworowie,
    - e) publicznych szkół podstawowych w miejscowościach: Potworów i Wir;
    - f) Gminnej Biblioteki Publicznej w Potworowie,
    - g) jednostek OSP w miejscowościach: Potworów, Wir, Rdzuchów, Mokrzec i Grabowa;
  - 2) pasy drogowe uwidocznionych na rysunku Studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" gminnych dróg publicznych.
- 6.1.2 Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz uwzględnianie takich

lokalizacji w mpzp na obszarach innych niż wymienione w pkt 6.1.1, stosownie do zapotrzebowania wspólnoty samorządowej gminy Potworów.

## **Rozdział 7**

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy**

#### **7.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

7.1.1 W ustaleniach Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego są wymienione następujące, istniejące na terenie gminy Potworów obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej o funkcji ponadlokalnej, które mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego związanych z remontem lub modernizacją tych obiektów:

- 1) zbiornik wodny na rz. Wiązownicy;
- 2) odcinek drogi krajowej nr 48;
- 3) odcinki dróg wojewódzkich nr 727, 729 i 740.

7.1.2 Obiekty, o których mowa w pkt 7.1.1 mogą być przedmiotem inwestycji celu publicznego związanych z remontem lub modernizacją.

7.1.3 W ustaleniach Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego nie są wymienione żadne planowane na terenie gminy Potworów inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, gmina Potworów nie zawarła także, na podstawie art. 44 ustawy, żadnej umowy dotyczącej finansowania wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego.

#### **7.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikające z ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy**

7.2.1 Na obszarze gminy Potworów nie są planowane żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikające z ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

## **Rozdział 8**

### **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej**

#### **8.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

8.1.1 Na obszarze gminy Potworów nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

8.1.1 Na obszarze gminy Potworów nie występują inne, niewymienione w pkt-cie 8.1.1 obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

#### **8.2 Obszary, dla których obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustaleń studium**

8.2.1 Na obszarze gminy Potworów nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>.

- 8.2.2 Jako obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), niniejsze studium wskazuje publicznie dostępne ulice i place wraz z przyległymi do nich działkami budowlanymi, zlokalizowane w obrębie **obszarów węzłowych koncentracji usług**, wyznaczonych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".

## Rozdział 9

### Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

#### 9.1 Aktualizacja obowiązującego mpzp gminy Potworów dla obszarów urbanizacji

- 9.1.1 Uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XIV/133/2012 z dn. 16 listopada 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Potworów, stwierdzono m.in. częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, uchwalonego uchwałą Nr VIII/40/03 Rady Gminy Potworów z dn. 31 lipca 2003 r.
- 9.1.2 Celem aktualizacji ustaleń obowiązującego mpzp gminy Potworów, w tym dostosowania zakresu regulacji planistycznych do wymogów obowiązującego prawa gmina zamierza sukcesywnie obejmować nowymi planami zagospodarowania przestrzennego wszystkie obszary urbanizacji wskazane w niniejszym studium.
- 9.1.3 Po przystąpieniu do sporządzania niniejszego studium, na podstawie uchwały Rady Gminy Potworów Nr XVIII/183/2013 z dnia 17 maja 2013 r. przystąpiono do sporządzania pierwszego mpzp dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec (Obszar I).
- 9.1.4 Kolejne mpzp dla obszarów urbanizacji winny objąć tereny istniejącej i planowanej zabudowy w obrębie obszarów urbanizacji w następujących grupach sołectw:
- 1) Obszar II - w sołectwach: Grabowa, Grabowska Wola, Długie i Kacperków;
  - 2) Obszar III - w sołectwach: Sady Rdzuchów, Kolonia Rdzuchów i Rdzów;
  - 3) Obszar IV - w sołectwach: Mokrzec, Wir, Marysin, Jamki i Dąbrowa Goszczewicka.
- 9.1.5 Poza planami wymienionymi w pkt 9.1.3 dopuszcza się uwzględnienie w wieloletnim planie sporządzania planów miejscowych oraz sporządzenie innych mpzp, w zależności od wystąpienia skonkretyzowanych potrzeb.

