

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO



Spis treści

1. WSTĘP.....	4
1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.2. Podstawa formalno-prawna opracowania.....	5
1.3. Materiały źródłowe.....	5
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY RADOMSKO	7
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	7
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	14
2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	21
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	22
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	25
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	25
2.7. Strefy ochronne ujęć wody.....	25
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	26
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	27
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	27
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	27
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	27
<i>Zabytki nieruchome:</i>	28
<i>Zabytki archeologiczne:</i>	29
<i>Dobra kultury współczesnej:</i>	31
Strefy ochrony konserwatorskiej:.....	32
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	32
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	32
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania	33
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	33
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	33
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	34
2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	34
2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	36
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	36
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:	36
<i>Infrastruktura społeczna</i>	36
<i>Infrastruktura transportowa</i>	38
<i>Infrastruktura techniczna</i>	40
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	43
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	49

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	51
2.26. Wnioski do planu ogólnego.....	53
<i>Wnioski organów</i>	53
<i>Wnioski indywidualne</i>	53
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	55
3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	55
<i>Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych</i>	61
<i>Delimitacja terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie</i>	61
<i>Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych.</i>	62
3.2. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	79
3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	79
3.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.....	81
<i>Wykaz rysunków</i>	83
<i>Wykaz tabel</i>	83
<i>Wykaz skrótów</i>	83
4. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO	84

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Radomsko, obejmujący obszar gminy w granicach ewidencyjnych (nie administracyjnych), ze względu na istotne rozbieżności granic administracyjnych granic z granicami działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych EGiB, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, stanowiących prawnie wiążący podkład mapowy planu ogólnego.

Plan ogólny, zgodnie z art. 67a ust. 3 i ust. 3a ustawy sporządzony został w formie danych przestrzennych w plikach GML, w postaci dokumentu elektronicznego GML zgodnego z zakresem informacyjnym i strukturą danych określoną w załączniku nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny gminy Radomsko, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej określaną jako „ustawą”), zawiera:

- strefy planistyczne obejmujące przestrzenne określenie granic wyodrębnionych w planie stref planistycznych, wraz z ustaleniem rodzaju strefy poprzez przypisanie odpowiedniego symbolu i oznaczenia graficznego zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.
- gminne standardy urbanistyczne, obejmujące gminny katalog stref planistycznych określających:
 - profil funkcjonalny dla każdej z wyodrębnionych stref planistycznych zawierający:
 - obligatoryjnie, „profil podstawowy” ustalony w ramach katalogu, o którym mowa w art. 13c ust. 2 ustawy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.
 - nieobligatoryjnie, „profil dodatkowy”, spośród przeznaczeń dopuszczonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., odpowiednio dla każdego rodzaju strefy planistycznej,
 - wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, o ile jest wymagana dla strefy planistycznej,
 - wartość maksymalnej wysokości zabudowy, o ile jest wymagana dla strefy planistycznej,
 - wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, o ile jest wymagana dla strefy planistycznej,
 - wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, o ile jest wymagana dla strefy planistycznej,
- nieobligatoryjny element planu ogólnego, jakim jest „obszar uzupełnienia zabudowy”, jako istotny element w sytuacji braku pokrycia planami miejscowymi znacznych powierzchniami, zurbanizowanych obszarów gminy.

Wyżej wymienione ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy występujące na obszarze gminy, w szczególności określone w art. 13b ustawy, tj.:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy (studium) lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy:
 - formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - obszary gruntów zmeliorowanych,
 - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - strefy ochronne ujęć wody,
 - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - zabytki objęte formami ochrony zabytków, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - obszary ograniczonego użytkowania,
 - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,

oraz inne uwarunkowania, które zostały zebrane i przeanalizowane w rozdziale 2 niniejszego uzasadnienia oraz w części graficznej uzasadnienia w załącznikach: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – część graficzna nr 2 i Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – część graficzna nr 3

Projekt planu ogólnego gminy Radomsko został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (zwanym dalej „rozporządzeniem”). W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Radomsko podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Radomsko (Uchwała Nr IV/28/2024 Rady Gminy Radomsko z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radomsko)
- 2) Wójt gminy ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania,
- 3) Wójt gminy zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego,
- 4) Wójt gminy sporządził projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko biorąc pod uwagę wnioski organów i instytucji oraz wnioski indywidualne,
- 5) Wójt gminy udostępnił w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko,
- 6) Wójt gminy wystąpił o opinię o projekcie planu ogólnego do Gminnej Komisji Urbanistycznej,
- 7) Wójt gminy wprowadził zmiany wynikające z opinii Gminnej Komisji Urbanistycznej,
- 8) Wójt gminy wystąpił o opinie o projekcie planu ogólnego do organów o których mowa w 13i pkt 5 lit. a ustawy,
- 9) Wójt gminy wystąpił o uzgodnienie o projekcie planu ogólnego do organów o których mowa w 13i pkt 5 lit. b ustawy,
- 10) Wójt gminy wprowadził zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień,
- 11) Wójt gminy udostępnił w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków,
- 12) Wójt gminy ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- 13) Wójt gminy przeprowadził konsultacje społeczne oraz wprowadził do projektu planu ogólnego zmiany wynikające z tych konsultacji,
- 14)

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy, w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Radomsko traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomsko (Uchwała Nr IX/34/1999 Rady Gminy Radomsko z dnia 11 czerwca 1999 r.)

1.2. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawą prawną sporządzenia planu ogólnego są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi do ustawy, w szczególności rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianą z 2024 r. poz. 1775) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Ponadto - rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Plan ogólny gminy Radomsko, sporządzono na podstawie uchwały Nr IV/28/2024 Rady Gminy Radomsko z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radomsko, w granicach ewidencyjnych Gminy.

1.3. Materiały źródłowe

Sporządzając projekt planu ogólnego wykorzystano materiały i dokumenty sporządzone na wszystkich szczeblach administracji:

- Plan rozwoju lokalnego Gminy Radomsko na lata 2011 – 2020;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Radomsko na lata 2018-2022;
- Strategia Rozwoju Gminy Radomsko do 2030 roku, (Uchwała Nr XXXVII/226/2021 Rady Gminy Radomsko z dnia 27 grudnia 2021 r.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomsko (Uchwała Nr IX/34/1999 Rady Gminy Radomsko z dnia 11 czerwca 1999 r.);
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
 - uchwała Nr XVIII/72/96 Rady Gminy Radomsko z dnia 12 lipca 1996 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radomsko w jednostce strukturalnej "B"- Strzałków, w sołectwie Dziepółć, w miejscowości Amelin,
 - uchwała Nr XVII/77/2000 Rady Gminy Radomsko z dnia 16 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym Gminy Radomsko,

