



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

ŻARNÓW – 2006 ROK

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:

WÓJT GMINY ŻARNÓW

OPRACOWANIE:

**PRACOWNIA ARCHITEKTURY
KRAJOBRAZU „EKO-STYL”**

GENERALNY PROJEKTANT:

MGR INŻ. ARCH. ZENON KAŁUŻA

SPIS TREŚCI

WSTĘP, PODSTAWA, CEL, ZAKRES I METODYKA OPRACOWANIA

I. UWARUNKOWANIA GMINY

- 1.1. UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE
- 1.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE
 - 1.2.1. Położenie geograficzne gminy
 - 1.2.2. Użytkowanie ziemi
- 1.3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE W SKALI KRAJU
- 1.4. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 - 1.4.1. Ukształtowanie terenu
 - 1.4.2. Budowa geologiczna
 - 1.4.3. Surowce mineralne i złoża kopalin
 - 1.4.4. Stosunki wodne
 - 1.4.5. Klimat
 - 1.4.6. Flora i fauna
 - 1.4.7. Rolnicza przestrzeń produkcyjna
 - 1.4.8. Warunki podłoża budowlanego
 - 1.4.9. Podatność środowiska na degradację
 - 1.4.10. Zagrożenie i degradacja środowiska
- 1.5. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE
 - 1.5.1. Rezerваты przyrody
 - 1.5.2. Ochrona krajobrazu
 - 1.5.3. Natura 2000
 - 1.5.4. Pomniki przyrody
 - 1.5.5. Parki
- 1.6. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
 - 1.6.1. Zasoby kulturowe
 - 1.6.2. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków
 - 1.6.3. Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków
 - 1.6.4. Strefy ochrony konserwatorskiej
- 1.7. SPOŁECZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY
 - 1.7.1. Demografia
 - 1.7.2. Zatrudnienie i bezrobocie
 - 1.7.3. Działalność produkcyjna i usługowa
- 1.8. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW - INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA
 - 1.8.1. Mieszkalnictwo
 - 1.8.2. Edukacja
 - 1.8.3. Ochrona zdrowia
 - 1.8.4. Kultura
 - 1.8.5. Administracja i łączność
 - 1.8.6. Turystyka i rekreacja
- 1.9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - 1.9.1. Gospodarka odpadami
 - 1.9.2. Gospodarka wodno-ściekowa
 - 1.9.3. Elektroenergetyka
 - 1.9.4. Gazownictwo

- 1.9.5. Ciepłownictwo
- 1.9.6. Telekomunikacja
- 1.9.7. Komunikacja

II. KIERUNKI ROZWOJU GMINY

- 2.1. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO GMINY
- 2.2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA
- 2.3. KONCEPCJA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU EKOLOGICZNEGO
- 2.4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- 2.5. KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARNÓW
 - 2.5.1. Główne kierunki rozwoju gospodarczego
 - 2.5.2. Ekorozwój
 - 2.5.3. Obszary rozwoju funkcjonalno-przestrzennego
 - 2.5.4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

III. USTALENIA ZASAD POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 3.1. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
- 3.2. CELE PONADLOKALNE I POLITYKA ROZWOJU GMINY
- 3.3. USTALENIA STUDIUM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARNÓW

1. Wstęp, podstawa, cel i zakres opracowania.

Studium wykonywane jest zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D. U. Nr 80, poz. 715, 716, 717) i jest dokumentem planistycznym sporządzanym dla całej gminy. „Studium...” powinno spełniać rolę informacyjną i inspiracyjną, być źródłem wiedzy dla uczestników życia społeczno - gospodarczego oraz władz samorządowych w gminie o:

- uwarunkowaniach społeczno - gospodarczych i przestrzennych na terenie gminy
- stanie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- stanie środowiska przyrodniczego,
- stanie infrastruktury technicznej,
- potencjalnych możliwościach rozwoju w poszczególnych dziedzinach.

W opracowaniu studium wykorzystano materiały studialne i planistyczne dotyczące obszaru gminy Żarnów, strategię rozwoju gminy, materiały dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, wytyczne do studium gminnego opracowane przez Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz wytyczne konserwatorskie i wnioski zgłoszone przez instytucje do tego uprawnione na etapie zgłaszania wniosków do studium. Na podstawie ww. materiałów oraz badań terenowych wykonano analizę dotyczącą stanu gospodarki przestrzennej gminy i realizacji planu w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną i mapę geologiczno-gospodarczą oraz analizy z zakresu środowiska przyrodniczego, kulturowego, delimitacji wartości przestrzeni rolniczej, analizę komunikacji i infrastruktury technicznej.

Opracowanie składa się z części opisowej i graficznej – 2 plansze w skali 1: 25 000:

1. Uwarunkowania rozwoju gminy
2. Kierunki polityki przestrzennej

Głównym celem opracowania jest przedstawienie uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych w zakresie interdyscyplinarnym i wytyczenie kierunków ekorozwoju tj. rozwoju zrównoważonego zagospodarowania obszaru gminy, określenie celów rozwoju gminy odnoszących się do gospodarki przestrzennej. Studium ma za zadanie uwzględnienie następujących celów:

- cel ekonomiczny - zakładający poprawę bytu mieszkańców gminy Żarnów;
- cel społeczny - zakładający poprawę istniejących standardów;
- cele przyrodnicze - hierarchiczne uporządkowanie całości przyrody w obszarach istniejących systemów ekologicznych;
- cele kulturowe - ochrona tradycji, kultury materialnej, zabytków, miejsc pamięci historycznej;
- cele przestrzenne - traktujące przestrzeń jako dobro publiczne.

W opracowaniu wykorzystano:

1. złożone do Urzędu Gminy Żarnów wnioski dotyczące uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy,
2. informacje przedstawione w strategii rozwoju gminy Żarnów,
3. oraz dane bieżące z referatów w gminie, uwagi i postulaty zgłoszone na kilku konsultacyjnych spotkaniach roboczych w Urzędzie Gminy Żarnów.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów w formie graficznej i opisowej zostały sformułowane w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych i kierunków zagospodarowania przestrzennego, których niniejsza synteza stanowi fragment przedmiotowego opracowania.

Studium daje szansę na integrację przestrzeni jako określonej całości obszaru gminy. Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym stanowi podstawowy materiał określający politykę rozwoju przestrzenno-gospodarczego gminy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ZAKRES DZIAŁANIA STUDIUM

W UJĘCIU TERYTORIALNYM:

- studium obejmuje cały obszar gminy Żarnów w obecnie obowiązujących granicach administracyjnych.

W UJĘCIU PRZEDMIOTOWYM OKREŚLA:

- obszary objęte lub przewidywane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych
- lokalne zasoby środowiska przyrodniczego oraz zagrożenia środowiskowe
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń
- obszary przeznaczone do zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- obszary przewidziane pod zabudowę mieszkaniową
- możliwości i kierunki rozwoju komunikacji (w tym ścieżki rowerowe) i infrastruktury technicznej
- obszary dla których konieczne jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy szczególne lub szczególne uwarunkowania
- obszary przewidziane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki państwa i województwa

W UJĘCIU KOMPETENCYJNYM:

- studium stanowi tzw. akt kierownictwa wewnętrznego. Jego metoda wiąże zarówno Radę i Zarząd Gminy oraz jednostki Radzie podległe. Studium nie ma mocy aktu prawnego powszechnie obowiązującego, ale pełni ogromną rolę w działaniach Rady, Zarządu i instytucji podległych, które dot. gospodarki przestrzennej gminy, jest instrumentem służącym koordynacji działań.

W UJĘCIU CZASOWYM:

- terminu ważności studium nie określa się ze względu na konieczność ciągłej jego oceny przez władze gminy w warunkach dokonujących się przemian w kraju.

2. KIERUNKI ROZWOJU GMINY

Ustalenia ogólne

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarnów zwane dalej „studium” dotyczy obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Studium przyjmuje powierzchnię obszaru gminy = 14 070 ha.

Studium zakłada wielkość ludności gminy Żarnów na \approx 7000 mieszkańców w 2010 roku.

2. Ustalenia studium są zawarte w niniejszym tekście oraz w rysunkach w skali 1: 25 000:

- nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Żarnów

- nr 2 – Kierunki rozwoju gminy Żarnów

Plansza nr 2 „Kierunki rozwoju gminy Żarnów” stanowi załącznik do uchwały o zatwierdzeniu studium.

3. Ustalenia „studium” dotyczą funkcji i głównych kierunków polityki przestrzennej gminy.

3.1. Gmina Żarnów pełni następujące funkcje:

- wiodące: rolnictwo,
- inicjujące rozwój: przemysł wydobywczy, rozwój drobnej wytwórczości, usługi, specjalistyczne wielofunkcyjne ponadlokalne, turystyka agroturystyka i rekreacja
- uzupełniające: mieszkalnictwo i funkcje usługowo-administracyjne.

Ośrodkiem administracyjno-usługowym dla gminy jest wieś gminna Żarnów. Jednostki osadnicze podstawowe na terenie gminy to wsie: Miedzna Murowana i Skórkowice.

3.2. Jako kierunki rozwoju gminy „Studium” uznaje:

- dokonywanie stopniowych przekształceń w gospodarce rolnej polegających głównie na tworzeniu większych obszarowo gospodarstw specjalizujących się w produkcji głównie na zaopatrzenie lokalnych rynków, na poziomie standardów europejskich,
- rozbudowę i unowocześnienie infrastruktury technicznej (budowę uzupełniających odcinków dróg, budowę sieci kanalizacyjnej), systemów oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami, rozbudowę systemu łączności, budowę systemu deszczowni,
- ukierunkowanie na produkcję wysokowydajnych mieszanek zbożowych, chów bydła mlecznego, produkcję warzyw, w tym również pod osłonami,
- budowie zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska i niewodochłonnego,
- budowie zakładów specjalistycznych usług wielofunkcyjnych obsługi ośrodków turystyki i rekreacji

- rozbudowie niewielkich firm i zakładów zajmujących się przetwórstwem, składowaniem, przechowywaniem i obrotem produktów rolniczych, świadczeniem usług dla ludności rolniczej,
- porządkowanie i rozwijanie zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- rozwijanie sieci podstawowych urządzeń usługowych w poszczególnych wsiach,
- tworzenie warunków dla rozwoju terenów aktywizacji gospodarczej,
- tworzenie nowych miejsc pracy,
- podniesienie atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej gminy w celu stworzenia dodatkowych źródeł dochodu gminy i jej mieszkańców,
- ochronę wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- ochronę kompleksów leśnych, dolesienia na terenach o glebach marginalnych i słabych bonitacjach,
- ochronę korytarzy ekologicznych systemu dolinnego, w tym obszaru Natura 2000 – dolina rzeki Czarnej.

3.3. Zadania ponadlokalne na terenie gminy Żarnów.

Do zadań, których realizacja dotyczy bezpośrednio obszaru gminy Żarnów należą :

- droga krajowa nr 74 - podniesienie parametrów technicznych drogi ze względu zakwalifikowanie jej do dróg ekspresowych (zapisanie wymogu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – w załączeniu),
- utrzymanie, modernizacja i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 726 i nr 746 (zapisanie wymogu zarządu Dróg Wojewódzkich w Łodzi – w załączeniu),
- adaptacja linii kolejowej (magistralnej) Warszawa – Katowice (CMK),
- adaptacja przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV ze stacją energetyczną - GPZ 110 kV,
- od istniejącego gazociągu wysokoprężnego DN 350 – 3,2 przewidzianego do modernizacji w latach 2006-2010 budowa gazociągu wysokoprężnego DN 100-6,3 MPa relacji (Żarnów - Fałków) wraz z projektowaną stacją redukcyjno pomiarową I stopnia w Żarnowie,
- utrzymanie i rozbudowa istniejącej linii telekomunikacji,
- ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego wg zapisów określonych w ustawach i przepisach szczególnych.

4. Ustalenia, o których mowa w pkt. 3 dot. ustaleń ogólnych, odnoszące się do podstawowych obszarów funkcjonalnych, wyróżnionych stosownie do zróżnicowania cech poszczególnych fragmentów gminy, dotyczą :

a) terenów zabudowy i urządzeń, o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju, istniejącym zagospodarowaniu, pełnionych funkcjach oraz kierunkach zagospodarowania, w tym :

- tereny zabudowy jednorodzinnej - **MN**
- tereny przemieszanej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej - **MR/MN**
- tereny zabudowy mieszkaniowo - letniskowej - **ML**
- tereny zabudowy letniskowej /wariantowo dolesienia/ - **UTL/ZLD**
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - **MU**
- tereny usług - **U**
- tereny usług sportu - **US**
- tereny usług turystyki - **UT**
- tereny usług związanych z obsługą komunikacji - **UKS**
- tereny produkcyjno-usługowe, składy, magazyny - **PUS**
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców - **PE**
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich - **RU**

b) terenów otwartych, o zróżnicowanych uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania, w tym :

- tereny leśne - lasy gospodarcze - **ZL**
- tereny leśne - lasy ochronne - **ZLO**
- tereny dolesień - **ZLD**
- użytki zielone - **ZN**
- tereny rolne o wysokich klasach bonitacyjnych – gleby chronione - **III/IV**
- rolnicza przestrzeń produkcyjna - **RP**
- tereny parków, zieleni urządzonej - **ZP**
- tereny cmentarzy - **ZC**
- złoża kopalin pospolitych - **p/pc**

4.1. Ustalenia, o których mowa w pkt. 3 ustaleń ogólnych, dotyczą kierunków rozwoju:

- układu komunikacyjnego dróg - **DK-S74,**
DW, 726, 746
DP, DG
- układu komunikacyjnego kolei **CMK**
- systemu zaopatrzenia w wodę - **WZ**
- systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych - **NO**
- systemów elektroenergetycznych - **EE**
- zaopatrzenia w gaz - **G**

2.1. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO GMINY

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Za podstawę wszelkich działań planistycznych, zgodnie z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, studium przyjmuje zasadę rozwoju zrównoważonego tj. godzącego ochronę przyrody z prawami rozwoju gospodarki. W polityce ekologicznej państwa, ochronę środowiska uznaje się za sprawę o najwyższej doniosłości. Fakt ten, przenosi na organy samorządowe szczególną odpowiedzialność przy kreowaniu polityki przestrzennej na swoim terenie.

Na terenie gminy z racji położenia występuje przestrzeń, która funkcjonalnie i przestrzennie jest i będzie związana z powierzchnią eksploatacją surowców. Zarówno w zakresie korzyści, jak i skutków wynikających z eksploatacji należy dokonać bilansu i oceny oddziaływania na środowisko, jakie eksploatacja ta spowoduje zmiany w środowisku wyrażające się m.in. przekształceniem powierzchni ziemi, zmianami stosunków wodnych, oddziaływaniem na środowisko przyrodnicze, wpływem na warunki aerosanitarne i klimat akustyczny.