#### 9.2 Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w gminie Potworów

- 9.2.1 Określa się wieloletni program sporządzania mpzp dla obszarów, o których mowa w pkt 9.1.3 i 9.1.4, w postaci indykatywnego harmonogramu sporządzania tych planów, zawartego w tabeli 9.1:

Tabela 9.1: Indykatywny harmonogram sporządzania mpzp

Obszar do objęcia mpzp	Grupa sołectw	Orientacyjny termin realizacji
Obszar I	Potworów, Łojków i Kozieniec	IV kwartał 2013 r. - I kwartał 2015 r.
Obszar II	Grabowa, Grabowska Wola, Długie i Kacperków	IV kwartał 2014 r. - IV kwartał 2015 r.
Obszar III	Sady Rdzuchów, Kolonia Rdzuchów i Rdzów	IV kwartał 2015 r. - IV kwartał 2016 r.
Obszar IV	Mokrzec, Wir, Marysin, Jamki i Dąbrowa Goszczewicka	IV kwartał 2015 r. - IV kwartał 2016 r.

## Rozdział 10

### Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

#### 10.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

10.1.1 Pod funkcje rolniczej przestrzeni produkcyjnej niniejsze studium wskazuje wyznaczoną na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" strefę funkcjonalną terenów rolniczych.

10.1.2 W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania strefy funkcjonalnej terenów rolniczych ustala się:

- 1) kompleksy najlepszych gleb (klas wyższych niż IV) oraz obszary zmeliorowane dla celów rolnictwa, należy pozostawić dla użytkowania w charakterze gruntów rolnych i chronić przed zainwestowaniem pod inne funkcje;
- 2) trwałe użytki zielone należy utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne;
- 4) dolesienia dopuszcza się poza obszarami, o których mowa w ppkt-cie 1) powyżej;
- 5) produkcję rolną należy prowadzić w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczaniu wód związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych i środkami ochrony roślin, w tym celu należy upowszechniać dobre praktyki rolnicze;
- 6) poprawiać strukturę agrarną poprzez scalania i powiększanie gospodarstw.

10.1.3 W zakresie form zainwestowania strefy funkcjonalnej terenów rolniczych ustala się:

- 1) formy dopuszczalnego zainwestowania na terenach sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne określają przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych dopuszczające sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń, służących produkcji rolnej (w tym np.: budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze i produkcyjne związane z produkcją rolniczą, mieszkania rolników, urządzenia i instalacje zaopatrzenia w wodę, utylizacji ścieków i odpadów, inne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z gospodarką rolną gminy);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej może być ustalane przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
  - a) zabudowa lokalizowana będzie na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej i uzbrojonych stosownie dla jej funkcji zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, już uprzednio zainwestowanych zabudową zagrodową (jako rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejącego siedliska rolniczego) lub na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działkami już zabudowanymi,
  - b) zabudowa lokalizowana będzie poza gruntami chronionymi klas I-III, gruntami zmeliorowanymi na cele rolnicze oraz poza obszarami systemu przyrodniczego,
  - c) zwarty obszar przeznaczony pod nową zabudowę nie przekroczy 0,3ha, a liczba nowych mieszkań lokalizowanych na tym obszarze nie przekroczy 3.
- 3) z dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych, w tym integralnie związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym wyłącza się:
  - a) strefę w odległości 150 m od granic działek nr **ewid. 234 i 230/2**, na których zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków i punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
  - b) strefę w odległości 300 m od granic terenu zrehabilitowanego wysypiska śmieci w sołectwie Potworów.
- 4) za zgodne z niniejszym studium należy uznać także lokalizowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych urządzeń i/lub sieci infrastruktury



technicznej i komunikacyjnej, które bezpośrednio nie służą rolnictwu ale są niezbędne dla funkcjonowania przewidzianego w niniejszym studium zainwestowania obszarów urbanizacji lub też stanowią infrastrukturę o charakterze ponadlokalnym.