- uchwała Nr XXV/177/2017 Rady Gminy Radomsko z dnia 4 sierpnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego – budowy linii dwutorowej napowietrzno-kablowej 110 kV do zasilenia stacji 110/15 kV Radomsko Południe,
- uchwała Nr XLV/283/2022 Rady Gminy Radomsko z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Broniewskiego w miejscowości Strzałków w gminie Radomsko,
- Gminna Ewidencja Zabytków;
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Radomsko na lata 2023 – 2026;
- Uchwała Rady Gminy Radomsko w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Radomsko (NR VIII/47/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r.);
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej 2018;
- Raport o stanie gminy za 2024 rok;
- Strategia Rozwoju Powiatu Radomszczańskiego do roku 2030;
- Raport o stanie Powiatu Radomszczańskiego za 2024 rok;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Radomszczańskiego na lata 2023 – 2025 z uwzględnieniem perspektywy do 2030 roku;
- Plan Urzędu Lasu dla Nadleśnictwa Radomsko Obręb: Radomsko na okres 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2026 r.;
- Plan Urzędu Lasu dla Nadleśnictwa Gidle Obręb: Dąbrowa Zielona, Gidle, Kruszyna na okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2027 r.;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Łódzkiego – Łódzkie 2030+ (Uchwała Nr LV/679/18 sejmiku województwa łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.);
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 (Uchwała Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.);
- Projekt: Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 aktualizacja (Uchwała Nr 359/25 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 25 marca 2025 r.);
- Audyt krajobrazowy Województwa Łódzkiego 2025;
- Programu ochrony środowiska województwa łódzkiego na lata 2025-2028 z perspektywą do 2032, (Uchwała XIII/160/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.);
- Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2024 – 2027;
- Regionalny Plan Transportowy Województwa Łódzkiego dla realizacji warunku podstawowego Celu Polityki 3 (w zakresie transportu) w perspektywie finansowej 2021 - 2027;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa łódzkiego 2024, (Uchwała Nr II/40/24 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 czerwca 2024 r.);
- Opracowanie GUS "Prognoza ludności na lata 2023-2060" z 2023 roku wraz z Aktualizacją 23.11.2023 oraz Aktualizacja 18.07.2024 (e-ISBN 978-83-67087-79-7);
- Bank Danych Lokalnych;
- Statystyczne Vademecum samorządowca;
- Geoportal województwa łódzkiego.

Materiały kartograficzne wykorzystane na potrzeby sporządzenia planu ogólnego:

- Zbiór danych przestrzennych bazy danych EGİB, GESUT, BDOT500 w formacie .gml, pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu Radomszczańskiego – data wykonania kopii 24.09.2024 r. (kod licencji: aef00775);
- Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w formacie .dxf w skali 1:500 oraz w formacie .gml, pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu Radomszczańskiego – licencja nr OD.6642.3696.2024 1012 P, data wykonania kopii 25.10.2024 r.;
- Dane udostępnione poprzez usługi sieciowe przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, w tym:
 - Baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k) – aktualność wersji 31.12.2023r.,
 - Ortofotomapa (ORTO) – aktualność 2024 rok,
 - Fotogrametryczne zdjęcia lotnicze – aktualność 2025 rok, Licencja nr DFT.7211.7041.2025_PL_CL1, data wykonania kopii 03.11.2025,
 - Numeryczny model terenu (NMT) – aktualność 2024 rok,
 - Numeryczny model pokrycia terenu (NMPT) – aktualność 2024 rok;
- Mapy zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego w formie plików .shp, pozyskane z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- Mapy gruntów zmeliorowanych (Geoportal województwa łódzkiego);
- Mapa osuwisk i obszarów zagrożonych wystąpieniem ruchów masowych ziemi (baza SOPO 10k), pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego;
- Mapy naziemnych urządzeń lotniczych wraz z powierzchniami ograniczającymi zabudowę, pozyskane z Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

- Zbiór danych przestrzennych obejmujący obszary chronione, w części dotyczącej zabytków nieruchomych (Zabytki nieruchome wpisane do Rejestru Zabytków (księga A), Zabytki nieruchome i archeologiczne ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków), pozyskane z Narodowego Instytutu Dziedzictwa;
- Zbiór danych przestrzennych obejmujący centralny rejestr form ochrony przyrody (CRFOP), pozyskany z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska;
- Zbiór danych przestrzennych dla wydziałów w zarządzie nadleśnictw PGL Lasy Państwowe, pozyskany z Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe;
- Zbiór danych przestrzennych z Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski, pozyskany z Państwowego Instytutu Geologicznego.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY RADOMSKO

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Strategia Rozwoju Gminy Radomsko do 2030 roku:

Gmina Radomsko posiada Strategię Rozwoju Gminy przyjętą uchwałą Nr XXXVII/226/2021 Rady Gminy Radomsko z dnia 27 grudnia 2021 r. Dokument został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm. poz. 1378), w związku z czym spełnia również funkcję strategii terytorialnej zgodnie z art. 29 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021 10601. Strategia terytorialna może być podstawą realizacji IIT (Inne Instrumenty Terytorialne). Niniejsza Strategia nie wypełnia jednak wymagań przepisów wynikających z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w szczególności w zakresie zawartości modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zakresu ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Strategia Rozwoju Gminy formułuje istotne wnioski dotyczące Gminy Radomsko, spójne ze strategiami powiatową i wojewódzką, oraz precyzyjniej niż strategie ponadlokalne określa słabe i mocne strony gminy oraz cele strategiczne i operacyjne, kierunki działań i proponowane działania. Jednocześnie wydaje się, iż niewystarczająco obejmuje kwestie wykorzystania turystycznego i rekreacyjnego całej doliny Warty (ESOCH) wskazywane w dokumentach wyższego rzędu, koncentrując się głównie na nabrzeżu rzeki.

Słabe strony gminy określone w strategii :

- Wymagająca inwestycji infrastruktura gminna: kanalizacyjna, drogowa
- Wymagająca wzbogacenia dla różnych grup wiekowych oferta kulturalna
- Brak na obszarze gminy zorganizowanej opieki nad dziećmi do lat 3 – żłobek, klub malucha
- Wymagająca uzupełnienia infrastruktura rekreacyjna, sportowa dla potrzeb sportu amatorskiego, aktywnych form spędzania wolnego czasu
- Brak miejsc rekreacji, spędzania wolnego czasu np. ścieżki piesze, rowerowe
- Brak miejsca integrującego społeczność lokalną np. domu kultury
- Brak na obszarze gminy infrastruktury społecznej - ośrodki zdrowia, banki, policja, placówki oświatowe (szkoła średniego, kino, muzeum, dom kultury) poza terenem gminy, ale łatwo dostępna z uwagi na bliskość miasta
- Wciąż niewielka ilość instalacji odnawialnych źródeł energii

Mocne strony w projekcie strategii :

- Bliska lokalizacja miasta Radomska – dostęp do rynku pracy, edukacji, oferty kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej
- Dobry układ komunikacyjny, w tym bliskość autostrady oraz magistrali kolejowej
- Dobre warunki do zamieszkania, budownictwa jednorodzinnego
- Dobrze rozwinięta branża meblarska oraz handlowo – usługowa
- Istniejąca przestrzeń publiczna, która może być zagospodarowana i dedykowana społeczności np. tereny nadbrzeża Warty

Główne cele określone w projekcie strategii :

Cel strategiczny: Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej w Gminie:

- Cel 1.1. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy;
- Cel 1.2. Budowa i modernizacja dróg lokalnych;
- Cel 1.3. Budowa ścieżek pieszych i rowerowych;
- Cel 1.5. Poprawa efektywności energetycznej w gminie - stosowanie ekologicznych i odnawialnych źródeł energii - OZE (tj. fotowoltaika, energia wiatrowa, geotermalna, ekologiczne źródła ciepła);
- Cel 1.6. Modernizacja infrastruktury sportowej - stworzenie oferty w zakresie aktywnych form spędzania wolnego czasu;
- Cel 1.8. Rewitalizacja przestrzeni publicznej;
- Cel 1.9. Wdrożenie programu mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego;
- Cel 1.10. Zagospodarowanie turystyczne nadbrzeża rzeki Warty.