W świetle powyższego, jako wiodące i pożądane stają się kierunki działań na rzecz wzmocnienia potencjału biologicznego gminy a także wszelkie działania łagodzące skutki eksploatacji górniczej.

1. Wzmocnienie potencjału biologicznego

Za podstawowe kierunki działań na rzecz utrzymania i wzmocnienia potencjału biologicznego gminy należy uznać:

- I. ochronę terenów leśnych bez względu na rodzaj własności,
- II. ochronę występujących na terenie gminy walorów przyrodniczych podlegających ochronie prawnej:
 - Obszar Chronionego Krajobrazu: Piliczański i Białaczowski,
 - Obszar Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych (ONO)
 - Rezerwat przyrody „Diabla Góra”
 - Rezerwat przyrody „Jodły Sieleckie”
 - Postulowany rezerwat „Czarnej Malenieckiej”

- Projektowany Obszar Natura 2000 „Dolina Czarnej”
 - Zbiornik wodny w miejscowości Miedzna Murowana
 - Projektowane zbiorniki wodne o pow. powyżej 5 ha w miejscowościach: Siedłów, Czarna Konecka II – Skórkowice, oraz o pow. poniżej 5 ha w miejscowościach: Widuch. SkórkowiceII, Skórkowice wg. „Programu małej retencji dla województwa łódzkiego” opracowanej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Gospodarki Wodnej w Łodzi
 - *Uwaga: zbiorniki projektowane nie zostały obszarowo przedstawione na planszach ze względu na konieczność szczegółowych badań ich wpływu i ewentualnego zasięgu zalewu obszarów dolinnych w celu określenia ich wpływu na środowisko przyrodnicze w związku z planowanym objęciem doliny rzeki Czarnej ochroną Natura 2000*
 - Złóża surowców naturalnych: Chełsty, Dąbie (I, II), Paszkowice, Pilichowice, Ruszenice. Sielec (I, II, III, IV), Tresta Wesoła, Żarnów,
- III. ochronę występujących na terenie gminy pomników przyrody, parków, użytków ekologicznych /istniejących i projektowanych/, zieleni w jednostkach osadniczych, zieleni śródpolnej oraz przydrożnej,
 - IV. ochronę dolin rzecznych i trwałych użytków zielonych,
 - V. zagospodarowanie gruntów marginalnych, odłogowanych i nieprzydatnych rolnictwu poprzez ich zalesianie,
 - VI. retencjonowanie wody poprzez modernizację, odtworzenie lub budowę nowych zbiorników małej retencji,
 - VII. przeciwdziałanie zakwaszeniu gleb,
 - VIII. porządkowanie i kontrola gospodarki odpadami oraz gospodarki ściekowej na terenach jednostek osadniczych,
 - IX. preferowanie form rolnictwa ekologicznego.

Ochrona wód

W kierunkach polityki dotyczącej ochrony wód powierzchniowych obok działań skierowanych na ich magazynowanie (mała retencja) szczególny akcent winien być położony na poprawę stanu ich czystości oraz utrzymaniu ich jakości na wymaganym poziomie.

Potrzeby te wynikają z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych, bowiem gminny układ hydrograficzny należy do zlewni rzeki Pilicy więc tereny dolinne z nim związane mają wpływ na pozagminne systemy przyrodnicze, a w tym:

- zanieczyszczone wody powierzchniowe obniżają potencjał ekologiczny (i tak już zachwiany) zespołów przyrodniczych z nimi związanych, jak również stanowią poważne ograniczenie w wykorzystaniu ich dla rozwoju innych funkcji, realizacji zbiorników małej retencji jako jednego z form poprawy stanu gospodarki wodnej. Osiągnięcie poprawy stanu czystości wód powierzchniowych to przede wszystkim działania zmierzające do uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej poprzez budowę systemu kanalizacji sanitarnej w Żarnowie, Skórkowicach i Miedznie Murowanej oraz lokalnych oczyszczalni i lokalnych systemów w pozostałych jednostkach osadniczych. Równie ważne są działania ograniczające wpływy powierzchniowe z terenów rolnych (osłony biologiczne, ekologiczne formy gospodarki rolnej). Systemy kanalizacji sanitarnej w pierwszej kolejności pojawić się powinny we wskazanych trzech jednostkach osadniczych.
- prowadzenia wzmoczonego nadzoru sanitarnego i rozważnej polityki lokalizacyjnej w rejonach ujęć wód konsumpcyjnych,
- przechodzenia na ekologiczne formy gospodarki rolnej pozwalającej ograniczyć przenikanie do wód gruntowych wraz z wodami opadowymi niepożądanych substancji.

Ochrona zasobów glebowych

- rejon występowania gleb o wyższych bonitacjach oznaczone na rys. studium symbolami III/IV generalnie powinny być zachowane dla efektywnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej z preferencją dla ekologicznych form produkcji. Procesy integracyjne rynku żywnościowego wymuszają bowiem zmianę charakteru produkcji z ilościowego na jakościowy. Przy kulejącym dziś rolnictwie, a ponadto przy obniżonym potencjale produkcyjnym gruntów zarysowuje się konieczność szukania możliwości dla wielofunkcyjnego rozwoju. Dlatego też w studium, przy trasie drogi krajowej DK - 74 w pobliżu rozwojowej jednostki osadniczej wsi gminnej Żarnów, wskazuje się tereny ofertowe dla rozwoju innych funkcji, takich jak PUS i UKS.
- grunty marginalne, o najniższych klasach bonitacyjnych należy zagospodarować poprzez ich zalesienie bądź przeznaczyć na potrzeby rozwoju innych funkcji nie kolidujących z otoczeniem. Tereny te mogłyby być bazą dla kształtowania nowych powierzchni leśnych, jako przygotowania się do wykreowania funkcji rekreacyjnej w tym rejonie, w dalszej perspektywie.

Wykorzystanie zasobów surowcowych

Gospodarka zasobami surowców winna być poprzedzona wnikliwymi badaniami w zakresie oceny skutków oddziaływania na środowisko i winna spełniać wymogi w zakresie obowiązujących ustaw i przepisów szczególnych.

2.2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

Wyróżniono następujące grupy obszarów o określonych parametrach w zakresie polityki na rzecz racjonalnej ochrony i kształtowania środowiska:

- Obszary wykluczone dla urbanizacji - obszary prawnie chronione oraz wykluczone do zabudowy z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze. Do obszarów tych zaliczono: lasy, wszystkie tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, rezerваты przyrody, parki zabytkowe, tarasy zalewowe rzek, tereny występowania złóż surowców i źródlisk.
- Obszary rekonstruowane i przekształcane przestrzenie i funkcjonalnie w celu przywrócenia walorów przyrodniczo-kulturowych i poprawy warunków życia mieszkańców. Do obszarów tych zaliczamy wszystkie tereny w granicach Obszarów Chronionego Krajobrazu, a w szczególności dolinę rzeki Czarnej wraz z jej dopływami. Działania w tym zakresie polegać winny głównie na rygorystycznym zakazie lokalizowania nowej zabudowy, ograniczeniu zanieczyszczeń terenów poprzez stosowanie różnego typu zabezpieczeń środowiskowych. W stosunkowo mało zdegradowanym obszarze dolinnym należy utrzymać łąkowe formy użytkowania gruntów oraz zachowywać naturalne ukształtowania doliny z systemami zadrzewień i zakrzewień. Otwarte i uwolnione od wszelkiej zabudowy dolin rzek pełnić będą znaczące funkcje w przewietrzaniu obszaru gminy oraz poprawę funkcjonowania jako istotne ogniwo systemu ekologicznego województwa i kraju.
- Diagnoza stanu warunków sanitarnych i istniejących zagrożeń pozwoliła określić obszary o relatywnie największych zagrożeniach, co stanowi podstawę wyznaczenia terenów z wadliwymi lokalizacjami (kolizje) określonych elementów zagospodarowania, w tym szczególnie obszarów zamieszkiwania ludności. Są to tereny wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej w dolinach rzek

z nieuregulowaną gospodarką kanalizacyjną. Drogi te należy możliwie szybko ekranować przy pomocy roślinności izolacyjnej.

- Obszary przekształcane przy użyciu instalacji technicznych w celu ograniczenia zagrożeń dla warunków przyrodniczo-sanitarnych. Do obszarów wskazanych do szczególnych działań w zakresie ograniczenia wszelkiego rodzaju zagrożeń przy niezbędnym użyciu urządzeń i instalacji technicznych zaliczono: strefę ograniczenia emisji do atmosfery z lokalnych kotłowni, strefę wskazaną do realizacji kanalizacji w jak najszybszym okresie (występowanie GZWP), wysypiska odpadów, etc.
- W celu wyeliminowania konfliktów środowiskowo-przestrzennych istotny problem stanowią także: obiekty użytku publicznego zlokalizowane w strefach szczególnie uciążliwych akustycznie i zagrożonych aerosanitarnie. Zaliczono do nich tereny wzdłuż tras komunikacyjnych oraz tereny w sąsiedztwie podziemnej Kopalni „Żarnów II” i Odkrywkowej Kopalni „Chełsty”. Konieczne jest tu stosowanie roślinności izolacyjnej i poprawa komfortu blisko położonych budynków poprzez stosowanie zabezpieczeń technicznych (prawidłowa wentylacja i jonizacja powietrza, dźwiękoszczelne drzwi i okna, etc.). Dla terenu eksploatacji złóż w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Jodły sieleckie” z uwagi na ochronę krajobrazu i środowiska przyrodniczego należy przewidzieć jak najszybsze zakończenie eksploatacji i rehabilitację terenu z wyznaczeniem rekultywacji w kierunku zagospodarowania turystyczno- wypoczynkowego.

Wśród zaplanowanych inwestycji na terenie gminy Żarnów, które będą wpływać na warunki środowiska i życia mieszkańców należy zaliczyć: budowę systemu kanalizacji, zakończenie eksploatacji złóż w sąsiedztwie rezerwatu przyrody, budowę obwodnicy miejscowości Żarnów, budowa ścieżek rowerowych (szczególnie przy drogach o bardzo dużym ruchu samochodowym uniemożliwiającym bezpieczny ruch dla rowerzystów), poprawę stanu dróg lokalnych, wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo letniskowe, porządkowanie terenu po „dzikich” wyrobiskach poeksploatacyjnych.

2.3. KONCEPCJA KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU EKOLOGICZNEGO

Mając na względzie ochronę rodzimego krajobrazu na terenie gminy, a w szczególności na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu – Piliczańskiego i Białaczowskiego, należy stosować następujące zasady gospodarki zasobami przyrodniczymi:

1. Przy planowaniu inwestycji wyeliminować zajmowanie terenów zieleni wysokiej tj. drzewostanów leśnych i zadrzewień zbudowanych z gatunków rodzimych i introdukowanych oraz wszelkiego rodzaju swobodnych kęp roślinności (w tym zadrzewień śródpolnych) oraz alei. Roślinność ta oprócz innych walorów stanowi cenny element krajobrazowy i jednocześnie stwarza naturalne warunki lęgów oraz bytowania dla zwierzyny drobnej i ptactwa.
2. W trakcie planowania budowli technicznych różnego przeznaczenia należy ochroną objąć wszystkie rodzaje roślinności przywodnej i przydrożnej. Wszelkie inwestycje winny być tak zaprojektowane i zrealizowane, aby nie powodowały degradacji środowiska przyrodniczego, nie kontrastowały z otoczeniem i wzbogacały krajobraz.
3. Roboty wodno-melioracyjne winny być tak planowane i prowadzone, by nie naruszały w sposób trwały rzeźby terenu, jak również nie powodowały niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, śródłukowych i przydrożnych.
4. Ochroną objąć śródleśne naturalne zbiorniki wodne stanowiące zbiorniki wody pitnej dla dzikiej zwierzyny.
5. W terenach przeznaczonych pod rozbudowę zaplecza rekreacyjnego i turystycznego zachować w stanie nienaruszonym istniejące obszary bagienne i podmokłe, torfowiska i łąki.
6. Na terenie gminy znajdują się ważne dla zachowania lokalnej różnorodności biologicznej tereny wilgotnych łąk, torfowisk i lasów bagiennych, związanych z dolinami rzek, a także mniejszych strumieni. Ze względu na podstawową rolę, jaką pełnią ww. tereny dla utrzymania różnorodności siedliskowej i gatunkowej wskazane byłyby naturalne formy ekstensywnej gospodarki.
7. Wokół terenów lotniskowych postuluje się ustanowienie stref ciszy, w których obowiązywać będzie zakaz wszelkich nagłośnień i urządzania polowań, co zwiększy komfort wypoczynku i umożliwi bliższy kontakt z przyrodą.

8. W budownictwie kultywować tradycyjne formy o cechach regionalnych, harmonizujących z cechami naturalnymi krajobrazu.
9. Tereny w sąsiedztwie cennych przyrodniczo obszarów przeznaczone na cele letniskowe należy zagospodarowywać bez wprowadzania nowych, zbyt licznych podziałów w rozumieniu wyznaczania działek rekreacyjnych. Zbytne zagęszczenie działek pociągające za sobą naruszenie struktury przyrodniczej i trwałą degradację krajobrazu, spowodowane przekroczeniem naturalnej pojemności rekreacyjnej

System ekologiczny gminy będący składową systemu wojewódzkiego i krajowego ma za zadanie ochronę istniejących walorów przyrodniczych oraz zapewnienie równowagi biocenotycznej. Zawiera on następujące elementy przestrzenne:

- korytarze ekologiczne o znaczeniu powiązań regionalnych
- ciągi ekologiczne - powiązania o znaczeniu lokalnym, to przede wszystkim osie mniejszych w mieście dolin rzek i cieków wodnych. Włączenie tych choćby najmniejszych cieków w system ekologiczny zapewni ich ochronę hydrologiczną
- obszary węzłowe to miejsca przecięcia się korytarzy i ciągów ekologicznych, powierzchniowe strefy o dużym bogactwie biocenotycznym wpływające na równowagę terenów przyległych. Obszary te obok korytarzy i dolin wykluczone są dla zabudowy i wskazane do objęcia ochroną. W celu uaktywnienia biologicznego ww. systemu oraz dopełnienia go strukturami przyrodniczo czynnymi proponuje się dolesienia w obrębie gleb marginalnych, zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne, szczególnie na terenach o spadkach $>5^\circ$, a więc narażonych na pływy powierzchniowe. W studium wskazuje się jedynie strefy tych zadrzewień, szczegółowy projekt winien być opracowany w skalach szczegółowszych z uwzględnieniem własności i topoklimatu (rynny spływu zimnego powietrza, zastoiska zanieczyszczonego powietrza etc.).