## **10.2 Leśna przestrzeń produkcyjna**

10.2.1 Funkcje leśnej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z niniejszym studium realizowane będą w obrębie wyznaczonej na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" strefy funkcjonalnej terenów zieleni i wód, na terenach lasów i zadrzewień oraz na terenach dolesień.

10.2.2 W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania terenów lasów i zadrzewień ustala się:

- 1) zakaz przeprowadzania melioracji wodnych, które w sposób znaczący zmieniają stosunki wodne w obrębie lasów wodochronnych;
- 2) ochronę przed zmianą zainwestowania istniejących stref ekotonowych lasu;
- 3) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako lasy dopuszcza się lokalizowanie obiektów niezmiwiających funkcji leśnej terenów, w tym niekubaturowych obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji zbiorowej (w tym tablic informacyjnych, urządzeń turystycznych, parkingów leśnych);
- 4) lokalizację infrastruktury i obiektów o których mowa w pkt. 3) preferuje się w obrębie lasów o mieszany składzie gatunkowym, dąbrów lub lasów sosnowych o dużej odporności na presję turystyczną.

10.2.3 W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania terenów dolesień ustala się:

- 1) zwiększanie lesistości w oparciu o grunty najniższych klas bonitacyjnych, z wyłączeniem gleb klas I-III, chronionych na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz gruntów zmeliorowanych na cele rolnicze systemami drenowania;
- 2) przy przekształcaniu gruntów rolnych na leśne wykorzystywać procesy spontanicznego rozwoju lasu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne terenów dolesień w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej może być ustalane przy jednoczesnym spełnieniu warunków takich, jak określone w pkt 10.1.3 ppkt 2);
- 4) z dolesień wyłączać należy strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu po ich ustanowieniu w mpzp w związku z lokalizacją siłowni wiatrowych.

## **10.3 Obszary, na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

10.3.1 Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i/lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie stref funkcjonalnych terenów rolnych oraz terenów zieleni i wód dopuszcza się dla obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w rozdziale 15, na wniosek zainteresowanych inwestorów.

10.3.2 Za niesprzeczne z niniejszym studium należy uznać dokonywanie zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na niewskazanych w studium obszarach, zlokalizowanych w obrębie stref funkcjonalnych terenów rolnych oraz terenów zieleni i wód, o ile zmiany takie wymagają będzie lokalizacja inwestycji celu publicznego nieprzewidzianych w niniejszym studium.

## **10.4 Melioracje wodne, retencja wód i sieć hydrograficzna**

10.4.1 W zakresie zainwestowania obszarów zmeliorowanych ustala się następujące zasady, które winny być uwzględniane także w ustaleniach mpzp:

- 1) obszary zmeliorowane systemami drenowania z zasady należy wyłączać z zabudowy i zalesiania,
  - 2) w przypadku ewentualnego przeznaczenia obszarów zdrenowanych pod zabudowę, jej lokalizacja na tych obszarach wymaga uzgodnienia z odpowiednim zarządcą urządzeń melioracji wodnych oraz, ewentualnie, przebudowy lub likwidacji tych urządzeń wykonanej na warunkach określonych przez ww. zarządcę.
- 10.4.2 Działań inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rzek i cieków stanowiących powierzchniowe wody publiczne należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tych wód, w zakresie ewentualnych kolizji i wpływu na kształtowanie stosunków wodnych.
- 10.4.3 Grodzenie nieruchomości przyległych do rzek i cieków stanowiących powierzchniowe wody publiczne winno uwzględniać zasady i odległości określone w obowiązujących przepisach prawa wodnego.
- 10.4.4 W obrębie obszarów zainwestowania, narażonych na niebezpieczeństwo podtapiania, terenach dolin cieków powierzchniowych oraz terenach bezodpływowych, ustala się następujące działania w zakresie rozwoju melioracji i retencji:
- 1) udrożnienie odpływów rowów do odbiorników w postaci rzek i potoków oraz utrzymywanie urządzeń hydrotechnicznych i odwadniających w dobrym stanie technicznym oraz, w miarę potrzeby, ich modernizację i uzupełnianie,
  - 2) zwiększanie retencji powierzchniowej poprzez tworzenie małych zbiorników retencyjnych na ciekach powierzchniowych oraz kształtowanie pokrycia terenu sprzyjającego retencji wód, poprzez odpowiednie nasadzenia.
- 10.4.5 Tereny wód powierzchniowych wskazano na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" w ramach strefy funkcjonalnej terenów zieleni i wód.