Cel strategiczny: Wsparcie dla rozwoju konkurencyjnej gospodarki lokalnej:

- Cel 2.3. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych oraz pod działalność gospodarczą.

Cel strategiczny: Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez realizację projektów inwestycyjnych i społecznych:

- Cel 3.1. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez budowę, rozbudowę sieci wodno-kanalizacyjnej
- Cel 3.4. Mikroinstalacje prosumenckie (fotowoltaika) w budynkach prywatnych;
- Cel 3.6. [...] stworzenie oferty spędzania wolnego czasu;

Projekt Strategii zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, jednak nie spełnia on podstawowych założeń przewidzianych w przepisach obecnie obowiązujących (wymagań art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami)), a więc w szczególności nie zawiera docelowego układu elementów składowych przestrzeni, zaś ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie są rozproszone w strukturze Strategii. W związku z powyższym za istotne z punktu widzenia wymagań polityki przestrzennej gminy kształtowanej w ustaleniach planu ogólnego, uznano ustalenia studium, które mimo że nie stanowią podstawy prawnej, wyznaczają główne obszary rozwoju zabudowy w gminie, wypracowane na przestrzeni okresu obowiązywania studium, tj. od roku 1999 do dziś, w szczególności że ustaleń studium przełożono na ustalenia planów miejscowych w bardzo ograniczonym zakresie, a więc rozwiązania te nie zostaną uwzględnione z mocy prawa, w planie ogólnym.

Najistotniejszymi, z punktu widzenia ustaleń POG rekomendacjami, wynikającymi ze strategii są:

- uwzględnienie głównych elementów infrastruktury komunikacyjnej (linii kolejowej oraz dróg krajowych i wojewódzkich),
 - uwzględniono poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych
- dopełnienie strategicznego układu drogowego wraz z realizacją sprawnych powiązań z węzłami,
 - uwzględniono w części poprzez wyznaczenie stref planistycznych ograniczających zabudowę w planowanych korytarzach, nie uwzględniono w sposób bezpośredni ze względu na ograniczenia POG w zakresie wyznaczania stref komunikacyjnych dla obiektów nieistniejących.
- rozwój i poprawę parametrów technicznych dróg,
 - POG umożliwia powyższe we wszystkich strefach planistycznych
- rozwój spójnego systemu tras rowerowych,
 - POG umożliwia powyższe we wszystkich strefach planistycznych
- utrzymanie ochrony istniejących elementów regionalnego systemu obszarów chronionych (SOCh),
 - uwzględniono poprzez dominację stref otwartych oraz bardzo znaczące ograniczenie stref dopuszczających zabudowę.
- utrzymanie istniejących form ochrony przyrody spoza SOCh,
 - w POG brak form ochrony przyrody poza SOCh, za wyjątkiem pomników przyrody (drzew)
- zachowanie walorów krajobrazowych,
 - uwzględniono poprzez bardzo znaczące ograniczenie rozwoju obszarów zabudowy,
- racjonalne gospodarowanie obszarami zagrożenia powodziowego,
 - uwzględniono poprzez eliminację nowych terenów dopuszczających zabudowę (stref planistycznych), z wyjątkami obejmującymi strefy rekreacyjne oraz poprzez zachowanie otwartego charakteru terenów zalewowych (strefy planistyczne SO)
- ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - uwzględniono poprzez eliminację stref umożliwiających zabudowę z terenów leśnych oraz zadrzewionych,
- zachowanie trwałych użytków zielonych,
 - uwzględniono poprzez wprowadzenie stref otwartych (SO) zamiast stref rolniczych (SR),
- utrzymywanie istniejących oraz tworzenie nowych ości różnorodności biologicznej,
 - uwzględniono poprzez bardzo znaczące ograniczenie rozwoju obszarów zabudowy, oraz dominację stref otwartych (SO), co sprzyja utrzymaniu istniejących i możliwości tworzenia nowych ości.
- ochrona obszarów źródłkowych, terenów podmokłych, zbiorników wodnych; odtwarzanie i ochrona mokradeł oraz starorzeczy,
 - uwzględniono poprzez bardzo znaczące ograniczenie rozwoju obszarów zabudowy, oraz dominację stref otwartych (SO) co sprzyja ochronie w/w elementów.
- przeciwdziałanie i niwelowanie procesów niekontrolowanej suburbanizacji oraz postępującego chaosu przestrzennego,
 - uwzględniono, dopuszczając zabudowę mieszkaniową głównie na obszarach już w znacznym stopniu zabudowanych w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy oraz bezpośrednio przyległych do istniejących dróg publicznych albo urządzonych dróg wewnętrznych.
- prowadzenie atrakcyjnej polityki prorodzinnej, w tym mieszkaniowej,
 - nie uwzględniono ze ograniczenia ustawowe wynikające z niekorzystnej demografii oraz brak planów miejscowych i tym samym wymagane przyjęcie w POG niskiego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.
- otwarcie nowych terenów do zagospodarowania inwestycyjnego oraz mieszkaniowego,
 - uwzględniono w ograniczonym zakresie poszerzając tereny istniejącej zabudowy
- wdrożenie programu mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego,