W studium założono następujące funkcje zadrzewień:

- dla ochrony terenów rolnych przed erozją gleb;
- dla ochrony obszarów źródliskowych;
- dla rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych;
- w celu stworzenia systemu zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- w celu ochrony dolin rzek przed pływami powierzchniowymi;
- w celu ekranowania terenów szczególnie uciążliwych dla otoczenia.

Reasumując wnioski z opracowanego „Studium” należy podkreślić, że w polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska na terenie gminy Żarnów za szczególnie ważne uznano następujące kierunki działań realizacyjnych:

1. ochrona istniejących walorów i zasobów przyrodniczych z szczególnym uwzględnieniem wszystkich obiektów prawnie chronionych;
2. ochrona zwartych kompleksów gleb o najwyższej bonitacji oraz gleb pochodzenia organicznego przed zmianą użytkowania na nierolnicze;
3. podniesienie stopnia lesistości poprzez zagospodarowanie gleb marginalnych;
4. przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne zmierzające do poprawy warunków sanitarno-zdrowotnych;
5. realizacja nowych zamierzeń inwestycyjnych, zmian i przekształceń obecnego układu przestrzennego z udziałem urządzeń i instalacji technicznych w celu wyeliminowania bądź ograniczenia zagrożeń dla środowiska;
6. respektowanie w rozwoju przestrzennym gminy Żarnów koncepcji kształtowania systemu ekologicznego uwzględniając europejski system Natura 2000 i Koncepcję Krajowej Sieci Ekologicznej (EKONET - Polska), którego systematyczne tworzenie zapewni korzystne warunki dla zrównoważonego rozwoju całej gminy Żarnów i całego regionu;
7. ochrona wód powierzchniowych;
8. ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniem zgodnie z obowiązującym prawem wodnym;
9. inwentaryzacja i likwidacja istniejących źródeł zanieczyszczeń;
10. budowa sieci kanalizacyjnych zakończonych wysokosprawnymi oczyszczalniami ścieków koniecznie z systemami redukcji związków azotu i fosforu;
11. popularyzacja małych oczyszczalni przydomowych na terenach o zabudowie rozproszonej;
12. kompleksowa ochrona krajobrazu w myśl konwencji o ochronie bioróżnorodności.

2.4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Udokumentowanie, zachowanie i właściwe wykorzystywanie dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta stanowi istotny element rozwoju społeczeństwa i rozbudzania poczucia narodowej tożsamości. Koniecznym jest taka gospodarka przestrzenią i zasobami materialnymi, aby potrzeby w zakresie współczesnego rozwoju gminy nie kolidowały z ochroną walorów kulturowych.
2. Ochrona dóbr kultury w procesie planowania przestrzennego realizowana jest poprzez wprowadzenie stref ochronnych. Propozycje granic i ustaleń dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej sformułowano w stopniu adekwatnym do zakresu przedmiotowego i skali „Studium”.
3. „Studium” ustala za konieczne zapisanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów stref ochrony konserwatorskiej bezpośredniej, pośredniej, widokowej i archeologicznej ze szczegółowymi ustaleniami dotyczącymi wymogów przy planowaniu nowej zabudowy i zakresu prac konserwatorskich. W dokumencie tym podane niżej propozycje stref ochronnych należy zweryfikować i uszczegółwić w zakresie zasięgu i ustaleń. Znaleźć się tam winny szczegółowe warunki realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również przekształceń stanu istniejącego. Określić należy między innymi: możliwości podziałów własnościowych oraz postulowane wielkości działek, linie zabudowy, nieprzekraczalne gabaryty nowych budynków, charakter brył (wolnostojące, zwarte), formy i kąty nachylenia dachów, materiały wykończeniowe, możliwość wznoszenia i charakter ogrodzeń, sposoby utwardzenia nawierzchni, udział zieleni w zagospodarowaniu terenu i sposób jej kształtowania, zasady dopuszczalnych przekształceń istniejącej zabudowy. Opracowanie takiego studium posłuży znacznemu uproszczeniu i przyspieszeniu procedur formalnych związanych z realizacją inwestycji, eliminując konieczność uzgodnień konserwatorskich inwestycji o niewielkim znaczeniu dla ochrony układu przestrzennego i gwarantując zarazem zachowanie najcenniejszych walorów przestrzennych i krajobrazowych miejscowości.
4. Miejscowości: Antoniów, Bronów, Chelsty, Grebenice, Marcinków, Myslibórz, Miedzna Murowana, Paszkowice, Pilichowice, Sielec, Skórkowice, Soczówki, Straszowa Wola, Topolice, Trojanowice, Wierchowisko, Zdyszewice i Żarnów winny być poddane na

etapie opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego szczegółowej analizie pod kątem zachowania walorów kulturowych m.in. w zakresie układów rozplanowania, rozłogu pól, rozplanowania zagród, zabudowy, a w przypadku stwierdzenia ich występowania objęte ochroną.

5. Dla miejscowości z historycznymi układami przestrzennymi istnieje obowiązek opracowania planów miejscowych o szczegółowej problematyce, uwzględniających potrzeby ochrony historycznych obiektów oraz układów przestrzennych. W szczególności plany te należy sporządzić dla miejscowości: Żarnów, Skórkowice i Topolice.
6. W niniejszym studium uznaje się za konieczne zachowanie obecnie obowiązujących stref ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków i wprowadzenie nowych, obejmujących tereny posiadające wartości kulturowe i krajobrazowe. Miejscowości wymagające wprowadzenia stref ochrony konserwatorskiej przedstawiono na planszy „Studium gminy Żarnów, skala 1: 25 000”. Propozycja ta ma charakter wstępny i oparta jest na dotychczas zgromadzonej wiedzy w tej dziedzinie - dostępnych materiałach ewidencyjnych, opracowaniach studialnych, planistycznych i badaniach terenowych, bez wykonania szczegółowych studiów w zakresie rozwoju osadnictwa, sieci drogowej czy podziałów administracyjnych popartych archiwizacjami i szczegółowym rozpoznaniem w terenie.

Powyższy zapis należy traktować jako obowiązek wprowadzenia stref ochronnych w przyszłych planach zagospodarowania przestrzennego oraz związanych z tym ograniczeń (głównie w zakresie lokalizacji i wielkości nowej zabudowy).

Przewiduje się wprowadzenie następujących stref ochrony konserwatorskiej:

Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje obszary najcenniejszych zabytków i zespołów zabytkowych wraz z najbliższym otoczeniem - kościół p.w. św. Mikołaja w Żarnowie (wraz z cmentarzami przykościelnym i drogą dojazdową) oraz kościół p.w. św. Łukasza Ewangelisty w Skórkowicach, a także zabytkowe parki w miejscowościach: Budków, Paszkowice, Trojanowice i Wierzchowisko.

Na terenach objętych strefą „A” obowiązują :

- zachowanie i konserwacja zabytkowej zabudowy
- zachowanie historycznego układu rozplanowania - układ ulic, dróg, placów
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych

- zachowanie wartościowych elementów naturalnych - rzeźba terenu, zieleń, układ wodny
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów na które wyda pozwolenia Wojewódzki Konserwator Zabytków w formie decyzji, a które będą stanowiły rekonstrukcje lub historycznie uzasadnione dopełnienie kompozycji przestrzennej chronionego obszaru,
- usunięcie dysharmonizujących nawarstwień (po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków),
- w przypadku wszelkich prac ziemnych - wykonanie wyprzedzająco archeologicznych badań wykopaliskowych lub zapewnienie nadzoru archeologicznego (stosownie do decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Strefa B - ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obejmie układy przestrzenne miejscowości o zachowanym historycznym rozplanowaniu, historycznej zabudowie i wartościowych walorach naturalnych - układ urbanistyczny Żarnowa (zgodnie z wpisem do rejestru zabytków). Ponadto należy przeprowadzić stosowne analizy i badania w celu precyzyjnego wyznaczenia strefy „B1” w miejscowościach Skórkowice i Topolice oraz potrzeby ustanowienia takiej strefy dla pozostałych historycznych wsi.

Na terenach objętych strefą „B” obowiązuje :

- zachowanie i konserwacja zabudowy zabytkowej i posiadającej walory kulturowe
- zachowanie historycznego układu rozplanowania - układ ulic, dróg, placów
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych
- zachowanie wartościowych elementów naturalnych - rzeźba terenu, zieleń, układ wodny
- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej do lokalnej tradycji budowlanej lub lokalnie zakaz nowej zabudowy (do sprecyzowania w „Studium historycznym”)
- usunięcie dysharmonizujących nawarstwień
- uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na temat przekształceń formy zabudowy istniejącej oraz lokalizacji, skali i formy nowej zabudowy
- dla zachowania tradycyjnego charakteru zabudowy Żarnowa, wzdłuż ulic, gdzie wykształciły się pierzeje w liniach rozgraniczających na etapie planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić konieczność realizacji zwartej zabudowy pierzejowej w granicach działek przylegających do ulic, zapisy planu winny zapewnić możliwość

tradycyjnego sposobu lokalizacji zabudowy oficynowej – mieszkalnej i gospodarczej w granicach między poszczególnymi działkami

- należy zachować kontynuacje dotychczasowych rozwiązań przestrzennych w zakresie kształtowania zabudowy w rejonie centrum Żarnowa, a także w historycznych wsiach.

Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego. Strefa ta winna objąć tereny z krajobrazem o wysokich naturalnych, wartościach przyrodniczych, związanym z zespołami zabytkowymi lub posiadającymi walory kulturowe - postulowany obszar chronionego krajobrazu kulturowego i strefa parkowa krajobrazu kulturowego (obszar z zachowanym i dobrze czytelnym, kompleksowym zagospodarowaniem dawnych dóbr białaczowskich).

Na terenach objętych strefą „K” obowiązuje :

- zachowanie i konserwacja wartościowych elementów naturalnych - rzeźba terenu, zieleń, układ wodny
- rekultywacja terenów zdegradowanych
- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej do lokalnej tradycji budowlanej lub lokalnie zakaz nowej zabudowy (do sprecyzowania w „Studium historycznym”)
- usunięcie dysharmonizujących nawarstwień
- uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na temat działań naruszających elementy chronione (np. komponowane układy roślinne).

Strefa E - ochrony ekspozycji obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych - wraz ze strefą K „otulina” widokowa dla układów przestrzennych wymienionych, historycznych miejscowości z dominantą kościoła św. Mikołaja w Żarnowie. Zasięg tej strefy należy ustalić na etapie sporządzania planów miejscowych.

Na terenach objętych strefą „E” obowiązuje :

- zakaz nowej zabudowy (E1)
- ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów nowej zabudowy (E2)
- uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na temat ewentualnych odstępstw od powyższych rygorów, jak również na temat podziałów własnościowych (ustalenie wielkości działek), nasadzeń, zmian ukształtowania terenu.

Ze względu na bogactwo stanowisk archeologicznych istnieje konieczność ustalenia zasięgu stref ochrony archeologicznej. Winny być one opracowane przez specjalistę z zakresu archeologii na etapie opracowania planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Strefa W - ochrony zabytków archeologicznych obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości stanowisk archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej.

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

- nakaz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunków realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych oraz uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie tych prac (wszelkich prac ziemnych naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej)
- planowane inwestycje mogą być dopuszczone wyłącznie do realizacji po przeprowadzeniu na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych lub zapewnieniu przez niego nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi pod rygorem zmiany ww. prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w trakcie badań zabytkowych obiektów
- zakres prac archeologicznych wymaga każdorazowego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powołać się na numer ewidencyjny strefy ochrony archeologicznej i jego lokalizację w określonym obrębie AZP.

Strefa OW - obserwacji archeologicznej obejmuje tereny tworzące wyraźnie wyodrębniające się skupiska osadnicze o znacznej wartości naukowej i historycznej podlegających ochronie konserwatorskiej.

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

- uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunków realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych oraz w zależności od tych warunków uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie tych prac.

7. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków. Wszelkie prace budowlane dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków winny być prowadzone zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, po uzyskaniu stosownej decyzji o prowadzeniu prac. Ochronie podlegają również obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków WUOZ w Łodzi Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim (wykaz w załączeniu). Ochrona dotyczy określonych budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i gospodarczych, zabytków techniki, obiektów sakralnych oraz zespołów komponowanej zieleni, cmentarzy i stanowisk archeologicznych.
8. Na styku ochrony wartości kulturowych i współczesnych potrzeb zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów nie występują większe napięcia. Należy jednak zapobiec realizacji nowych inwestycji konkurujących z sąsiedztwem zabytkowych obiektów jak zespoły sakralne w Żarnowie, czy wcześniej wymienione zespoły zieleni.
9. Głównym walorem gminy jest piękny, harmonijny krajobraz. Należy przeciwdziałać jego degradacji poprzez podziały i zabudowę terenów o wybitnych wartościach widokowych i przyrodniczych (w szczególności doliny rzek). Dla terenów lotniskowych należy uznać za obowiązkowe opracowywanie planów miejscowych gwarantujących odpowiedni standard budownictwa, przy promocji form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionu.
10. Należy prowadzić stały nadzór na stanem i sposobem zagospodarowania zabytkowych obiektów, w sytuacji, gdy wartości te są narażone na niebezpieczeństwo należy informować służby konserwatorskie.
11. Dla inwestycji planowanych na terenach wpisanych do rejestru zabytku lub w najbliższym sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytku oraz w wyznaczonych w planie zagospodarowania gminy strefach ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia zasięgu i zakresu niezbędnej ochrony zabytków (np. zapewnienie na koszt Inwestora stałych nadzorów archeologicznych lub przeprowadzenie ratowniczych badań wykopaliskowych).

2.5. KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARNÓW

2.5.1. Główne kierunki rozwoju gospodarczego

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań społecznych, gospodarczych i przestrzennych gminy, zebranych wniosków do studium oraz przeprowadzonych rozmów z Zarządem Gminy i badań ankietowych z mieszkańcami określone zostały kierunki rozwoju gminy Żarnów. Są to:

1. Rozwój gospodarczy - promowanie rozwoju nowych form gospodarki rolnej, przetwórczej i stworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki i rekreacji.