## **Rozdział 11**

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

#### **11.1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

- 11.1.1 W związku z wprowadzeniem w życie Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim, dotychczas opracowana została "Wstępna ocena ryzyka powodziowego", która w dalszych etapach posłuży do stworzenia map ryzyka powodziowego. Według ww. oceny gmina Potworów leży poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. Dla gminy tej nie stwierdza się zatem obowiązku opracowania, na podstawie przepisów odrębnych, map ryzyka powodziowego.
- 11.1.2 Na podstawie dokumentacji technicznej zbiornika wodnego w Rdzuchowie ustala się obszar zasięgu fali wezbraniowej w sytuacji awaryjnej przerwania zapory zbiornika, który należy traktować jako tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących. Ww. obszar uwidoczono na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju".

#### **11.2 Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych**

- 11.2.1 Na obszarze gminy Potworów nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 12**

### **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W granicach administracyjnych gminy Potworów nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### Rozdział 13

**Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)**

W granicach administracyjnych gminy Potworów nie występują, pomniki zagłady, ani ich strefy ochronne.

### Rozdział 14

**Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

W granicach administracyjnych gminy Potworów nie występują obszary zdegradowane, wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

### Rozdział 15

**Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach administracyjnych gminy Potworów nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

### Rozdział 16

**Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

**16.1 Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

16.1.1 Studium przewiduje rozmieszczenie na terenie gminy Potworów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci:

- 1) siłowni wiatrowych,
- 2) biogazowni przemysłowych,
- 3) urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. ogniw fotowoltaicznych;

oraz wskazuje zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla tych typów przedsięwzięć, dla których jest to uzasadnione możliwością wystąpienia ich negatywnego oddziaływania na środowisko (siłownie wiatrowe oraz biogazownie przemysłowe).

16.1.2 Określa się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci **siłowni wiatrowych**, wyznaczone w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 200 m od granicy lasów i niebędących lasami skupień drzew o powierzchni większej niż 0,1 ha,
- 2) 500 m od zbiorników wodnych oraz dolin cieków wodnych,
- 3) 150 m od alei i szpalerów drzew,
- 4) 500 m od obszarów urbanizacji.

występujących na obszarze gminy Potworów.

- 16.1.3 Obszary wyznaczone w odległości nie mniejszej niż 500 m od obszarów o których mowa w pkt 16.1.2, określa się jako strefy ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji siłowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW. W strefach tych mogą być ustanowione zasady ograniczające konflikty funkcjonalno-przestrzenne lokalizacji siłowni wiatrowych, w tym np. zakazy:
- 1) lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lub zwierząt;
  - 2) tworzenia zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 500 m od miejsca lokalizacji siłowni wiatrowych;
  - 3) tworzenia skupień drzew (w tym prowadzenia nasadzeń owocowych drzew i krzewów) o powierzchni większej niż 0,1 ha w odległości mniejszej niż 200 m od lokalizacji siłowni wiatrowych;
  - 4) tworzenia alei i szpalerów drzew w odległości mniejszej niż 150 m od lokalizacji siłowni wiatrowych;
  - 5) upraw silnie wabiących ptactwo jak np. uprawy kukurydzy.
- 16.1.4 Określa się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci **biogazowni przemysłowych**, wyznaczone w odległości nie mniejszej niż 300 m od obszarów urbanizacji, z pominięciem obszarów objętych ochroną prawną przyrody oraz obszarów systemu przyrodniczego, występujących na obszarze gminy Potworów.
- 16.1.5 Obszary wyznaczone w odległości nie mniejszej niż 300 m od obszarów o których mowa w pkt 16.1.8, określa się jako strefy ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji biogazowni przemysłowych o mocy przekraczającej 100 kW. W strefach tych mogą być ustanowione zasady ograniczające konflikty funkcjonalno-przestrzenne lokalizacji biogazowni przemysłowych, w tym np.:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lub zwierząt;
  - 2) zakaz lokalizacji magazynów produktów spożywczych;
  - 3) nakaz minimalizacji możliwego negatywnego wpływu na obszary zabudowy przez zastosowanie zieleni izolacyjnej.
- 16.1.6 Jako obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. **ogniw fotowoltaicznych**, niniejsze studium określa obszary urbanizacji oraz obszar strefy funkcjonalnej terenów rolniczych, z wyłączeniem: strefy ochrony konserwatorskiej, obszarów objętych ochroną prawną przyrody oraz obszarów systemu przyrodniczego.
- 16.1.7 Ustala się, że strefy ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, są tożsame z obszarami, o których mowa w pkt 16.1.6.
- 16.1.8 W przypadku lokalizacji ogniw fotowoltaicznych na konstrukcjach wsporczych posadowionych na gruntach rolnych preferuje się stosowanie konstrukcji umożliwiających rolnicze wykorzystanie terenu znajdującego się pod nimi.
- 16.1.9 Na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2B "Kierunki rozwoju - rozmieszczenie OZE" wskazuje się:
- 1) obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci siłowni wiatrowych;
  - 2) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji siłowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW
  - 3) obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci biogazowni przemysłowych;