- nie uwzględniono ze względu na niekorzystny wynik zapotrzebowania na nową zabudowę i jednocześnie znacznie wyższą chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną.
- wyznaczenie terenów inwestycyjnych oraz pod działalność gospodarczą,
 - uwzględniono w ograniczonym zakresie ze względu na niewielkie zapotrzebowanie gminy na tą formę zagospodarowania,
- wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych na potrzeby turystyki zrównoważonej,
 - uwzględniono poprzez stosunkowo szerokie wprowadzenie stref zieleni i rekreacji (SN) w południowej części gminy.
- rozbudowanie infrastruktury turystycznej między innymi w postaci dróg, ścieżek i szlaków rowerowych, zagospodarowania nabrzeży rzek oraz w dalszej kolejności budowy obiektów małej architektury, ubogacających wykreowane trasy/szlaki,
 - POG umożliwia powyższe we wszystkich strefach planistycznych
- rozwój turystyki preferującej aktywne spędzanie czasu np. rowerowa i kajakowa,
 - uwzględniono poprzez stosunkowo szerokie wprowadzenie stref zieleni i rekreacji w południowej części gminy.
- zagospodarowanie turystyczne nadbrzeża rzeki Warty,
 - uwzględniono poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji w rejonie stacji kolejowej Bobry.
- powiązanie usług turystycznych z lokalnym sektorem rolno-spożywczym,
 - POG nie stoi w sprzeczności z powyższym.
- poprawę zdolności retencyjnych, w tym m.in. zwiększanie naturalnej retencji oraz przywracanie naturalnych warunków przepływu za pomocą wprowadzania zalesień i zadrzewień,
 - uwzględniono poprzez bardzo znaczące ograniczenie rozwoju obszarów zabudowy, oraz dominację stref otwartych (SO) w południowej części gminy.
- pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych i nie szkodzących środowisku,
 - uwzględniono poprzez szerokie dopuszczenie realizacji instalacji fotowoltaicznych na terenach rolnych i otwartych, z zastrzeżeniem że o faktycznej możliwości lokalizacji będą decydować plany miejscowe.
- wspieranie budowy instalacji do pozyskiwania energii z OZE,
 - POG nie stoi w sprzeczności z powyższym.
- wspieranie budowy magazynów energii,
 - POG nie stoi w sprzeczności z powyższym.
- wspieranie rozwoju energetyki prosumenckiej i rozproszonej,
 - POG nie stoi w sprzeczności z powyższym.
- rozwój infrastruktury technologicznej, w tym szybkiego Internetu oraz łączności wykorzystującej standard 5G,
 - POG nie stoi w sprzeczności z powyższym, przy czym uwzględniono możliwość realizacji wież telekomunikacyjnych poprzez dopuszczenie odpowiednich wysokości zabudowy w strefach rolnych i otwartych.

Dla weryfikacji i uzupełnienia informacji wynikających ze Strategii Rozwoju Gminy przeanalizowano również strategie ponadlokalne (Województwa i Powiatu)

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030

W Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 podziałem dotyczącym obszarów strategicznej interwencji obszar gminy Radomsko został zakwalifikowany do:

- Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego - MOF Radomsko – Piotrków Trybunalski – Bełchatów
- Obszaru Nowej Energii.

Kluczowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej wymagające uwzględnienia w planie ogólnym:

- Autostrada (A1)
- Drogi Krajowe (nr 42 i 91)
- Droga wojewódzka (nr 784)
- Linia kolejowa (nr 1) Warszawa-Katowice oraz przystanek kolejowy Bobry
- Szczątkowy udział gleb I–III, rozproszone kompleksy IV klasy
- Obszary o wysokich wartościach krajobrazowych (przyrodniczych i kulturowych): południowa część gminy (dolina Warty)
- Wody powierzchniowe (Rzeki Warta i Radomka)
- Obszary zagrożenia powodzią: (dolina Warty i Radomki)

Cele strategiczne - Strefa przestrzenna (w zakresie przedmiotu POG): Atrakcyjna i dostępna przestrzeń:

- 3.1. Adaptacja do zmian klimatu i poprawa jakości zasobów środowiska:
 - 3.1.1. Poprawa jakości powietrza m.in. poprzez:
 - rozwój spójnego systemu tras rowerowych
 - budowa systemów zasilania pojazdów zero- i niskoemisyjnych
 - 3.1.2. Ochrona zasobów wód oraz poprawa ich jakości m.in. poprzez:
 - rozwój systemów wodociągowych i kanalizacyjnych

- budowa i rozbudowa kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków na obszarach miejskich i wiejskich poza aglomeracjami ściekowymi
- 3.1.3. Przeciwdziałanie skutkom suszy i zmniejszanie niedoborów wody m.in. poprzez:
 - poprawę zdolności retencyjnych, w tym m.in. zwiększanie naturalnej retencji oraz przywracanie naturalnych warunków przepływu za pomocą wprowadzania zalesień i zadrzewień
 - ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - ochrona obszarów źródłiskowych, terenów podmokłych, zbiorników wodnych; odtwarzanie i ochrona mokradeł oraz starorzeczy;
 - budowa małych i średnich obiektów retencjonujących wodę (w tym wielofunkcyjnych zbiorników retencyjnych); odtwarzanie zdolności retencji dolinowej/korytowej;
 - przebudowa systemów melioracyjnych odwadniających na odwadniająco-nawadniające wraz z uwzględnieniem systemu małej retencji;
 - odtwarzanie urządzeń piętrzących;
 - zachowanie trwałych użytków zielonych;
 - utrzymywanie istniejących oraz tworzenie nowych ostoi różnorodności biologicznej
- 3.1.4. Ograniczanie skutków zjawisk ekstremalnych m.in. poprzez:
 - realizację inwestycji przeciwpowodziowych, m.in. budowa i modernizacja obiektów hydrotechnicznych, w tym wielofunkcyjnych zbiorników retencyjnych i innych urządzeń wodnych, ekologicznych zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
 - rozbudowa magazynów przeciwpowodziowych,
 - racjonalne gospodarowanie obszarami zagrożenia powodziowego,
 - realizację inwestycji przeciwpożarowych, m.in. budowa i modernizacja obiektów obserwacyjnych, dojazdów pożarowych i punktów czerpania wody, budowa zbiorników retencyjnych o funkcji przeciwpożarowej;
- 3.2. Ochrona i kształtowanie krajobrazu
 - 3.2.1. Ochrona wartości i kształtowanie dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez:
 - zachowanie kompletności i integralności zasobu jako czynnika definiującego krajobraz kulturowy i tożsamość regionalną,
 - wykorzystanie potencjału dziedzictwa do celów użytkowych (w tym komercyjnych) i promocyjnych (rewitalizacja obszarów zdegradowanych oraz zagospodarowanie obiektów zagrożonych i nieużytkowanych m.in. na funkcje kulturalne, naukowo-edukacyjne, turystyczne i rekreacyjne, zapewnienie należytego stanu zachowania zwłaszcza unikatowych komponentów), z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i przyrodniczych,
 - 3.2.2. Ochrona i wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych m.in. poprzez:
 - utworzenie spójnego regionalnego systemu obszarów chronionych (SOCh), utrzymanie ochrony istniejących elementów regionalnego systemu obszarów chronionych (SOCh),
 - przeciwdziałanie i niwelowanie procesów niekontrolowanej suburbanizacji oraz postępującego chaosu przestrzennego,
 - utrzymanie istniejących form ochrony przyrody spoza SOCh, renaturyzację ekosystemów zdegradowanych,
 - wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych na potrzeby turystyki zrównoważonej.
- 3.3. Zwiększenie dostępności transportowej
 - 3.3.1. Zwiększenie dostępności drogowej województwa m.in. poprzez:
 - dopełnienie strategicznego układu drogowego wraz z realizacją sprawnych powiązań z węzłami,
 - rozwój i poprawę parametrów technicznych dróg,
- 3.4. nowoczesna energetyka w województwie
 - 3.4.1. Rozwój strategicznego systemu elektroenergetycznego m.in. poprzez:
 - wspieranie budowy instalacji do pozyskiwania energii z OZE
 - wspieranie budowy magazynów energii,
 - wspieranie rozwoju energetyki prosumenckiej i rozproszonej,

Projekt: Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 aktualizacja (Uchwała Nr 359/25 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 25 marca 2025 r.) nie proponuje wprowadzenia zmian w ww. celach i kierunkach działań, gdyż celem aktualizacji było uzupełnienie dokumentu o model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w województwie. Zaproponowany w aktualizacji model struktury funkcjonalno-przestrzennej nie wprowadza żadnych nowych rozwiązań na obszarze gminy. Aktualizacja ma charakter porządkujący: systematyzuje, zgodnie z nowymi wytycznymi, zakres elementów strategii.