Wymogiem chwili stało się znalezienie nowych kierunków gospodarki rolnej i hodowlanej z możliwością rozwinięcia przetwórstwa. Rolnictwo na terenie gminy jest bowiem w chwili obecnej oparte na małych gospodarstwach ze słabą specjalizacją. Nowe warunki polityczne wymuszają istnienie gospodarstw specjalistycznych o dużym areale, dającym zatrudnienie całej rodzinie.

Istnienie na terenie gminy małych kompleksów gleb dobrych klas bonitacyjnych (III - IV) predystynuje ją do rozwoju gospodarki hodowlanej i przetwórczej.

Spółeczność gminy wskazuje zainteresowanie świadczeniem usług agroturystycznych co sprzyja i czyni bardziej celowym rozwój rolnictwa ekologicznego. Oferta zdrowej żywności w gospodarstwach agroturystycznych wzbogaciłaby oferowane usługi dla gości z dużych miast.

2. Rozwój przestrzenny - wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy z pełnym programem nowoczesnej infrastruktury technicznej.

Korzystne położenie terenów atrakcyjnych turystycznie i dobra dostępność komunikacyjna powodują, iż obszar gminy leży w strefie zainteresowania rekreacją. Rozwój turystyki zorientowanej na rodziny z małymi dziećmi, w oparciu o pobyty w gospodarstwach produkujących tzw. zdrową żywność ma swój odpowiednik w promowaniu nowych form rolnictwa. Budowa tak modnych ostatnio ścieżek rowerowych, ekologicznych szlaków poznawczych, miejsc zbieractwa, aeroterapii oraz bardziej kosztownych do zorganizowania ośrodków wypoczynkowych, może stać się prawdziwym magnesem dla turystyki krajowej. Nie można zapominać o ogromnym walorze gminy, jakim jest istnienie zabytków architektury, które nie tylko decydują o wyjątkowości krajobrazu gminy, ale także dają podstawy do rozwoju turystyki.

Aby wykorzystać nową szansę rozwoju gminy, konieczne jest wyznaczenie nowych terenów budownictwa letniskowego z bogatym programem rekreacyjnym. Tereny te muszą być wyposażone w doskonałą infrastrukturę techniczną umożliwiającą stworzenie warunków życia dla mieszkańców i świadczenie usług dla gości na wymaganym poziomie oraz zabezpieczającą na przyszłość ochronę walorów przyrodniczych gminy. Nie wolno zapominać iż teren najbardziej preferowany do rozwoju funkcji rekreacyjnych leży na terenie obszarów predestynowanych do prawnej ochrony przyrody.

2.5.2. Ekorozwój

Zrównoważony rozwój gminy Żarnów uzależniony jest od rozwoju:

- rolnictwa biodynamicznego;
- agroturystyki;
- nowoczesnej infrastruktury technicznej.

Rolnictwo biodynamiczne

Wszystko wskazuje, że ta forma rolnictwa ma szansę stać się polską specjalnością w ramach Unii Europejskiej. Atutem jest - paradoksalnie - dotychczasowe upośledzenie, wyrażające się niskim zużyciem nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin. Efektem takiego stanu rzeczy jest naturalna, nieskażona jakość gleb. Tego typu gleby znajdują się na terenie gminy Żarnów. Produkcja rolna prowadzona na tych terenach uzyskać może niezwykle cenny atest. Szansę rolnictwa biodynamicznego - ekologicznego znakomicie wzmacnia gwałtownie rosnący popyt na „zdrową żywność”. Zjawisko to jest trwale obecne w Europie Zachodniej, ale ostatnio badania nad zachowaniami i potrzebami konsumentów wskazują na obecność i u nas podobnych trendów. Należy jednak pamiętać, że droga do zaistnienia rolnictwa ekologicznego jest w polskich warunkach dość długa i niełatwa, gdyż mamy do czynienia z szeregiem barier, z których najważniejsze to: finansowe, organizacyjne, edukacyjne, mentalno-świadomościowe.

Wbrew pozorom bariera finansowa nie jest najistotniejsza, o ile ważniejszymi są rozwiązania organizacyjne: promocja, atestacja, szerokie i profesjonalne działania edukacyjne. Najtrudniej jednak przełamać bariery mentalne u potencjalnych producentów. Znowu należy przypomnieć, że są to tereny, gdzie występuje „bezwzględny drenaż demograficzny”. Do dużych miast odchodzą ludzie młodzi, mobilni, często lepiej wykształceni. Występują tu też fatalne struktury demograficzne, które wyrażają się znacznym

odsetkiem ludności w wieku poprodukcyjnym oraz znaczną defeminizacją. Nadzieję należy pokładać w tym, że na terenie gminy pojawiać się będą ludzie przedsiębiorczy, szukający dla siebie dróg życiowych poza wielkimi ośrodkami miejskimi. Jeśli spotkają się oni z przychylnością władz lokalnych mogą odegrać wśród społeczności gminy wiodącą rolę wzorotwórczą. Najszczęśliwszą byłaby sytuacja, gdyby wśród nich byli obecni reemigranci wracający z wielkomiejskimi doświadczeniami na ojcowiznę. Sytuacja ta nie wydaje się zbyt wydumana - ostatnia dekada znacznie obniżyła atrakcyjność miasta (szczególnie dużego) jako najlepszego miejsca zamieszkiwania. Koszty egzystencji, uświadomione złe warunki ekologiczne, gwałtowne zmniejszenie poczucia bezpieczeństwa - to czynniki zniechęcające do życia w mieście. Decyzje opuszczenia miasta ułatwia rewolucyjny rozwój środków łączności: telefon (komórkowy), faks, telewizja satelitarna, komputer i internet, powszechnie dostępny samochód, niwelują skutecznie dawne niedogodności życia na wsi.

Agroturystyka

Termin nowy i modny, ale zjawisko znane i obecne dość powszechnie na wsi polskiej od lat. Novum polega na zaistnieniu usług turystycznych na terenach, gdzie wcześniej nie występowało goszczenie za opłatą. Jednak bariera psychiczna jest tu na pewno słabsza niż w przypadku rolnictwa ekologicznego.

Pozostają natomiast bariery finansowe i organizacyjne. Podstawową kwestią jest adaptacja i wyposażenie domów rolników w dodatkowe urządzenia i sprzęty. Wydatki poniesione mogą zwrócić się po kilku udanych sezonach. Istotną sprawą jest budowa bazy obsługi ruchu turystycznego. Wyznaczenie ścieżek rowerowych, punkty gastronomiczne, atrakcje krajobrazowe lub kulturowe - stanowią prawdziwy magnes w rozwoju tej gałęzi gospodarki. Niezbędne jest zatem wsparcie dla chętnych do podjęcia działalności agroturystycznej. Inwestycja opłaci się przede wszystkim gminie, gdyż dobrze prosperująca agroturystyka i pensjonaty stanowią koło zamachowe generujące zapotrzebowanie na inne usługi jak: handel, gastronomia, rekreację i wypoczynek.

2.5.3. Obszary rozwoju funkcjonalno-przestrzennego

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wynikają jednoznacznie z interdyscyplinarnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych gminy, oraz funkcji, jaką pełni gmina Żarnów:

- rolniczej,
- administracyjno-usługowej,
- obsługi produkcji żywności,
- obsługi produkcji przemysłowej,
- rekreacyjnej,

Podstawą rozwoju gminy będzie wielofunkcyjny rozwój rolnictwa, rozwój przedsiębiorczości i przemysłu wydobywczego, ale także (na terenach o dużych wartościach przyrodniczych) - turystyki i agroturystyki.

Studium przyjmuje zasadę ciągłości planistycznej i kontynuowania kierunków rozwoju wartości przyjętych w dotychczas opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przez:

- utrzymanie struktury przestrzennej układu sieci osadniczej i adaptacji terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego zagrodowego i letniskowego, wyznaczonych w aktualnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- wyznaczenie nowych terenów aktywności gospodarczej celem stworzenia możliwości rozwoju inwestycji na terenie gminy. Dla terenów tych nakłada się obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium przyjmuje zasadę poprawy warunków życia mieszkańców przez realizację zadań określonych w strategii gminy Żarnów, poprawę funkcjonowania komunikacji i realizację pełnego wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Struktura osadnicza gminy odpowiada jej funkcjom. Wieś Żarnów pełni rolę wsi gminnej grupującej wszystkie najważniejsze usługi. Pozostałe miejscowości to wsie elementarne.

2.5.3.1. Obszary zabudowy mieszkaniowej

Pod mieszkalnictwo na terenie gminy Żarnów w studium wskazano tereny przeznaczone na ten cel w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z zaleceniami Zarządu Gminy w miejscach wskazanych przez mieszkańców powiększono tereny te o ile nie wystąpiły obiekty chronione bądź warunki uniemożliwiające lokalizowanie zabudowy (lasy, doliny rzek, gleby chronione).

Ustala się następujące zasady w zakresie zabudowy mieszkaniowej:

- Utrzymanie miejsc zainwestowania w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z uzupełnieniem enklaw w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy.
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być projektowana w wyznaczonych ciągach wzdłuż dróg gminnych i powiatowych, pod warunkiem, że pozwalają na to przepisy w zakresie zarządu dróg (w odpowiednich liniach rozgraniczających) i jeśli nie występują tam gleby chronione, użytki zielone, bądź tereny dolinne lub mokradłowe.
- Na glebach chronionych dopuszcza się jedynie lokalizację zabudowy zagrodowej. Należy dążyć do lokalizacji siedlisk zabudowy zagrodowej tak, by nie następowało zbyt duże rozdrobnienie gruntów, nadmierne rozbudowanie systemu dróg lokalnych i konieczność nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.
- Zabudowa letniskowa możliwa do realizacji tylko w terenach przewidzianych na ten cel w studium. Zalecana minimalna wielkość działek 1000 m². Jako obowiązujące opracowanie planów miejscowych dla obszarów letniskowych (pełny program infrastruktury technicznej).

2.5.3.2. Obszary przestrzeni usługowej

W rejonach, gdzie złożono wnioski o dopuszczenie lokalizacji usług, przewidziano możliwość ww. o ile nie będą to usługi uciążliwe wymagające odrębnej procedury.

Ustala się następujące zasady w zakresie obszarów usługowych:

- Przygotowanie ofert i promowanie terenów aktywności gospodarczej (obsługa ruchu turystycznego, rekreacji i sportu) dla realizacji obiektów usługowych przy zachowaniu bezpieczeństwa i ochrony terenów mieszkaniowych.
- Lokalizacja terenów usługowych jest możliwa na terenach, których podstawową funkcją jest mieszkalnictwo o ile będą one nieuciążliwe dla środowiska i życia mieszkańców.

- W sytuacji, gdy właściciel działki zamierza przeznaczyć ją pod inwestycję stanowiącą jakąkolwiek uciążliwość, musi ona zmieścić się w granicach jego działki.
- Należy dążyć do lokalizowania terenów uciążliwych w kompleksy i przewidywać rezerwy terenu dla właściwej ich izolacji.
- Dla terenów usługowych należy przewidywać odpowiednią rezerwę terenu dla komunikacji w tym parkingów.
- Lokalizacja ww. działalności jest możliwa o ile teren zostanie wyposażony w pełny program infrastruktury technicznej.

2.5.3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Duże kompleksy z udziałem gleb najwyższej bonitacji (gleby chronione) przedstawiono jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie należy w ich obrębie projektować zabudowy (z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i obiektów bezpośrednio związanych z produkcją rolną) bądź terenów przemysłowych w celu pozostawienia spójności tych przestrzeni i ochrony ich potencjału dla rozwoju rolnictwa w oparciu o duże i stabilne gospodarstwa rolne. Studium przyjmuje kierunek utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej poprzez:

- Ochronę rolniczych przestrzeni produkcyjnych.
- Utrzymanie i rozwój zabudowy o funkcji rolniczej w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem uzupełnień istniejących enklaw.
- Meliorację terenów okresowo zalewanych bądź wykupienie ich i przeznaczenie pod trwałe użytki ekologiczne (w miejscach zasadnych z punktu widzenia tworzenia systemu ekologicznego gminy).
- Wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych, szczególnie na terenach o dobrych klasach bonitacji gleb.
- Zagospodarowanie gleb marginalnych poprzez zalesienia i zadrzewienia.
- Inwestowanie, modernizację obiektów i urządzeń gospodarki rolnej.

2.5.3.4. Obszary rekreacji, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe

Rekreacja i turystyka pełnią uzupełniającą funkcję w rozwoju gminy Żarnów. Oprócz turystyki tranzytowej i agoturystyki na terenie gminy wskazano obszary dla lokalizowania terenów budownictwa letniskowego, wskazano je zgodnie z sugestiami Zarządu Gminy w sąsiedztwie terenów cieszących się największą liczbą gości. Są to obszary

w sąsiedztwie rzek i kompleksów leśnych, o stosunkowo najlepszych warunkach klimatycznych i niezniszczonym krajobrazie. Dla tych terenów należy opracować plany miejscowe określające zasady zagospodarowania, podziały geodezyjne, układ komunikacji i system infrastruktury oraz charakter zabudowy.

Dla turystów przewidziano budowę ścieżki rowerowej łączącej najciekawsze miejsca na terenie gminy (zabytki architektury i kompleksy zieleni w sąsiedztwie wód otwartych). Docelowo zakłada się budowę ścieżek rowerowych (pasów dla rowerzystów) wzdłuż dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych, w celu zwiększenia bezpieczeństwa ruchu.

2.5.3.5. Obszary wyłączone spod zabudowy

Spod zabudowy wyłączone tereny w obrębie dolin rzek, zbiorników i cieków wodnych (tereny łąk i pastwisk), kompleksy lasów (oraz tereny w odległości 50 m od granicy lasów państwowych), tereny zagrożone powodzią, strefy ochronne wzdłuż ciągów infrastruktury, tereny przyległe do istniejących bądź projektowanych ciągów sieci rozdzielczej, uzbrojenia wod-kan., elektroenergetycznej i gazowej oraz tereny o wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych z oznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej.

2.5.3.6. Obszary o wysokich walorach przyrodniczych, prawnie chronione i wskazane do objęcia ochroną

Obszary o wybitnych wartościach przyrodniczych to: 2 rezerwaty przyrody i 1 projektowany, Obszar Chronionego Krajobrazu Piliczański i Białaczowski oraz kompleksy zieleni o charakterze parkowym.

Ochronie podlegają również obiekty kulturowe, których nagromadzenie na terenie gminy pretenduje do wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu kulturowego w celu ochrony unikalnych obiektów i naturalnego, niezniszczonego krajobrazu.