- 4) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wokół obszarów lokalizacji biogazowni przemysłowych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci urządzeń niepowodujących emisji do środowiska, w tym np. ogniw fotowoltaicznych, tożsame ze strefami ochronnymi tych obszarów, związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

## **16.2 Zasady realizacji ustaleń studium w zakresie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp)**

- 16.2.1 Ostateczne określenie zasięgu obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sposób rodzący skutki prawne i finansowe dokonywane będzie w ustaleniach mpzp, z uwzględnieniem pogłębionych analiz oddziaływania środowiskowego przedsięwzięć o danych parametrach, w tym oddziaływania wykraczającego poza obszar gminy Potworów.
- 16.2.2 Lokalizacja siłowni wiatrowych o mocy powyżej 100kW na obszarach, o których mowa w pkt 16.1.2 nie przesądza o braku ich negatywnego oddziaływania poza strefami, o których mowa w pkt 16.1.3, dlatego, niezależnie od ustaleń niniejszego studium, każdorazowa lokalizacja takich urządzeń winna być weryfikowana w odpowiedniej procedurze oceny oddziaływania na środowisko pod względem zgodności z przepisami odrębnymi, oraz w zakresie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, chiropterofaunę i awifaunę.
- 16.2.3 Za zgodne z ustaleniami niniejszego studium może zostać uznane wyznaczenie w mpzp obszarów lokalizacji siłowni wiatrowych poza obszarami, o których mowa w pkt 16.1.2, łącznie spełniających następujące warunki:
  - 1) lokalizacja siłowni wiatrowych na tych obszarach nie narusza przepisów odrębnych, w tym zwłaszcza określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku oraz przepisów techniczno-budowlanych;
  - 2) obszary te wyznaczone zostaną poza obszarami objętymi ochroną prawną przyrody, obszarami systemu przyrodniczego oraz polanami śródleśnymi;
  - 3) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustanawiana w związku z lokalizacją siłowni wiatrowych na tych obszarach nie wykroczy swoim zasięgiem poza granice stref, o których mowa w pkt 16.1.3.
- 16.2.4 Lokalizacja biogazowni przemysłowych o mocy powyżej 100kW na obszarach, o których mowa w pkt 16.1.4 nie przesądza o braku ich negatywnego oddziaływania poza strefami, o których mowa w pkt 16.1.5, dlatego, niezależnie od ustaleń niniejszego studium, każdorazowa lokalizacja takich urządzeń winna być weryfikowana w odpowiedniej procedurze oceny oddziaływania na środowisko pod względem zgodności z przepisami odrębnymi, oraz w zakresie ich oddziaływania na zdrowie ludzi. Przy ustalaniu ostatecznej lokalizacji ww. urządzeń należy brać pod uwagę w szczególności przeważające kierunki wiatru w ciągu roku, ukształtowanie i pokrycie terenu, tak aby znajdowała się ona po stronie zawietrznej w stosunku do wyznaczonych w niniejszym studium obszarów urbanizacji.
- 16.2.5 Na podstawie wniosków z analiz oddziaływania na środowisko oraz tereny osiedleńcze poza granicami administracyjnymi gminy Potworów przedsięwzięcia o danych parametrach, przeprowadzanych na etapie sporządzania mpzp, obszary, o których mowa w pkt 16.1.2 i 16.1.4, mogą zostać odpowiednio ograniczone (pomniejszone).