Strategia Rozwoju Powiatu Radomszczańskiego na lata 2021-2030

Dla określenia istotnych elementów polityki przestrzennej wymagających uwzględnienia w POG przeanalizowano Strategię Rozwoju Powiatu Radomszczańskiego na lata 2021-2030, obejmującą swym zasięgiem gminę Radomsko. Strategia została przyjęta w 2023 roku w związku z czym uwzględnia wyniki Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 ale również nie

spełnia wymagań art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ponadto nie formułuje żadnych wniosków, co do polityki przestrzennej i kierunków rozwoju w odniesieniu do gminy Radomsko, choć wskazuje pożądane, ogólne w skali powiatu kierunki działań, słabe i mocne strony powiatu wynikające z diagnozy, w tym ankiet prowadzonych wśród mieszkańców. Spośród wniosków sformułowanych w strategii powiatu, jako istotne z punktu widzenia zakresu ustaleń planu ogólnego gminy Radomsko, można wyróżnić główne wyzwania i wynikające z nich cele operacyjne:

- przeciwdziałanie niekorzystnym procesom demograficznym, m.in. poprzez:
 - 1.5. Rozwój oferty kulturalno- sportowej w powiecie
 - 1.6. Poprawa stanu infrastruktury pieszej, rowerowej i drogowej
 - 1.7. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej powiatu
 - 5.2. Przeciwdziałanie niekorzystnym procesom demograficznym, w tym:
 - atrakcyjne miejsca pracy,
 - prowadzenie atrakcyjnej polityki prorodzinnej, w tym mieszkaniowej,
 - zachowanie walorów krajobrazowych,
 - szeroka oferta spędzania wolnego czasu.
- rozwój gospodarczy powiatu odpowiadający postępującemu rozwojowi technologicznemu, m.in. poprzez:
 - 1.6. Poprawa stanu infrastruktury pieszej, rowerowej i drogowej
 - 1.7. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej powiatu
 - 3.1. Wsparcie rozwoju gospodarczego powiatu, w tym:
 - wykorzystanie potencjału turystycznego,
 - rozwój infrastruktury technologicznej, w tym szybkiego Internetu oraz łączności wykorzystującej standard 5G,
 - 4.1. Dbłość o zachowanie walorów środowiskowych powiatu,
- dbłość o środowisko i dostosowywanie do zmian klimatycznych, w tym w kontekście transformacji energetycznej, m.in. poprzez:
 - 4.1. Dbłość o zachowanie walorów środowiskowych powiatu, w tym:
 - rozszerzenie sieci kanalizacyjnej,
 - pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych i nie szkodzących środowisku
- spójne wykorzystanie potencjału turystycznego, przemysłowego, rolnego i kulturowego do rozwoju gospodarczego powiatu, m.in. poprzez:
 - 1.5. Rozwój oferty kulturalno- sportowej w powiecie
 - 1.6. Poprawa stanu infrastruktury pieszej, rowerowej i drogowej
 - 1.7. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej powiatu
 - 3.1. Wsparcie rozwoju gospodarczego powiatu, w tym:
 - rozbudowanie infrastruktury turystycznej między innymi w postaci dróg, ścieżek i szlaków rowerowych, zagospodarowania nabrzeży rzek oraz w dalszej kolejności budowy obiektów małej architektury, ubogacających wykreowane trasy/szlaki.
 - turystykę preferującą aktywne spędzanie czasu np. rowerowa i kajakowa,
 - powiązanie usług turystycznych z lokalnym sektorem rolno-spożywczym,
 - 4.1. Dbłość o zachowanie walorów środowiskowych powiatu
- poprawa mobilności i dostępności komunikacyjnej obszaru powiatu, m.in. poprzez:
 - 1.6. Poprawa stanu infrastruktury pieszej, rowerowej i drogowej
 - 3.1. Wsparcie rozwoju gospodarczego powiatu
 - 1.7. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej powiatu, w tym:
 - otwarcie nowych terenów do zagospodarowania inwestycyjnego oraz mieszkaniowego.

Ponadto wskazano projekty i działania, które bezpośrednio dotyczą gminy Radomsko:

- Budowa południowego korytarza (obwodnicy) w Radomsku. (FP nr 31)
- Wykonanie instalacji fotowoltaicznej wraz z pompą ciepła dla budynku Placówki Opiekuńczo-Wychowawczej „KAMIL” w Strzałkowie (FP nr 65)
- Zagospodarowanie turystyczne nadbrzeża rzeki Warty (FP nr 71)