2.5.3.7. Dolesienia

Na dolesienia przewidziano gleby marginalne położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych, tak by utworzyć w przyszłości spójny ciąg ekologiczny. Na podstawie map geologiczno-gospodarczych wyznaczono również tereny niekorzystne dla lokalizacji budownictwa i tereny o najslabszych glebach, dla których zalesienie będzie najwłaściwszą i najbardziej ekonomiczną formą zagospodarowania. Dodatkowo oznaczono na planszy „Studium” tereny wskazane do zalesienia przez Nadleśnictwo Opoczno i Przedbórz. Tereny

pod przyszłe zalesienia należy planować w ten sposób, by nie niszczyły istniejących urządzeń melioracji. ewentualnie przebudować urządzenia te sposób właściwy, by nie zakłócać ich funkcjonowania. Konieczne jest przeciwdziałanie nadmiernemu rozdrobnieniu terenów leśnych i prowadzenie gospodarki mającej na celu tworzenie kompleksów leśnych w zgodzie z ochroną gruntów rolnych gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych.

2.5.4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

2.5.4.1. Kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej

Gospodarka zaopatrzenia w wodę opiera się na istniejących ujęciach wody w kat. B

Ujęcie wody w Żarnowie 2 studnie $Q_e = 31,2 \text{ m}^3/\text{h}$.

Ujęcie wody we wsi Sielec $Q_e = 31,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Oba ujęcia wykazują ponadnormatywną żelaza i manganu i wymagają odżelaziania i uzdatnienia.

Pozostałe ujęcia wody :

Ruszenice $Q_e = 35,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Straszowa Wola $Q_e = 50,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Klew (przy szkole podstawowej) $Q_e = 16,8,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Ujęcia wody nie wymagają uzdatnienia i jakość wody nie budzi zastrzeżeń.

Studnie o mniejszej wydajności są wykorzystywane dla lokalnych potrzeb Budków $Q_e = 6,0 \text{ m}^3/\text{h}$ jako punkt czerpalny dla wsi Budków.

Mysłibórz studnia przy podstacji trakcyjnej PKP.

Studium postuluje :

- budowę oczyszczalni ścieków: w Skórkowicach i we wsi Miedzna Murowana wraz z systemami kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- budowę lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie zwodociągowania gminy przewiduje się:

- rozbudowę sieci wodociągowej w gminie;
- budowę sieci wodociągowej w miejscowościach z wyznaczonymi terenami pod zabudowę lotniskową.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie kanalizacji gminy przewiduje się:

- realizacja projektu kanalizacji na terenie gminy;
- skanalizowanie gminy zgodnie z opracowanym programem;
- sukcesywna budowa oczyszczalni ścieków dla terenów letniskowych;
- budowę indywidualnych oczyszczalni przydomowych.

2.5.4.2. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

Osiągnięcie wyznaczonych celów w gospodarce odpadami wymaga podjęcia szeregu działań systemowych, zarówno organizacyjnych jak i inwestycyjnych, a także zaangażowania znacznych środków finansowych. Pomocnym w realizacji planu gospodarki odpadami będzie włączenie się do jego realizacji wszystkich mieszkańców gminy. Poprzez działania edukacyjno – informacyjne należy wskazywać korzyści z powtórnego wykorzystania surowców wtórnych. Akceptacja społeczna dla wprowadzenia segregacji odpadów w gospodarstwach domowych i utrwalenie tego nawyku będzie znaczącym krokiem do efektywnego zagospodarowania odpadów. Osiągnięcie wyznaczonego celu w gospodarce odpadami wymaga zrealizowania następujących zadań:

- uporządkowania, do 2007 roku, gospodarki odpadami w gminie, w szczególności dotyczy to odpadów niebezpiecznych,
- selektywne zbieranie odpadów,
- wdrożenia procesów odzysku i unieszkodliwiania odpadów w ramach przewidywanych do osiągnięcia szczegółowych celów, krótko i długookresowych oraz zadań dotyczących:
 - sektora komunalnego,
 - sektora gospodarczego,
 - odpadów niebezpiecznych (w szczególności: oleje odpadowe, baterie i akumulatory, odpady zawierające azbest, odpady pochodzące ze stosowania środków ochrony roślin, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, wycofane z eksploatacji pojazdy, odpady medyczne i weterynaryjne, przeterminowane leki, odpady z akcji ratowniczo – gaśniczych, klęsk żywiołowych),
- inwentaryzacji i likwidacji „dzikich składowisk” oraz przeprowadzenia rekultywacji tych terenów,
- budowy gminnych punktów zbierania odpadów niebezpiecznych, wprowadzenie zasad „Czystszej Produkcji”,

- zbieranie oraz unieszkodliwianie odpadów zawierających azbest.

W ciągu ostatnich lat obserwuje się w Polsce wyraźną zmianę wskaźników nagromadzenia odpadów komunalnych. Kierunek tych zmian polega na zwiększaniu objętości odpadów, przy jednoczesnym zmniejszaniu ich gęstości. Dlatego też przy wyznaczaniu ostatecznej ilości gromadzonych odpadów należy opierać się na aktualnych badaniach. W niniejszym programie proponuje się, aby na całym terenie gminy objętym systemem gromadzenia odpadów komunalnych, wprowadzić selektywną zbiórkę i odzysk surowców wtórnych. Każde gospodarstwo winno mieć własny pojemnik na odpady, a ich wywóz winien być ujęty w kompleksowym programie obejmującym wszystkie domostwa na terenie gminy. Program ten winien być objęty kontrolą Urzędu Gminy.

2.5.4.3. Kierunki rozwoju elektroenergetyki

Dla założonych w niniejszym studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewiduje się sukcesywny wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Do 2010 r. zakłada się podwojenie zapotrzebowania gminy w moc i energię elektryczną. Zaspokojenie potrzeb gminy na moc i energię elektryczną wymagać będzie modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci rozdzielczej i dystrybucyjnej średniego napięcia 15KV i lokalnych sieci niskiego napięcia 0,4 KV poprzez dobudowę stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 KV.

Przez teren gminy przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 KV z GPZ. Dla linii 110 KV występuje strefa ochronna wynikająca z oddziaływania pola elektromagnetycznego na środowisko. Maksymalna szerokość strefy wynosi 36,0 m. W strefie nie powinna być lokalizowana zabudowa z przeznaczeniem na stały pobyt człowieka i inna zabudowa, a także roślinność wysokopienna.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie elektroenergetyki gminy przewiduje się modernizację istniejącej sieci energetycznej.

Planowany rozwój gminy wymagać będzie:

- budowy nowych odcinków linii 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii rozdzielczych niskiego napięcia oraz przyłączy;
- przebudowy niektórych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia oraz stopniowej wymiany linii napowietrznych na kablowe;

- budowy oświetlenia ulicznego w Żarnowie i na terenach lotniskowych w rejonie Miedznej Murowanej
- budowy i modernizacja oświetlenia ulicznego w pozostałych miejscowościach
- modernizacji sieci w celu zmniejszenia jej awaryjności.

W związku z obiektami wymagającymi dużej pewności zasilania znajdującymi się na terenie gminy Żarnów (np. oczyszczalnia ścieków) przewiduje się budowę nowej linii 15 kV wyprowadzonej ze stacji 110/15 kV.

2.5.4.4. Kierunki rozwoju gazownictwa

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie gazownictwa gminy przewiduje się:

- opracowanie koncepcji gazyfikacji gminy;
- budowę sieci gazowej na terenie całej gminy;
- przestrzeganie perspektywicznego programu wykorzystania gazu ziemnego jako podstawowego paliwa energetycznego dla przemysłu i gospodarstw domowych.

2.5.4.5. Kierunki rozwoju ciepłownictwa

W związku z faktem, że na terenie gminy nie istnieją sieci ciepłownicze głównym źródłem zaopatrzenia w ciepło są kotłownie lokalne i indywidualne. Preferuje się w kierunkach rozwoju gminy propagowanie proekologicznych źródeł ciepła.

Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o lokalne kotłownie na paliwa płynne: gaz i olej opałowy. Gaz ziemny z gminnej sieci gazowej bądź alternatywnie energia elektryczna - pod warunkiem uzyskania przydziału od właściwej jednostki.

2.5.4.6. Kierunki rozwoju telekomunikacji

Przewiduje się, iż dla określonych w niniejszym studium kierunków rozwoju gminy, niezbędny będzie istotny wzrost zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne, zarówno w sektorze gospodarstw domowych i rolnych, jak i w sektorach przemysłu oraz usług.

Uwzględniając powyższe tendencje, w tym m.in. krajową prognozę zainstalowania telefonu w przynajmniej co drugim gospodarstwie wiejskim, przyjęto, że docelowo powinno być około 35 abonentów sieci telefonicznej na 100 mieszkańców gminy. Realizacja przyjętego kierunku rozwoju usług telekomunikacyjnych wymagać będzie:

- rozbudowy central telefonicznych, do pojemności ok. 2400 NN, z zastosowaniem urządzeń opartych na technice cyfrowej,
- rozbudowy i modernizacji sieci telefonicznej, z zastosowaniem techniki światłowodowej.

Źródłami finansowania tych przedsięwzięć powinny być środki pochodzące z inwestycji własnych, z inwestycji przedsiębiorstw zagospodarowujących tereny wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego, a także z zysków i amortyzacji przedsiębiorstw - operatorów sieci telekomunikacyjnej oraz z ewentualnych dotacji z funduszy celowych.

Przewidywane są przebiegi linii telekomunikacyjnych: Żarnów - Opoczno, Końskie - Żarnów i Żarnów - Siedlów.

2.5.4.7. Kierunki rozwoju komunikacji

Zgodnie z Koncepcją programu rozwoju sieci drogowej do roku 2015 opracowaną przez BPPWŁ w Łodzi drogami głównymi o docelowych pełnych parametrach klasy G będą: droga wojewódzka nr 726 na odcinku Rawa - Opoczno - Żarnów, droga wojewódzka nr 746 na odcinku Opoczno - Żarnów - Końskie oraz droga krajowa nr 74 na odcinku Piotrków Tryb. - Kielce.

Dla dróg wojewódzkich - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi przewiduje szerokość w liniach regulacyjnych min. 25 m.

Generalnie studium dla całości gminy postuluje modernizację dróg i ulepszenie ich nawierzchni. Dla obsługi turystów zgodnie z zaleceniami Zarządu Gminy zakłada się realizację ścieżek rowerowych wg. rysunku studium. Z uwagi na funkcje gminy, której rozwój przebiega oparcie się o rekreację w części północnej i zachodniej gminy, konieczne będzie wybudowanie ścieżek rowerowych wzdłuż dróg, tam gdzie obecnie, w okresie letnim występuje największy ruch turystyczny. Inwestycja ta wymaga opracowania szczegółowej dokumentacji projektowej, uwzględniającej budowę pasów zieleni izolacyjnej, miejsc postoju i punktów małej gastronomii.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie komunikacji gminy przewiduje się:

- modernizację dróg;
- budowę chodników we wszystkich miejscowościach;
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego samochodowego poza obszar Żarnowa poprzez realizację obwodnicy;
- pogłębienie rowów przydrożnych;
- utwardzenie dróg gminnych i stopniowa ich modernizacja.

Drogi powiatowe docelowo winny osiągnąć parametry dróg klasy „Z”. Należy zakładać szerokość jezdni 5,5-6,0m, a na terenach zabudowy mieszkaniowej nawet 7,0m.

Dla dróg gminnych przewiduje się klasę „L” (szerokość jezdni 5,0-5,5m, na terenach zabudowy 5,0-6,0m), zaś pozostałych dróg klasę „D” (szerokość jezdni 4,5-5,0m, na terenach zabudowy 5,0-5,5m).

Infrastruktura techniczna przebiegająca wzdłuż dróg poza terenami zabudowanymi winna być lokalizowana poza pasem drogowym, nowa infrastruktura nie może być prowadzona w pasie istniejących jezdni bądź ich poszerzeń. Dopuszcza się na terenach zabudowy prowadzenie infrastruktury podziemnej w pasie drogowym.

Dla terenów budownictwa jednorodzinnego konieczne jest na etapie sporządzania planów miejscowych projektowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z ograniczoną ilością włączeń do drogi krajowej oraz nie lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie tej drogi (urządzenia te mogą być lokalizowane na obrzeżach linii rozgraniczających).

Generalnym celem polityki komunikacyjnej gminy winno być tworzenie poprawnych warunków podróżowania, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej mieszkańcom gminy, stworzenie warunków do rozwoju przestrzennego i ekonomicznego gminy oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Pochodnymi celami polityki winny być:

- zapewnienie sprawnych powiązań wewnątrz obszaru gminy, a także układu drogowego gminy z układem drogowym zewnętrznym,
- dbałość o odpowiednie kierowanie ruchem budowlanym, lokalizując nową zabudowę w bezpiecznej odległości od dróg publicznych.
- Przy podziałach gruntów wykorzystywać dostępność do dróg o niższej klasie technicznej niż droga krajowa nr 74.
- Nie wykonywać podziałów, jeżeli po podziale tereny nie mają dostępności do dróg publicznych przez system istniejącej, bądź projektowanej komunikacji lokalnej.

UKŁAD DROGOWY:

Projektowany podstawowy układ drogowy gminy tworzą następujące drogi:

Droga krajowa nr 74 relacji Piotrków Tryb. – Kielce – Lublin.

Zakłada się modernizację i przełożenie odcinków drogi klasy GP z docelową przebudową drogi do parametrów drogi klasy S jako ekspresowej z systemem budowy

węzłów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej Dz.U. nr 43 poz. 430 z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zalecane parametry drogi S 2/2. Zalecana szerokość w liniach rozgraniczających 35 - 50 m.

Uwaga: Zabudowa mieszkaniowa w miejscowości Odrowąż (w pasie strefy od drogi krajowej nr 74) możliwa po uzyskaniu zgody i warunków zabudowy od administratora drogi krajowej.

Wskazana jest modernizacja dróg do pożądaných parametrów tj.:

drogi wojewódzkie – postulowana klasa (G)

droga wojewódzka nr 726, relacji Żarnów – Opoczno

droga wojewódzka nr 746, relacji Żarnów – Końskie.

Proponowane w inwestycjach ponadlokalnych połączenia dróg wojewódzkich „Studium” traktuje jako orientacyjne do ostatecznego rozstrzygnięcia w m.p.z.p. gminy Żarnów. Proponowane parametry całego układu drogowego **DW 726** i **DW 746** jako drogi główne (G1/2). Zalecany korytarz komunikacyjny o szerokości w granicach 25 – 30 m, jezdnie – 7,0 m.

Dla dróg powiatowych postuluje się modernizację i zakłada się kategorię dróg zbiorczych **Z**. Zalecane parametry to jezdnie szerokości 6-7m, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20,0 – 25,0 m .