- 16.2.5 Na podstawie wniosków z analiz oddziaływania na środowisko (w tym oddziaływania hałasowego lub odorowego) przedsięwzięcia o danych parametrach, przeprowadzanych na etapie sporządzania mpzp, strefy, o których mowa w pkt 16.1.3 i 16.1.5, mogą zostać odpowiednio ograniczone (pomniejszone).
- 16.2.6 Siłownie wiatrowe o mocy poniżej 100 kW mogą być realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych, bez konieczności uwzględniania ich lokalizacji w studium i mpzp.
- 16.2.7 "W przypadku przystąpienia do sporządzania mpzp dla lokalizacji instalacji do produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW w postaci biogazowni rolniczych w pasie terenu o szerokości 300m wzdłuż granic administracyjnych gminy lub w postaci siłowni wiatrowych w pasie terenu o szerokości 500m wzdłuż granic administracyjnych gminy, celem umożliwienia udziału gminy/gmin sąsiednich w procedurze planistycznej jako organów uzgadniających projekt planu na warunkach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar opracowania takiego mpzp winien obejmować nieruchomości stykające się z granicami administracyjnymi gminy/gmin sąsiednich w ww. odległości od lokalizacji tych instalacji.

### **16.3 Obszary i strefy ochronne lub techniczne, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym wyłączone z zabudowy**

- 16.3.1 Wskazuje się strefy ochronne istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV, o szerokości 6m od osi konstrukcji wsporczej linii po obu jej stronach. Zabudowa i zagospodarowanie terenu w tych strefach podlega ograniczeniom w zakresie ochrony przed porażeniem oraz ochrony przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, określanym na podstawie przepisów odrębnych i obowiązujących norm.
- 16.3.2 Wskazuje się strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody. Zabudowa i zagospodarowanie terenu w tych strefach podlega ograniczeniom na zasadach określonych w przepisach ustawy z dn. 18 lipca 2001r. Prawo wodne.
- 16.3.3 Ustala się strefy ochronne istniejących i planowanych cmentarzy, dla których w mpzp mogą być ustanowione następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
- 1) w obrębie strefy wyznaczonej w odległości min. 50 m od terenu cmentarza - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności;
  - 2) w obrębie strefy wyznaczonej w odległości min. 150 m od terenu cmentarza - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności niepodłączonych do wodociągu;
  - 3) w obrębie strefy wyznaczonej w odległości min. 500 m od terenu cmentarza - zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.
- 16.3.4 Ustala się obszar zasięgu fali wezbraniowej w sytuacji awaryjnej przerwania zapory zbiornika wodnego w Rdzuchowie, dla którego w mpzp mogą być ustanowione następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
- 1) zakazy lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) uzależnienie dopuszczenia zabudowy terenu od dokonania uprzedniej makroniwelacji zmierzającej do podniesienia rzędnej terenu do wartości uniemożliwiającej podtopienie;
  - 3) zakaz dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu.
- 16.3.5 Wskazuje się obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych w postaci stref lokalizacji zbieraczy drenarskich oraz zasięgu obszarów zdrenowanych, dla których w mpzp mogą być ustanowione ograniczenia i/lub zasady zabudowy i zagospodarowaniu terenu zmierzające do ochrony funkcji tych urządzeń.