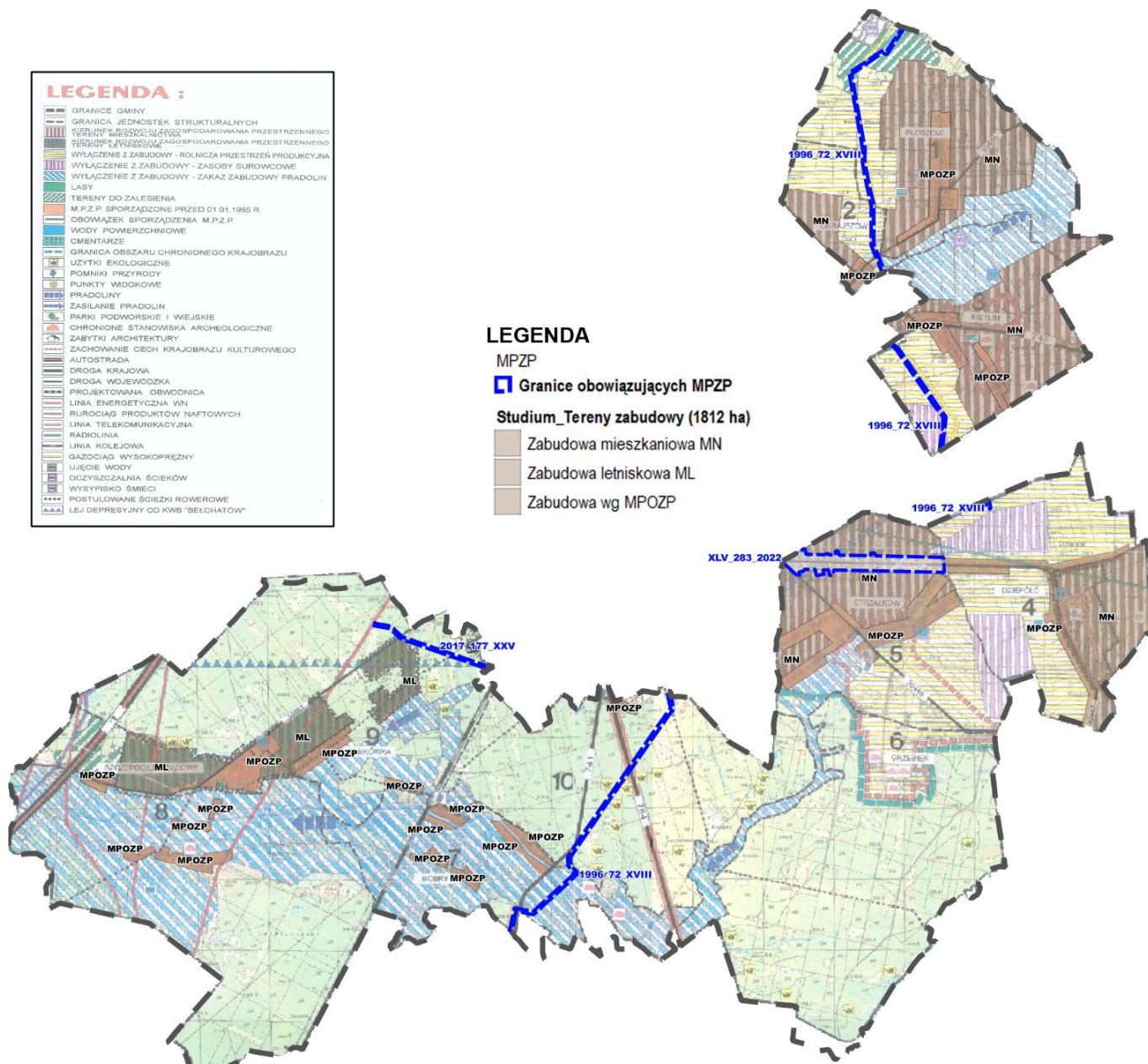
Ustalenia studium:

Tereny zabudowy wyznaczone w studium (1812 ha) przekraczają zapotrzebowania gminy na nową zabudowę w stopniu bardzo znaczącym, stąd niezbędne jest ograniczenie tych terenów w planie ogólnym w sposób jak najbardziej zbliżony do faktycznego zagospodarowania oraz racjonalnego, z punktu widzenia dostępności infrastruktury technicznej, rozmieszczenia nowych terenów przeznaczonych do zabudowy. W związku z powyższym przyjęto, iż to tereny wyznaczone w studium wraz z terenami faktycznie zabudowanymi, a zlokalizowanymi poza obszarami zabudowy studium, winny stanowić zasadnicze obszary przeznaczone do zabudowy w planie ogólnym ze względu na to, iż nie tylko uwzględniają istniejące uwarunkowania, w tym zapewniają najlepszy dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej, ale wynikają z historycznego kształtowania się zabudowy, zwłaszcza jej zwartych obszarów, w obszarze gminy.

Jednocześnie udział obszarów objętych planami miejscowymi, stanowiącymi istotne uwarunkowanie planu ogólnego, jest niewielki – 4 obowiązujące plany miejscowe obejmują łącznie 95,5 ha co stanowi zaledwie 1,1% powierzchni gminy z czego tylko 1 plan (uchwała Nr XLV/283/2022 w rejonie ulicy Broniewskiego w miejscowości Strzałków) wyznacza istotne z punktu widzenia obszary przeznaczone do zabudowy – obejmuje 50,6 ha co stanowi 0,6% powierzchni gminy. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego to:

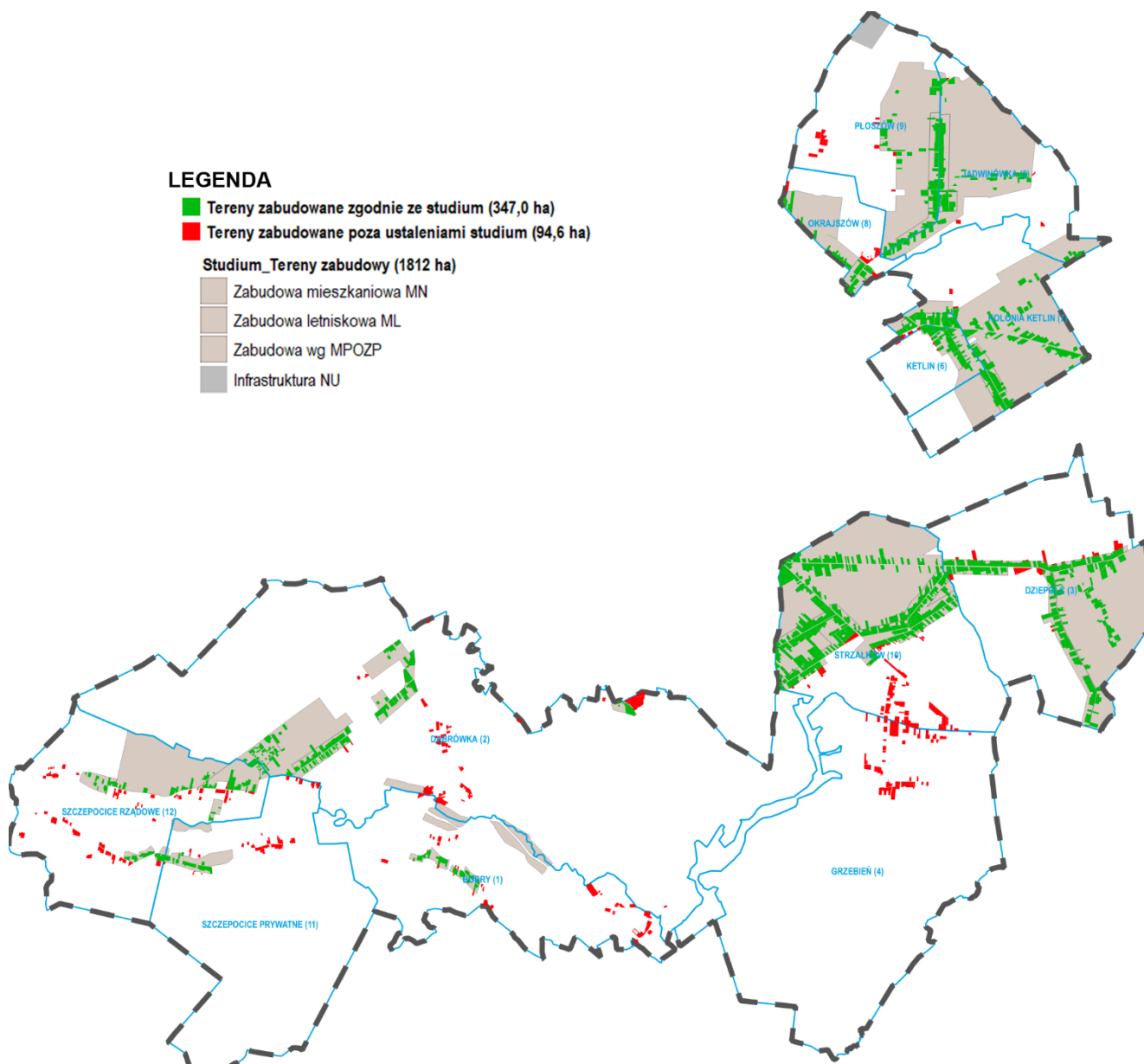
- uchwała Nr XVIII/72/96 Rady Gminy Radomsko z dnia 12 lipca 1996 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radomsko w jednostce strukturalnej "B"- Strzałków, w sołectwie Dziepół, w miejscowości Amelin (0,7 ha)
- uchwała Nr XVII/77/2000 Rady Gminy Radomsko z dnia 16 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym Gminy Radomsko (37,5 ha)
- uchwała Nr XXV/177/2017 Rady Gminy Radomsko z dnia 4 sierpnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego – budowy linii dwutorowej napowietrzno-kablowej 110 kV do zasilenia stacji 110/15 kV Radomsko Południe (6,7 ha)
- uchwała Nr XLV/283/2022 Rady Gminy Radomsko z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Broniewskiego w miejscowości Strzałków w gminie Radomsko (50,6 ha)