Drogi gminne, które pełnią ważniejszą rolę w układzie powiązań komunikacyjnych zakwalifikowano do klas dróg lokalnych **L**. Winny posiadać następujące parametry, nawierzchnię twardą, szerokość jezdni 5 - 6 m, zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15,0 m.

Uzupełnienie wyżej przedstawionego podstawowego układu drogowego stanowią pozostałe drogi gminne i drogi wewnętrzne nie uwzględnione w powyższych układach. Winny one posiadać parametry klasy drogi dojazdowej **D**, nawierzchnię twardą, szerokość jezdni min. 5,0 m. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12-15 m.

Układ drogowy poprzez dostępność i dogodność komunikacyjną wyznacza wartość terenu, stymuluje jego rozwój stanowiąc podstawowy element struktury przestrzennej obszaru gminy, stwarza warunki do rozwoju przestrzennego i ekonomicznego gminy. Dlatego głównym celem polityki komunikacyjnej jest tworzenie poprawnych warunków technicznych

funkcjonowania dróg i poprawa warunków bezpiecznego podróżowania i zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej.

Studium ustala:

- aby przy modernizacji i przebudowie podstawowego układu dróg zalecane parametry techniczne realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- zachować dbałość o nieobudowywanie obustronnie ważnych ciągów drogowych lokalizacja nowej zabudowy w bezpiecznej odległości od dróg publicznych .

Pozostałe drogi wewnętrzne, nie uwzględnione w powyższych układach, winny one posiadać parametry klasy drogi dojazdowej (D), nawierzchnię twardą, szerokość jezdni min. 5 m. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12 - 15 m.

UKŁAD KOLEJOWY

W studium utrzymuje się istniejący przebieg centralnej magistrali kolejowej CMK relacji Warszawa – Katowice.

UKŁAD KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ AUTOBUSOWEJ

Zakłada się rozwój obsługi przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych PKS, oraz tzw. przewozy szkolne. Wskazane byłoby, po uprzednim doprowadzeniu parametrów technicznych dróg powiatowych do wymaganych norm, rozwinięcie linii komunikacji zbiorowej, tak aby poprawić mieszkańcom gminy możliwość podróżowania i wyjazdów z jej obszaru również komunikacją zbiorową.

DROGI DLA ROWERÓW

Proponuje się rozwój komunikacji rowerowej na obszarze gminy. W tym celu wyznaczono główne ciągi ścieżek rowerowych, łączące wieś gminną Żarnów z rejonami rekreacji i turystyki. Generalnie ścieżki winny przebiegać wzdłuż układu dróg pełniących rolę obsługującą teren a nie tranzytową, główną w układzie i służyć zarówno celom dojazdowym jak i rekreacji.

Proponowane przebiegi głównych ciągów ścieżek rowerowych pokazane zostały na rysunku studium.

3. USTALENIA ZASAD POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określa Studium, które wyznacza drogi dalszego rozwoju przestrzennego dla określonych funkcji gminy.
- Studium określa podstawowe cele polityki rozwoju przestrzennego są to:
 - rozbudowa sieci infrastruktury technicznej
 - modernizacja i przebudowa komunikacji
 - ochrona i kształtowanie wartości przyrodniczych i kulturowych na obszarze gminy
 - tworzenie warunków do aktywnego zrównoważonego wielofunkcyjnego rozwoju gospodarki ekoprzyjaznej
 - poprawa standardów życia mieszkańcom gminy Żarnów.

Kierunki polityki, dotyczące układu przestrzennego gminy – terenów zabudowy i urzędzeń

1. Tereny, oznaczone na rys. „Studium” symbolem **MN** stanowią tereny budownictwa jednorodzinnego brutto tzn. pełnią funkcje mieszkaniowe z udziałem funkcji usługowej nieuciążliwej.
 - 1.1. Polityka przestrzenna na terenach oznaczonych symbolem **MN**, polega na realizowaniu zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usług podstawowych nieuciążliwych, po uprzednim przygotowaniu terenów pod tę zabudowę (podziale terenu na działki budowlane i wyposażeniu ich w niezbędne urządzenia towarzyszące – komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń).
 - 1.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów **MN**:
 - a) porządkowanie i modernizowanie, uzupełnianie zagospodarowania, a także wyposażanie tych terenów w niezbędne urządzenia towarzyszące z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) realizowanie nowej zabudowy z zachowaniem następujących zasad:
 - przeznaczanie terenu wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej, z zachowaniem warunków dostępu do drogi publicznej,

- stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy, zaleca się nie przekraczanie wysokości 2 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych,
 - preferowanie form architektury tradycyjnej i tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- c) wprowadzanie roślinności w otoczeniu zabudowy z dużym udziałem zadrzewień i zakrzewień,
 - d) zapewnienie dostępności komunikacyjnej poszczególnych działek i obiektów, w tym budowa układu ulic z wyznaczeniem pasów dla rowerzystów, urządzeniem chodników z przystosowaniem dla potrzeb niepełnosprawnych,
 - e) pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsce parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
 - f) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków, uzupełnianiem istniejących braków w tym zakresie,
 - g) w szczegółowych opracowaniach planistycznych oraz decyzjach planistycznych należy uwzględniać nieprzekraczalne granice terenów pod zabudowę,
 - h) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po uprzednim opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, według oznaczeń na rys. studium,
 - i) na terenach zmeliorowanych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego winny nakładać na inwestorów obowiązek uzgodnienia projektu z W.Z.M. i U.W – oddziałem właściwym dla danego terenu,
 - j) tereny MN we wsi Żarnów wymagają opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Tereny oznaczone na rys. „Studium” symbolem **MR/MN** we wsiach położonych na obszarze gminy Żarnów, pełnią funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej i nieuciążliwej działalności gospodarczej.

2.1. Polityka przestrzenna na terenach, o których mowa w pkt. 2 polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania, a także wyposażaniu tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące.

2.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów MR/MN:

- a) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami, stanowiącymi dobra kultury, a także zespołami zieleni i istniejących cmentarzy, obejmująca rewaloryzowanie historycznych zespołów i obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- b) eliminowanie w obiektach istniejących funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- c) wprowadzenie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - przeznaczenie terenu do zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy, zaleca się nie przekraczanie wysokości 2 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych,
 - preferowanie form architektury tradycyjnej i tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- d) wprowadzenie i utrzymanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- e) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, modernizacja ulic, poszerzenie jezdni, urządzenie chodników,
- f) urządzenie ścieżek rowerowych na wyznaczonych trasach (docelowo wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych dla podniesienia bezpieczeństwa ruchu dla wszystkich użytkowników dróg),
- g) pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsce parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
- h) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków, uzupełnianiem istniejących braków w tym zakresie,
- i) na terenach przebiegu projektowanych i istniejących urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej tj. gazociągu wysokociśnieniowego, zabudowę nowoprojektowaną i uzupełnienie istniejącej należy każdorazowo uzgodnić z właściwym dysponentem tych sieci,

- j) w szczegółowych opracowaniach planistycznych oraz decyzjach planistycznych należy uwzględnić nieprzekraczalne granice terenów pod zabudowę oznaczone na rys „Studium”,
- k) zapewnić ochronę cieków (utrzymanie cieków otwartych, odsunięcie budynków, pozostawienie pasów zieleni wzdłuż cieków),
- l) tereny istniejącej działalności gospodarczej związane z rolnictwem, sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową, wymagają utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, z udziałem zadrzewień i zakrzewień od tej zabudowy,
- m) użytkowanie terenu w korytarzach energetycznych istniejących i projektowanych określają szczegółowe przepisy branżowe,
- n) na terenach zmeliorowanych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego winny nakładać na inwestorów obowiązek uzgodnienia projektu z W.Z.M. i U.W – oddziałem właściwym dla danego terenu,
- o) część terenów MR/MN głównie we wsiach Skórkowice, Miedzna Murowana, Topolice, Pilichowice, Sielec wymaga opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- p) Część terenów MR/MN we wsiach Grębienice, Górki Wierzchowskie, Wierzchowisko znajduje się w granicach terenu górniczego. Dla obiektów budowlanych lokalizowanych na tym terenie (nie wymaga się) stosowania dodatkowych zabezpieczeń poza wynikającymi ze stosowania ogólnych zasad kształtowania obiektów budowlanych. Jednakże z uwagi na usytuowanie w pobliżu obszaru górniczego zaleca się każdorazowo uzyskanie opinii właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w dziedzinie górnictwa.

3. Tereny oznaczone na rys. „studium” **ML** stanowią tereny pod zabudowę mieszkaniową i letniskową w tym rezydencjonalną brutto tzn. pełnią funkcje zapisane powyżej z dopuszczeniem udziału funkcji usługowej nieuciążliwej dla obsługi zabudowy na terenach **ML**.

3.1. Polityka przestrzenna na terenach oznaczonych symbolem **ML** polega na realizowaniu zabudowy zgodnie z jej przeznaczeniem w oparciu o m.p.z.p. Należy stosować zasady zapisane wcześniej w pkt . 1.1.

3.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów **ML** :

- a) porządkowanie i modernizowanie, uzupełnianie zagospodarowania, a także wyposażanie tych terenów w niezbędne urządzenia towarzyszące z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) realizowanie nowej zabudowy z zachowaniem następujących zasad :
 - przeznaczanie terenu wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej i letniskowej z dopuszczeniem zabudowy o charakterze rezydencjonalnym nie związanej z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy letniskowej o mniejszym gabarycie i usługowej, z zachowaniem warunków dostępu do drogi publicznej,
 - stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy, nie przekraczanie wysokości 2 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych,
 - preferowanie form architektury tradycyjnej i tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
- c) zapewnienie dostępności komunikacyjnej poszczególnych działek i obiektów, w tym budowa układu ulic z wyznaczeniem pasów dla rowerzystów, urządzeniem chodników z przystosowaniem dla potrzeb niepełnosprawnych,
- d) pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsce parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
- e) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy letniskowej po uprzednim opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, według oznaczeń na rys. studium, dopuszcza się możliwość opracowania m.p.z.p. dla części terenu i etapowania w czasie opracowania w zależności od dynamiki rozwoju gminy i zapotrzebowania na działki,
- f) na terenach zmeliorowanych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego winny nakładać na inwestorów obowiązek uzgodnienia projektu z W.Z.M. i U.W - oddziałem właściwym dla danego terenu,
- g) zakaz lokalizowania zabudowy na terenach leśnych,
- h) zakaz wycinania drzew,
- i) dla terenów letniskowych zaleca się działki o pow. do 1500m²,
- j) dla terenów letniskowych o charakterze zabudowy rezydencjonalnej zaleca się działki o pow. do 2500m².

4. Tereny oznaczone na rysunku „Studium” symbolem **UTL/RL** stanowią tereny pod zabudowę lotniskową brutto tzn. pełnią funkcje zapisane powyżej z dopuszczeniem udziału funkcji nieuciążliwej dla obsługi zabudowy na terenach **UTL/ZLD** – **wariantowo przewiduje się możliwość dolesienia**
- 4.1. Polityka przestrzenna i ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów **UTL/ZLD** w wariantcie bez dolesień odpowiednio jak wcześniej w pkt 3.1. i 3.2. z założeniem przyjęcia działek większych o pow. do 2500m² i realizacji zabudowy minimum 50,0 m od granicy terenów leśnych. Realizacja zabudowy na terenach UTL/RL w oparciu o m.p.z.p. terenu.
5. Tereny oznaczone na rysunku „Studium” symbolem **U** położone we wsiach na obszarze gminy Żarnów pełnią funkcje usług wielofunkcyjnych z dopuszczeniem rzemiosła usługowego nieuciążliwego.
- 5.1. Polityka przestrzenna na tych terenach, o których mowa w ust. 5, polega na:
- zagospodarowaniu go zgodnie z funkcją, przeznaczenia terenów
 - wyposażeniu tych terenów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna).
- Polityka przestrzenna na terenach oznaczonych symbolem „**U**” polega na ich adaptacji i rozbudowie. Na terenach wsi gminnej Żarnów polega na tworzeniu gminnego ośrodka usługowego drogą porządkowania, rehabilitacji obszaru o wartościach historycznych zmianie funkcji, budowie, przebudowie i modernizacji, istniejącej struktury w kierunku koncentracji usług, ochronie historycznej struktury przestrzennej (obiekty sakralne) i kształtowania architektonicznej zabudowy zagospodarowania, a także wyposażeniu tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna).
- 5.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **U** z zachowaniem następujących zasad:
- przeznaczenie terenu wyłącznie do zabudowy, usług wielofunkcyjnych z dopuszczeniem usług o nieuciążliwej działalności rzemieślniczej,
 - stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy nie przekraczanie wysokości 2 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych,

- c) preferowanie form architektury tradycyjnej i tradycyjnych materiałów wykończeniowych na terenach centralnych obszarów jednostek osadniczych o wartościach historycznych,
- d) wyprowadzenie zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z sąsiadującymi zespołami zabudowy mieszkaniowej,
- e) zapewnienie dostępności komunikacyjnej poszczególnych działek, w tym budowa ulic, urządzeniem chodników z przystosowaniem dla potrzeb niepełnosprawnych,
- f) pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsce parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
- g) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- h) zagospodarowanie terenu po uprzednim opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- i) na terenie przebiegu projektowanego gazociągu wysokociśnieniowego, zabudowę nowoprojektowaną należy każdorazowo uzgadniać z właściwym dysponentem sieci, na terenach zmeliorowanych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winny nakładać na inwestorów obowiązek uzgadniania projektu z W. Z. M. i U. W. – oddziałem właściwym dla danego terenu.

5.3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów **U**, o których mowa w ust. 5:

- a) adaptacja, porządkowanie, modernizowanie z możliwością dalszego rozwoju tych obiektów,
- b) wyposażenie tych obiektów w niezbędne urządzenia towarzyszące z zakresu komunikacji, w tym parkingi oraz infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania, z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze i uzupełnienie istniejących braków w tym zakresie,
- c) stosowanie małych gabarytów zabudowy,
- d) zagwarantowanie dla obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących odpowiedniej estetyki wykończenia, a także formy wpisanej w otaczający krajobraz,

- e) wyprowadzenie i utrzymanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zakrzewień i zadrzewień.