## CZĘŚĆ 3: UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

### 1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie zmian studium.

Rozwiązania w zakresie ustalenia kierunków zagospodarowania podyktowane są potrzebą zwiększenia zasobów terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową, usług i rozwoju turystyki. Charakter wyznaczonych funkcji przyjęty został w obliczu zaistnienia nowych kierunków, wielofunkcyjnego rozwój terenów wiejskich o szczególnych walorach przyrodniczych i krajoznawczych jakim jest turystyka. Pozwoli to na większą dywersyfikację gospodarki i wzrost ekonomiczny w oparciu o uwarunkowania endogeniczne na obszarze niekorzystnych zjawisk społeczno-gospodarczych m.in. wysokiego bezrobocia i starzenia się społeczeństw. Przesłanką lokalizacyjną terenów pod ww. funkcje są wewnętrzne uwarunkowania przyrodnicze gminy i bliskość strefy już zurbanizowanych dużych miast głównie Radomia i Warszawy. Przyjęty układ funkcji ma na celu zintensyfikowanie zainwestowania głównie w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Celem przyjętych rozwiązań jest także podniesienia standardów jakości obsługi mieszkańców, szczególnie w zakresie obsługi infrastrukturalnej. Czynnikiem determinującym kierunki zagospodarowania i dobór wskaźników zabudowy oraz użytkowania terenów jest ich lokalizacja, dotychczasowe zainwestowanie oraz konieczność zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Wskazanie obszarów przestrzeni chronionej, w tym systemu przyrodniczego ma na celu zapewnienie ciągłości funkcji systemu przyrodniczego w granicach gminy oraz zachowanie jakości środowiska życia mieszkańców.

Ograniczenie wprowadzania stref i terenów wyłączonych z zabudowy do minimum niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej ograniczy wprowadzania zbędnych barier dla zagospodarowania zgodnego z obowiązującym prawem.

Ustalenia w zakresie rozwoju sieci infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego mają za zadanie umożliwienie obsługi terenów wskazanych pod zainwestowanie w standardach właściwych dla obszarów wiejskich, przy zachowaniu odpowiednich wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

### 2. Synteza ustaleń zmiany studium.

Niniejsza synteza obejmuje jedynie elementy, które stanowiły przedmiot zmian studium, a zasadniczo nie dotyczy utrzymanych w mocy ustaleń zmienianego studium (ustalenia dla obszarów innych niż objęte niniejszymi zmianami).

Zgodnie z założeniem, że obszary objęte niniejszymi zmianami stanowią tereny aktualnego i potencjalnego zainwestowania, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, a także wymogów ochrony środowiska i przyrody dla obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej, całość obszarów objętych niniejszymi zmianami sklasyfikowana została jako **obszary urbanizacji**. W ich obrębie wydziela się następujące kategorie obszarów:

- **obszary zabudowane** - aktualnie zainwestowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę pozwalającą na uzupełnienie istniejącej zabudowy, na których przewiduje się uzupełnienie zabudowy niewymagające wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w zakresie określonym w art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo wodne;
- **obszary rozwoju zabudowy** – obszary dotychczas niezainwestowane, na których przewiduje się lokalizację zabudowy, w tym zwłaszcza wymagającej wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci,

---

zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- **obszary przestrzeni chronionej** – dla których występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych.

Dla obszarów zabudowanych określono kierunki zagospodarowania, natomiast dla obszarów rozwoju zabudowy – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania, z którymi winny być zgodne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych na obszarze objętym niniejszymi zmianami.

Zasięg terenów wskazanych pod zainwestowanie uwzględnia ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej i systemu przyrodniczego.

Ponadto, ustalenia niniejszych zmian stanowią uzupełnienie ustaleń dotychczas obowiązującego studium, wraz z dostosowaniem struktury, zakresu przedmiotowego i szczegółowości odpowiednich zapisów do aktualnego stanu prawnego (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami).



**Spis załączników graficznych:**

- Załącznik graficzny nr 1: Uwarunkowania rozwoju – skala 1: 10 000
- Załącznik graficzny nr 2A: Kierunki rozwoju – skala 1: 10 000
- Załącznik graficzny nr 2B: Kierunki rozwoju – rozmieszczenie OZE – skala 1: 10 000