Rys.1. Ustalenia studium oraz obszary usankcjonowane planami miejscowymi.



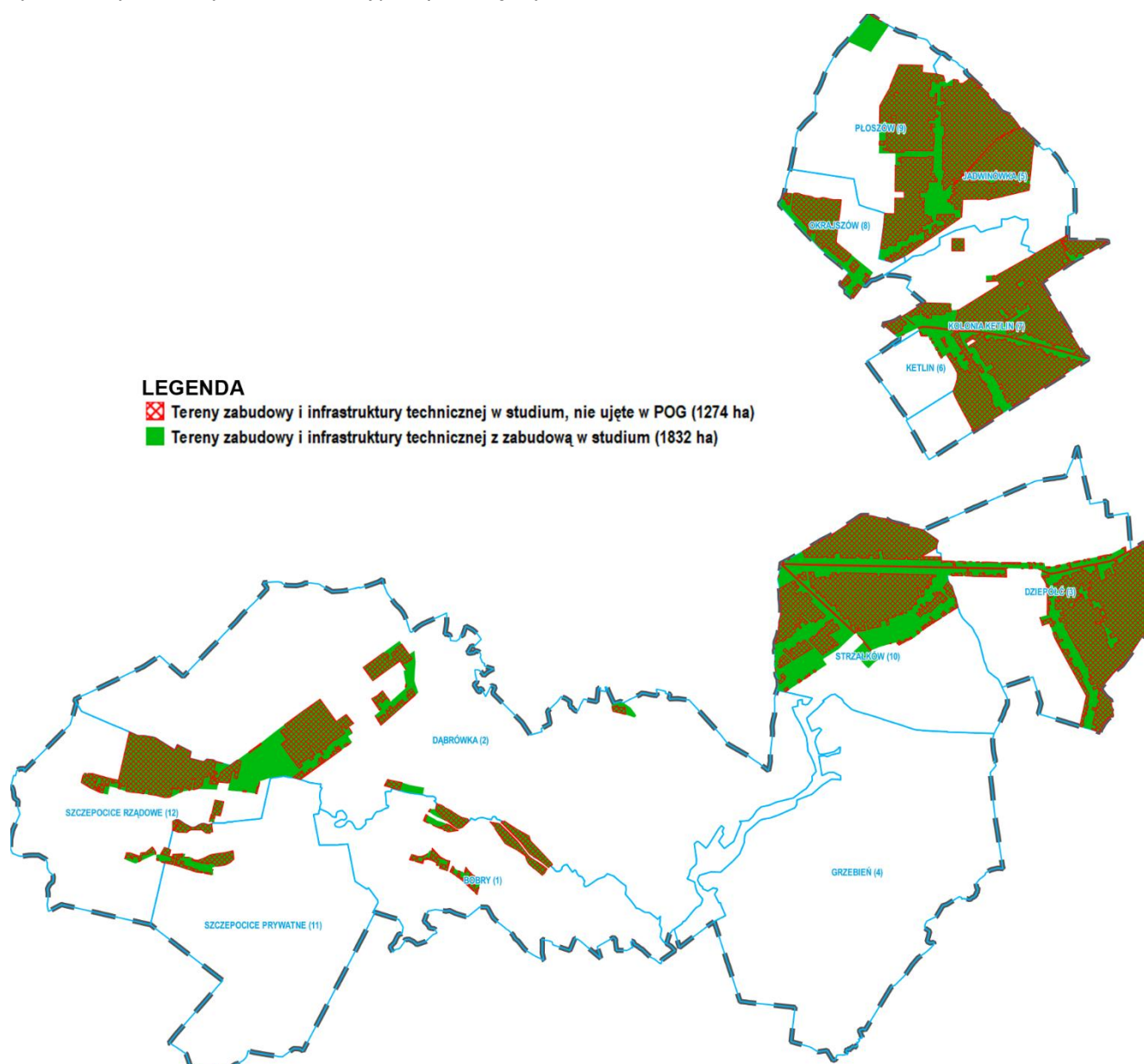
Dla zobrazowania rozbieżności stanu istniejącego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poniżej zamieszczono grafikę zawierającą inwentaryzację istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza obszarami przewidzianymi w studium do zabudowy. Analiza wykazała, że obszary zabudowane poza ustaleniami studium obejmują łącznie 94,6 ha, co stanowi aż 21,5%, a obszary zabudowane zgodnie z ustaleniami studium obejmują łącznie 347,0 ha czyli zaledwie 78,5%, co powoduje iż zapotrzebowanie w gminie na nową zabudowę, ze względu na brak planów miejscowych, w dużej mierze zostało przeniesione poza tereny przewidziane w studium na cele zabudowy.

Rys.2. Tereny zabudowane poza ustaleniami studium.



Biorąc pod uwagę niewielkie zapotrzebowanie w gminie na nową zabudowę wynikające z niekorzystnej demografii, ograniczające możliwość istotnego rozszerzenia obszaru przeznaczonego do zabudowy w stosunku do stanu obecnie istniejącego, znaczący areal terenów faktycznie zabudowanych poza ustaleniami studium (94,6 ha) oraz ogromny areal terenów wskazanych w studium do zabudowy (1812 ha bez terenów infrastruktury technicznej), niezbędne okazało się bardzo znaczące ograniczenie terenów przewidywanych do zabudowy w POG w stosunku do ustaleń studium. Obliczenia maksymalnego zapotrzebowania gminy na nową zabudowę w POG wykazały, że niezbędne będzie wyeliminowanie około 3/4 terenów potencjalnie dopuszczonych do zabudowy mieszkaniowej w studium, w celu ograniczenia, do wymaganego przepisami w POG, maksymalnego arealu terenów mieszkaniowych. Niżej zamieszczony schemat obrazuje skalę i rozmieszczenie uszczuplenia terenów zabudowy ujętych w studium, w celu osiągnięcia parametrów dopuszczonych przepisami w POG.