6. Tereny oznaczone symbolem na rysunku „Stadium” UT na terenie gminy Żarnów pełnią funkcje usług turystyki.

Ustala się:

- zagospodarowanie przestrzenne terenów usług turystycznych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- wykorzystanie terenu stosownie do jego predyspozycji, przy zachowaniu jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- na terenach zmeliorowanych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego winny nakładać na inwestorów obowiązek uzgodnienia projektu z W.Z.M. i U.W. – oddziałem właściwym dla danego terenu,
- dla obszarów nowego zainwestowania dotyczącego funkcji rekreacyjnej, zgodnie z predyspozycjami terenu,
- wykorzystanie terenu na cele usług turystyki, z lokalizacją obiektów kubaturowych, małej gastronomii, sanitariatów a także ośrodków wypoczynkowych, klubów jeździeckich itp. lub niekubaturowych (tereny gier i zabaw, pole golfowe, ścieżki zdrowia, pole biwakowe itp.)
- stosowanie małych gabarytów zabudowy,
- zagwarantowanie dla obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących odpowiedniej estetyki wykończenia, a także formy wpisanej w otaczający krajobraz,
- wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji w tym parkingi, zapewnienie dostępności komunikacyjnej.

7. Tereny oznaczone na rysunku „studium” symbolem US przeznaczone są dla funkcji usług sportu.

7.1. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów US :

- a) modernizacja i rozbudowa oraz tworzenie nowych urządzeń i obiektów sportowych, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- b) stosowanie wyłącznie małych gabarytów zabudowy, kształtowanie brył obiektów w układzie horyzontalnym,
- c) wyposażenie zespołów w zieleni towarzyszącą,

- d) wyposażenie zespołów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym parkingi oraz w infrastrukturę techniczną,
 - e) zagospodarowanie terenu - po uprzednim opracowaniu obejmującego całość obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Tereny oznaczone na rysunku nr. 4. studium symbolem **UKs** pełnią funkcję usług związanych z obsługą komunikacji.
- 8.1. Polityka przestrzenna na terenach o których mowa w ust. 8 polega na ich modernizacji, rozbudowie bądź budowie zgodnie z przeznaczeniem pod warunkiem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sposób zagospodarowania terenu winien podwyższyć walory i standard usług turystyczno-krajoznawczych i obsługi podróży. Zakłada się wyposażenie tych terenów w niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej i powiązań z podstawowym układem komunikacji w sposób eliminujący zagrożenia w ruchu pojazdów na drogach. Zagospodarowanie terenów „Uks” winno spełniać wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz przepisów szczególnych
9. Tereny oznaczone na rysunku „Studium” symbolem **P U S**, pełnią funkcję istniejących, bądź projektowanych terenów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów.
- 9.1. Polityka przestrzenna na obszarach, o których mowa wyżej, polega na: ich adaptacji, modernizacji, rozbudowie i budowie, dla potrzeb obsługi rolnictwa i przemysłu w sposób niepowodujący uciążliwości w stosunku do otoczenia (dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej) oraz niepowodujących degradacji terenów rolnych, leśnych oraz obniżających walory krajobrazowe i wyposażeniu tych obszarów w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 9.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **P U S** :
- a) adaptacja, modernizacja i rozbudowa urządzeń, zgodnie z funkcją obszaru,
 - b) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków, wód powierzchniowych
 - c) pojazdy związane z prowadzeniem działalności na ww. terenach, powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników,
 - d) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, zwłaszcza wzdłuż granic poszczególnych obszarów, sąsiadujących z zespołami zabudowy mieszkaniowej.

Kierunki polityki, dotyczące układu przestrzennego terenów otwartych na obszarze gminy

1. Obszary **ZLD**, obejmujące tereny lasów, bez względu na formę własności, pełnią funkcje gospodarcze, wypoczynkowe i ochronne - **ZLO**.

1.1. Polityka przestrzenna na obszarach, o których mowa w ust. 1, polega na prowadzeniu gospodarki leśnej w oparciu o plan urządzania lasów, ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu ich dla wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

1.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZL** :

- a) ochrona zasobów istniejących, w tym występujących w ich obrębie użytków ekologicznych,
- b) powiększenie terenów leśnych poprzez zalesianie gruntów marginalnych, nie wykorzystanych dla potrzeb rozwojowych gminy,
- c) realizacja obiektów kubaturowych, zgodnie z ustawą o lasach,
- d) wykorzystanie terenów dla potrzeb wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych trasach, z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, uzgodnionych z Nadleśnictwem Opoczno i Przedbórz,
 - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych przez Nadleśnictwo Opoczno i Przedbórz i odpowiednio urządzonych tras śródleśnych,
 - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc wypoczynku,
 - rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- e) urządzenie tras rowerowych wg proponowanych przebiegów na rys. nr 4 studium,
- f) wyklucza się wykorzystanie terenów **RL** dla funkcji osadniczej,

- g) należy uregulować granicę rolno-leśną, proponuje się zalesienie wskazanych terenów zgodnie z rysunkiem nr 2 „studium”,
- h) rozwój niezbędnych urządzeń związanych z zakresem gospodarki leśnej warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- i) na terenach stref ochronnych od istniejących linii napowietrznych WN (110 kV) należy przestrzegać zakazu lokalizowania zabudowy do stałego pobytu człowieka, a także roślinności wysokopiennej, umieszczania składów, magazynów, parkingów samochodowych itp.,

2. Obszary łąk, wód i cieków rzek obejmujące doliny rzeczne, w tym trwałe użytki zielone - łąki oznaczone symbolem **ZN**, wody otwarte, pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

2.1. Polityka przestrzenna na obszarach, o których mowa w ust. 2, polega na :

- ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych,
- wykluczeniu rozwoju funkcji osadniczych, z uwagi na ich okresowe zalewanie.

2.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów dolin rzecznych:

- a) ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, użytków ekologicznych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- b) ochrona powierzchni zmeliorowanych; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich,
- c) stosowanie biologicznej obudowy cieków, zabezpieczenie koryt przed erozją przez zabudowę roślinną,
- d) tereny te są zapleczem gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska),
- e) tereny te mogą być wykorzystywane dla funkcji rekreacyjnej czasowej, przy zachowaniu następujących zasad :
 - ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach,

- ruch turystyczny rowerowy i konny, powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
- dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku,
- f) dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej,
- g) adaptuje się istniejące budownictwo zagrodowe wraz z modernizacją, a wyklucza się lokalizację nowych siedlisk,
- h) w obiektach istniejących - uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania, z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- i) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu,
- j) urządzenie tras rowerowych wg proponowanych przebiegów, zgodnie z rysunkiem „Studium”,
- k) na terenach stref ochronnych od istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV, przestrzegać zakazu lokalizowania zabudowy do stałego pobytu człowieka, a także wprowadzaniu roślinności wysokopiennej, umieszczania składów, magazynów, parkingów samochodowych itp.,
- l) zgodnie z obowiązującym prawem wodnym przekroczenia rzek przez projektowane urządzenia liniowe, jak: wodociągi, kolektory, kable, ciepłociągi itp. wymagają uzgodnienia z W.Z.M. i U.W. w Łodzi – oddziałem właściwym dla danego terenu w zakresie warunków technicznych.

2.3. Wody powierzchniowe

Gmina posiada bogatą sieć rzeczną, którą tworzą: rzeka Czarna z dopływami większych i mniejszych strumieni oraz rzeka Wąglanka z dopływami i ze zbiornikiem wodnym „Miedzna” o charakterze gospodarczym.

Studium przedstawia **tereny wezbrań powodziowych** zgodnie z wnioskiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie i zakazuje na nich zabudowy oraz działań mogących spowodować zagrożenie powodziowe gminy (np. zalesianie).

Studium zaleca wprowadzenie zabudowy hydrotechnicznej w tym zbiorników małej retencji na rzece Czarnej. Zbiorniki te będą miały duże znaczenie zarówno przyrodnicze, jak i gospodarcze. Dla pełnienia powyższych funkcji jako zadanie równoległe winna iść realizacja infrastruktury technicznej dla zapewnienia odpowiedniej czystości wód. Przyczyni się to do rozwoju rekreacji. ze względu na planowane realizacje zbiorników wodnych na rzece Czarnej i jednoczesnym planowanym objęciem tego odcinka rzeki ochroną Natura 2000 nie przedstawiono na planszy obszarowo zasięgów zbiorników wodnych, gdyż ewentualne budowy takich obiektów wymagają precyzyjnych badań i analiz ewentualnych wpływów takich inwestycji na świat roślinny i zwierzęcy. Zapis tekstowy studium należy uważać za uwzględnienie tych inwestycji w polityce przestrzennej gminy, jednak pod warunkiem wykonania niezbędnych badań zgodnych z procedurą inwestycyjną na obszarach chronionych Natura 2000.

W gminie Żarnów brak jest większych naturalnych zbiorników wodnych.

Budowa nowych zbiorników mimo posiadania wielu walorów takich jak:

- poprawa bilansu wodnego,
- retencjonowanie wody w glebie,
- poprawa warunków bioklimatycznych,
- stworzenie warunków do rozwoju biotopów wodnych flory i fauny,
- rozwój rekreacji i turystyki,
- wzbogacenie walorów krajobrazowych,
- zmniejszenie zagrożenia powodziowego wymaga rozstrzygnięć na etapie m.p.z.p. gminy Żarnów ze względu na projektowany rezerwat ponieważ budowa nowych zbiorników spowoduje zmiany warunków siedliskowych terenów przyległych.

3. Kierunki rozwoju rolnictwa

3.1. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, pełnią funkcje rolnicze, w tym :

- obszary **III/IV** – tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych gleb najbardziej przydatnych dla produkcji rolnej, stanowiących gleby chronione.

W gminie Żarnów wiodącą funkcją jest rolnictwo – produkcja żywności.

Ogólny wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej wg. IUNG wynosi 53,6 pkt. Na taką jakość gleb oprócz ich niskiej jakości duży wpływ ma ich silne zakwaszenie. Jakość gruntów

ogranicza możliwości produkcyjne gminy, dlatego ze względu na dużą lesistość terenu gminy należy :

- preferować rozwój ekologiczny w gospodarce leśnej, który wspiera pośrednio rolnictwo
- wprowadzać wielogatunkowe drzewostany
- dążyć do dolesienia gleb marginalnych

Najważniejszymi kierunkami działań rozwoju rolnictwa winny być:

- przeciwdziałanie wysuszeniu gleb przez wprowadzenie systemów małej retencji
- podwyższenie poziomu życia na wsi
- rozwijanie sprawdzonych specjalizacji na terenie gminy
- rozwijanie rolnictwa biodynamicznego.

3.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- a) wzmożonej ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- b) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej, ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze,
- c) poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności,
- d) utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- e) obowiązuje zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej,
- f) w przypadkach szczególnych, dopuszcza się zabudowę obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- g) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
- h) osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie pasmami zadrzewień i zakrzewień,
- i) utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- j) ochrona powierzchni zmeliorowanych; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich, pod nadzorem W.Z.M. i U.W. – oddział właściwy dla danego terenu,

- k) na terenach stref ochronnych od istniejących i projektowanych linii napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV, przestrzegać zakazu lokalizowania zabudowy do stałego pobytu człowieka, a także wprowadzania roślinności wysokopiennej, umieszczania składów, magazynów, parkingów samochodowych itp.

3.3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

- a) ochronie podlegają: przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- b) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej, ze znacznym udziałem gospodarki polowej,
- c) utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; ochrona zabudowy o wartościach kulturowych,
- d) na terenach wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, z ograniczeniem do uzupełnienia enklaw istniejących siedlisk, z wykorzystaniem dostępności komunikacyjnej i lokalnych urządzeń sieci infrastruktury technicznej nowych działek i obiektów,
- e) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania oczyszczania ścieków, oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
- f) utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- g) osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie pasmami zadrzewień i zakrzewień,
- h) dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu na cele inne niż gospodarka polowa, wynikające z potrzeb gminy, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- i) przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty,
- j) ochrona powierzchni zmeliorowanych; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich, pod nadzorem W.Z.M. i U.W. – oddział właściwy dla danego terenu,

- k) terenach stref ochronnych od istniejących i projektowanych linii napowietrznych elektroenergetycznych 110 kV przestrzegać zakazu lokalizowania zabudowy do stałego pobytu człowieka, a także wprowadzania roślinności wysokopiennej, umieszczania składów, magazynów, parkingów samochodowych itp.

4. Tereny oznaczone symbolem **ZC**, stanowią tereny istniejących cmentarzy.

4.1. Polityka przestrzenna na obszarach, o których mowa w ust. 4, polega na ochronie ich historycznego układu przestrzennego oraz zakłada się ewentualną rozbudowę umotywowaną potrzebami i możliwościami terenowymi.

5. Tereny oznaczone na rys. studium symbolem **PE** pełnią funkcje istniejącej, planowanej lub zakończonej powierzchni eksploatacji surowców mineralnych .

5.1. Polityka przestrzenna na obszarach o których mowa w ust. 5 polega na utrzymaniu istniejącej eksploatacji surowców i ich rekultywacji po jej zakończeniu, poprzez zalesienie lub wykorzystanie dla rozwoju innych niekolizyjnych dla otoczenia funkcji. Eksploatacja nowych złóż winna oprócz uzasadnienia ekonomicznego spełniać warunek eliminacji bądź minimalizacji szkodliwego oddziaływania na środowisko naturalne. Prowadzenie eksploatacji winno być także uwarunkowane rozwiązaniem problemów transportu i przyjęciem zasady zminimalizowania jego uciążliwości. W przypadkach uzasadnionych ochroną walorów przyrodniczych obszarów chronionych zaleca się odstąpić od eksploatacji złóż.

Na terenie obszaru górniczego obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy nie związanej z działalnością zakładu górniczego.

Część terenów MR/MN we wsiach Grębienice, Górki Wierzchowskie, Wierzchowisko znajduje się w granicach terenu górniczego. Dla obiektów budowlanych lokalizowanych na tym terenie nie wymaga się stosowania dodatkowych zabezpieczeń poza wynikającymi ze stosowania ogólnych zasad kształtowania obiektów budowlanych. Jednakże z uwagi na usytuowanie w pobliżu obszaru górniczego zaleca się każdorazowo uzyskanie opinii właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w dziedzinie górnictwa .

5.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów **PE** winny odpowiadać zasadom polityki przestrzennej zapisanych powyżej w pkt. 5.1.

3.2. POLITYKA ROZWOJU GMINY

Podstawowym aktem prawnym polityki przestrzennej jest ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, która obliguje do:

- I. Prowadzenia zasad polityki zagospodarowania przestrzennego w zgodzie z obowiązującymi ustawami i przepisami szczególnymi.
- II. Kompleksowej realizacji rozwoju gospodarczego i gospodarki przestrzennej na zasadach zrównoważonego rozwoju.
- III. Realizacji celów ponadlokalnych i polityki rozwoju zgodnej z wytyczonymi kierunkami w opracowanej strategii gminy i określonymi w studium.
- IV. Prowadzenia polityki przestrzennej gminy w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ogólne zasady polityki przestrzennej gminy regulowane są uwarunkowaniami oraz przepisami prawa rzeczowego. W odniesieniu do występujących na obszarze gminy głównych zadań wyodrębnić należy m.in.:

- **OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTEKÓW**

Obowiązkiem ustawowym organów sporządzających m.p.z.p. jest ich uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- **OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY I NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O LASACH**

Ze względu na duże walory przyrodnicze gminy i zagrożenia związane z przemysłem wydobywczym konieczna jest dalsza ochrona rezerwatowa i wprowadzenie postulowanych w planach wyższego rzędu form ochrony: Natura 2000 i rezerwat rzeczny. Występujące na obszarze gminy lasy, w przeważającej części mają status lasów ochronnych i położone są w granicach ESOCH (Ekologiczny System Obszarów Chronionych), którego fragmentem jest Piliczański i Białaczowski Obszar Chronionego Krajobrazu. Pozbawienie charakteru lasu ochronnego zarządzić może jedynie Minister Ochrony Środowiska. Ze względów gospodarczych, kulturowych i ekologicznych w interesie gminy Żarnów jest utrzymanie statusu lasów ochronnych położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu i w miarę możliwości powiększenie lesistości obszarów położonych w gminie. Ewentualna uciążliwość inwestycji winna zamykać się granicami władania działką, na której jest ona prowadzona.

- **OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH**

Ze względu na występujące w gminie Żarnów dobre gleby III - IV zakłada się w obrębach ich kompleksów, preferencje dla funkcji rolniczej. Określono tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na obszarze której należy wprowadzić zakaz realizacji wszelkiej zabudowy nie związanej z utrzymaniem podstawowych funkcji. W rejonach dolin preferowane jest rolnictwo ekologiczne. W ramach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uzyskać stosowne zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze stosownie do przepisów szczegółowych.

- **OBSZARY SIECI DROGOWYCH**

Sieć drogowa na obszarze gminy winna zostać sparametryzowana na etapie wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) Na etapie „Studium” założono podstawowe kierunki i politykę przestrzenną w tym zakresie. Wykonując m.p.z.p. należy uwzględniać przepisy w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, uwzględniając także lokalne uwarunkowania jak np. zainwestowanie obszarów, topografię terenu, stan techniczny istniejącej sieci drogowej, obciążenia ruchu.

- **OBSZARY ZWIĄZANE Z WYMOGAMI SŁUŻBY CYWILNEJ**

Studium stawia wymóg w zakresie realizacji celów obrony cywilnej, które dokonuje się na etapie m.p.z.p. w oparciu o obowiązujące uregulowania prawne w zakresie warunków technicznych obiektów budowlanych, ochrony środowiska przyrodniczego, BHP, ppoż., PIP itp.

Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) i projektów zagospodarowania terenu postuluje się:

- rezerwowanie terenów wolnych od zabudowy stałej przy rzekach i innych ciekach wodnych, celem istnienia terenów rekreacyjnych możliwych do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
- uwzględnienie zabezpieczeń ochronnych przed zalewem lub czasowym podtopieniem obszarów przyległych do wymienionych dolin cieków,
- uwzględnienie awaryjnych ujęć wody i innych urządzeń infrastruktury technicznej (hydranty nadziemne dla celów ppoż. z możliwością wykorzystania w sytuacji szczególnej).

Wyrazem dążenia w studium do osiągnięcia wyznaczonych ponadlokalnych celów publicznych i celów lokalnych jest przyjęcie polityki i jej realizacja przez kolejne władze samorządowe gminy i jej organy wykonawcze. Przyjęta uchwałą Rady Gminy polityka przestrzenna, będzie podstawą do podejmowania kolejnych prac planistycznych w gminie.

Zadania ponadlokalne wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów wynikają:

- ⇒ z dokumentów planistycznych wyższego rzędu m.in. planu zagospodarowania województwa łódzkiego;
- ⇒ powiązań funkcjonalno-przestrzennych gminy w układzie powiatu opoczyńskiego i województwa łódzkiego;
- ⇒ powiązań komunikacyjnych krajowych, wojewódzkich i powiatowych;
- ⇒ przepisów szczególnych w tym ustaw:
 - o ochronie i kształtowaniu środowiska;
 - o ochronie przyrody;
 - o lasach;
 - o zagospodarowaniu przestrzennym;
 - o ochronie gruntów;
 - o ochronie dóbr kultury;
 - prawa wodnego;
 - prawa geologicznego i górniczego.

Są to:

- ⇒ Zadania ponadlokalne wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- ⇒ Rozwój i kształtowanie miejscowości: Żarnów, Skórkowice i Topolice przy zachowaniu ograniczeń stawianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z uwagi na układy przestrzenne wymagające ochrony układu rozplanowania;
- ⇒ właściwa gospodarka przestrzenna w obrębie doliny rzeki Czarnej Sulejowskiej i Wąglanki i ich dopływów oraz w granicach OCHK (konieczność kompleksowej kanalizacji gminy);
- ⇒ ochrona obszarów wodonośnych;
- ⇒ ochrona ujęć wody;
- ⇒ utworzenie obszarów chronionego krajobrazu kulturowego;
- ⇒ zwiększenie lesistości gminy poprzez dolesienia w obrębie gleb marginalnych;
- ⇒ ochrona obiektów i terenów zabytkowych;
- ⇒ ochrona rezerwatów i pomników przyrody;
- ⇒ ochrona udokumentowanych złóż surowców;

- ⇒ poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej m.in. poprzez planowane zadrzewienia śródpolne i przydrożne;
- ⇒ tworzenie systemu ekologicznego województwa;
- ⇒ wyznaczenie stref ochronnych dla obiektów uciążliwych i ich zagospodarowanie w celu właściwej izolacji;
- ⇒ wyznaczenie ścieżek dydaktycznych i rowerowych.

INWESTYCJE PONADLOKALNE O ZNACZENIU KRAJOWYM:

W zakresie zadań ponadlokalnych o znaczeniu krajowym „Studium” przyjmuje do ustaleń:

- podwyższenie parametrów technicznych drogi krajowej nr 74 do drogi ekspresowej
- funkcjonowanie Centralnej Magistrali Kolejowej.

INWESTYCJE PONADLOKALNE O ZNACZENIU WOJEWÓDZKIM:

W zakresie zadań dotyczących inwestycji ponadlokalnych o znaczeniu wojewódzkim „Studium” przyjmuje do ustaleń :

- modernizację dróg wojewódzkich nr. 726 i 746 - droga wojewódzka nr 726 Rawa Mazowiecka - Opoczno - Żarnów wraz z obwodnicą w ciągu drogi wojewódzkiej i droga wojewódzka nr 742 Opoczno - Żarnów - Końskie
- projektowane połączenie dróg wojewódzkich, które przyjmuje jako orientacyjny przebieg do dalszego uściślenia w prowadzonych opracowaniach projektowych w zakresie komunikacji i ostatecznego rozstrzygnięcia w m.p.z.p. gminy Żarnów
- projektowane odgałęzienie gazociągu wysokoprężnego od istniejącego gazociągu Tomaszów Maz. - Koluszki.
- „Program małej retencji dla województwa łódzkiego” opracowany przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Gospodarki Wodnej w Łodzi
- Obszar Chronionego Krajobrazu Piliczański i Białaczowski;
- rezerwaty przyrody w tym projektowany rezerwat „Czarnej Malenieckiej”;
- program ochrony doliny Czarnej w ramach Obszaru Natura 2000.

3.3. USTALENIA STUDIUM

Realizacja zadań ponadlokalnych będzie miała wpływ na rozwój zrównoważony gminy Żarnów. Studium w granicach opracowania przyjmuje powierzchnię gminy ogółem 14070 ha. Zakłada się nieznaczny wzrost ludności do 7000 osób na 2010 rok. Funkcje gminy wynikają jednoznacznie z jej położenia geograficznego, historii, walorów kulturowych i przyrodniczych.

Dolina rzek Czarnej i Wąglanki, bogata rzeźba terenu, istnienie kompleksów leśnych i rezerwatów przyrody oraz licznych zbiorników wodnych na terenie gminy sprzyjają rozwojowi rekreacji jako uzupełniającej funkcji gminy. Podstawową funkcję stanowi rolnictwo ze wskazaniem na specjalizację w zakresie hodowli trzody, bydła i owiec. Lasy obok funkcji gospodarczych stanowią ważny element krajobrazowy, a także wpływają w istotny sposób na walory klimatu lokalnego.

Realizacja zadań lokalnych wynika z obsługi podstawowych funkcji gminy. Studium określa strukturę sieci osadniczej na obszarze gminy. Zakłada się, że wieś gminna Żarnów pełnić będzie funkcję głównego ośrodka obsługi obszaru ciężenia i centrum obsługi administracyjno-usługowej całej gminy. Ponadto wraz z miejscowością Miedzna Murowana stanowić będzie ośrodek atrakcji i obsługi turystycznej uwzględniając rangę wartości zasobów zabytkowych, w tym obiektów architektonicznych o znaczeniu regionalnym.

Polityka kierunków rozwoju gminy ma na celu zapewnienie prawidłowego współdziałania wszystkich funkcji gminy na zasadzie rozwoju zrównoważonego, w tym:

- rozwój budownictwa mieszkaniowego i letniskowego,
- modernizacja i rozwój istniejących zakładów wydobywczych i rzemieślniczych oraz obiektów obsługi rolnictwa,
- monitoring eksploatacji złóż,
- budowa ośrodków sportu i turystyki,
- modernizacja i rozbudowa obiektów usługowych - bazy noclegowej, gastronomii i handlu.

Zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć jest wystarczające. Wszystkie jednostki osadnicze wyposażone w wodociąg wymagają wprowadzenia kanalizacji wraz z oczyszczaniem ścieków. Pozostałe wsie nie zostały przyłączone do wodociągu wymagają jednoczesnej realizacji tej inwestycji wraz z kanalizacją.

Biorąc pod uwagę ilość produkowanych ścieków i zagrożenia zanieczyszczeniem wód w studium przyjmuje się realizację projektowanych oczyszczalni w Żarnowie, Miedznej i Skórkowicach.

Dla pozostałych jednostek studium zakłada lokalne systemy oczyszczania w oparciu o małe oczyszczalnie ścieków o technologii proekologicznej oraz możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Jako niezbędne ustala się opracowanie studium kanalizacji gminy rozwiązujące kwestie kanalizacji w skali całej gminy z ustaleniem etapowania inwestycji.

Poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną i rozwój komunikacji stanowią podstawowy warunek rozwoju wiodących funkcji gminy Żarnów i poprawę warunków życia jej mieszkańców.

Do najpilniejszych tematów studium ustala opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla:

- ⇒ terenów dla wybranych kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego
- ⇒ wybranych kierunków rozwoju terenów (obsługa ruchu turystycznego, rekreacji i sportu);
- ⇒ obszaru miejscowości: Żarnów, Skórkowice i Topolice z uwagi na konieczność ustalenia szczegółowych obszarów ochrony konserwatorskiej i ustaleń dot. możliwości i zasad lokalizowania nowej zabudowy;
- ⇒ terenu przyszłych zbiorników retencyjnych na rzece Czarnej Sulejowskiej i jej dopływach (konieczność szczegółowych ustaleń ze względu na znalezienie rozwiązań kompromisowych pomiędzy ochroną projektowanego rezerwatu na rzece Czarnej Sulejowskiej i programu ochrony Natura 2000, a projektowanymi zbiornikami wodnymi);
- ⇒ terenów lotniskowych na obszarze gminy.

WNIOSKI KOŃCOWE

Powyższe studium wskazuje tereny, dla których niezbędne jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D. U. Nr 80, poz. 715, 716, 717) „studium” daje samorządowi podstawę do procesu sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb inwestycyjnych, oraz regulacji prawnych. Integralną całość studium stanowią tekst studium i część graficzna składająca się z planszy podstawowej - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – kierunki rozwoju w skali 1: 25 000.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarnów stanowi materiał wejściowy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów gminy Żarnów. Dotychczasowa funkcja gminy, jaką jest rolnictwo, nie może obecnie stanowić jedyne filaru rozwoju. Dzieje się tak za sprawą politycznych, społecznych i ekonomicznych procesów, które od kilku lat określa się mianem transformacji. W wyniku transformacji zmienia się struktura zatrudnienia w gospodarce - zmniejsza się zatrudnienie w przemyśle, wzrasta natomiast zdecydowanie zatrudnienie w sektorze usług.

Filary, na których można i należy oprzeć rozwój zrównoważony gminy Żarnów to:

- ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych gminy w tym Obszarów Chronionego Krajobrazu, rezerwatów, rzek, cieków wodnych i dolin i systemu Natura 2000
- ochrona obszaru ONO
- budowa nowych zbiorników wodnych i zabudowy hydrotechnicznej
- rolnictwo biodynamiczne i dolesienia
- agroturystyka z uwzględnieniem działań proekologicznych
- nowi mieszkańcy aktywizujący rozwój gminy ze swoimi możliwościami i potrzebami
- rozwój wielofunkcyjnych usług
- rozwój edukacyjny młodzieży
- rozwój usług związanych z obsługą komunikacji UKs
- działania proekologiczne przy powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
- rozbudowa infrastruktury technicznej
- poprawa standardów życia mieszkańców gminy Żarnów.

W celu zapewnienia właściwych warunków środowiska przyrodniczego i odpowiedniego poziomu życia mieszkańców gminy wszystkie ewentualne szkodliwe oddziaływania na środowisko winny się mieścić w granicach terenów, do których inwestorzy posiadają tytuł prawny. Dlatego postuluje się objęciem stałym monitoringiem szczególnie oddziaływanie prac na obszarach powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, w tym monitoringiem akustycznym na obszarach przyległych do PE w celu ograniczenia emisji hałasu, a także prowadzenia przez zakłady prowadzące eksploatację surowców właściwej polityki ochrony środowiska zaleca się prowadzenie:

- monitoringu w zakresie ochrony powietrza
- monitoringu w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych
- monitoringu w zakresie badania gleb.

Celem monitoringu będzie dostarczenie informacji stanowiących podstawę do podejmowania działań ograniczających ewentualne uciążliwości, oceny skuteczności tych działań, a także do prowadzenia przez zakłady właściwej polityki ochrony. Realizacja monitoringu winna informować społeczeństwo o bieżącym stanie klimatu akustycznego i rozstrzygać zasadność ewentualnych skarg - jak również dostarczać ośrodkom decyzyjnym danych niezbędnych do podejmowania działań.