Rys.3. Tereny zabudowy w studium, nie ujęte w planie ogólnym.



2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi (dalej zwany „PZPWŁ”), przyjęto Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Gmina Radomsko została zaliczona do „Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego miasta powiatowego”, w obszarach uczestniczących w procesach rozwojowych, przy czym sąsiadujący ośrodek miejski zaliczono do miast tracących funkcje społeczno-gospodarcze. Gminę zaliczono również do obszarów rozwoju rolnictwa wielofunkcyjnego. Obszary południowe gminy zaliczono do obszarów o niskim poziomie rozwoju i słabej dostępności do usług. Jednocześnie obszar gminy zaliczono do obszarów o słabo zrównoważonej sieci osadniczej.

Południowa część gminy w obszarze doliny rzeki Warty została zakwalifikowana do obszarów gdzie niezbędne jest przeciwdziałanie rozwojowi chaotycznej urbanizacji, w tym m.in. ograniczanie procesów suburbanizacji, w szczególności na terenach cennych przyrodniczo i krajobrazowo.

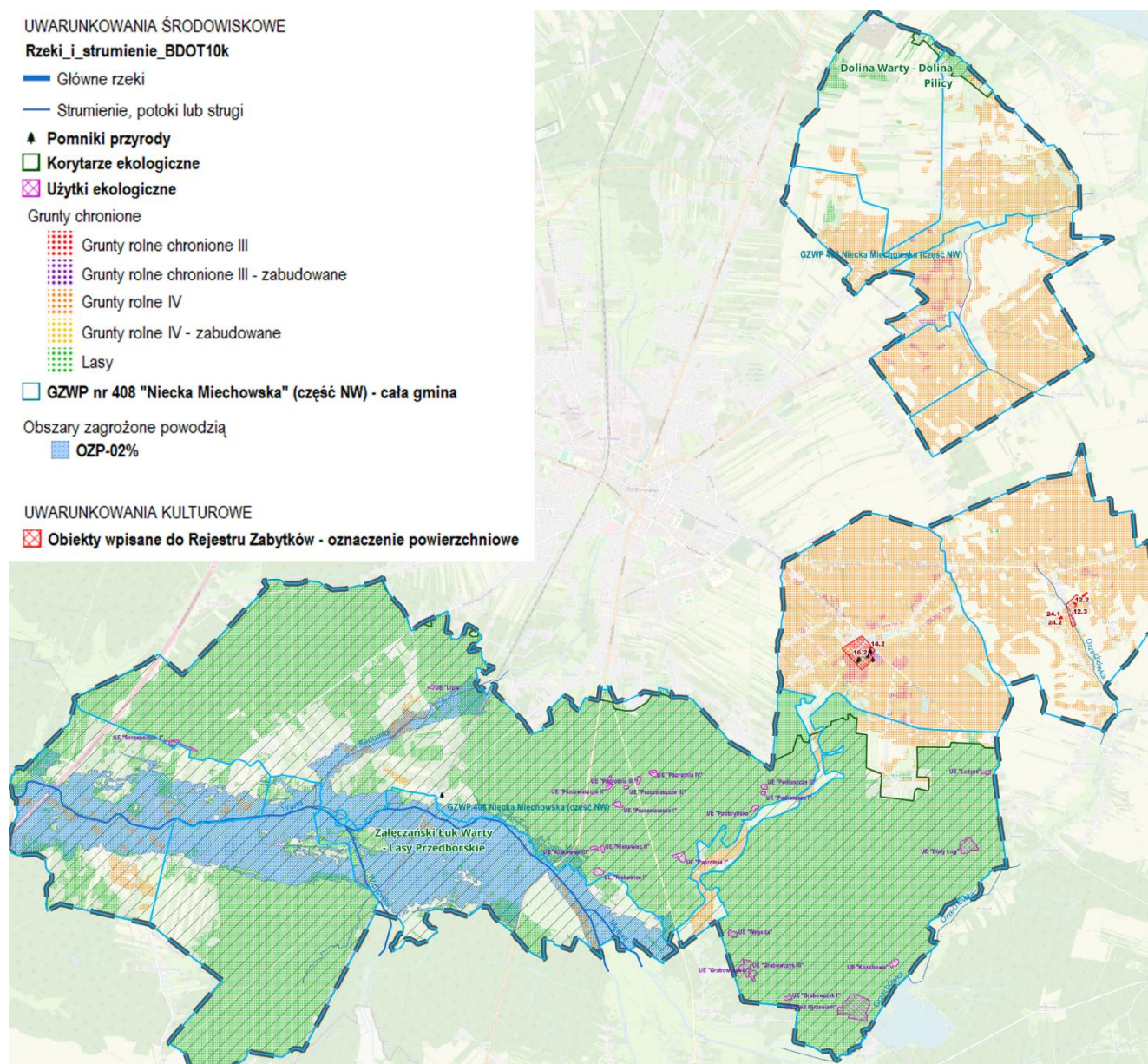
Cała południowa część gminy została ujęta w „Turystycznym obszarze funkcjonalnym Warty”. Wyróżnione formy turystyki w obszarze funkcjonalnym Warty: uzdrowiskowa / zdrowotna, rehabilitacyjna / aktywna: rowerowa / konna / kajakowa / żeglarstwo / kulturowa / pielgrzymkowa / związana z kolejnictwem / związana z folklorem / filmowa / wypoczynkowa / przyrodnicza / ornitologiczna / geoturystyka / biznesowa, konferencyjna / rodzinna / kulinarna. Turystyka wodna planowana w ramach koryta rzeki Warty gdzie przewiduje się szlak kajakowy. Szlaki konne planuje się w dolinie rzeki Warty.

PWPWŁ wskazuje na zasadność budowy w gminie Radomsko bazy sportowo-rekreacyjnej oraz rozwój bazy noclegowej w obszarach wymagających doinwestowania w zakresie bazy noclegowej wysokiej jakości.

PZPWŁ w zakresie środowiska i dziedzictwa kulturowego wskazuje:

- Znaczące kompleksy leśne w dolinie Warty w południowej części gminy wymagające ochrony.
- Użytki ekologiczne w kompleksach leśnych doliny Warty w południowej części gminy.
- Obszary najwartościowszych gleb I-IV w centralnej i północnej części gminy.
- Główny korytarz ekologiczny o znaczeniu paneuropejskim obejmujący południową część Gminy.
- Obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $P=0,2\%$ wzdłuż rzek Warta i Radomka i wskazuje na potrzebę zapobieganie presji inwestycyjnej na obszary zalewowe.
- Utworzenie nowych obszarów chronionego krajobrazu w południowej części gminy obejmujących docelowy system obszarów chronionych.
- Przewiduje zachowanie i odtworzenie historycznych kompozycji zieleni w obszarze dawnego założenia dworskiego w Strzałkowie

Rys.4. Rozkład przestrzenny elementów środowiska i elementów kulturowych ujętych w PZPWŁ.



Elementami infrastruktury komunikacyjnej istotnymi z punktu widzenia PZPWŁ są:

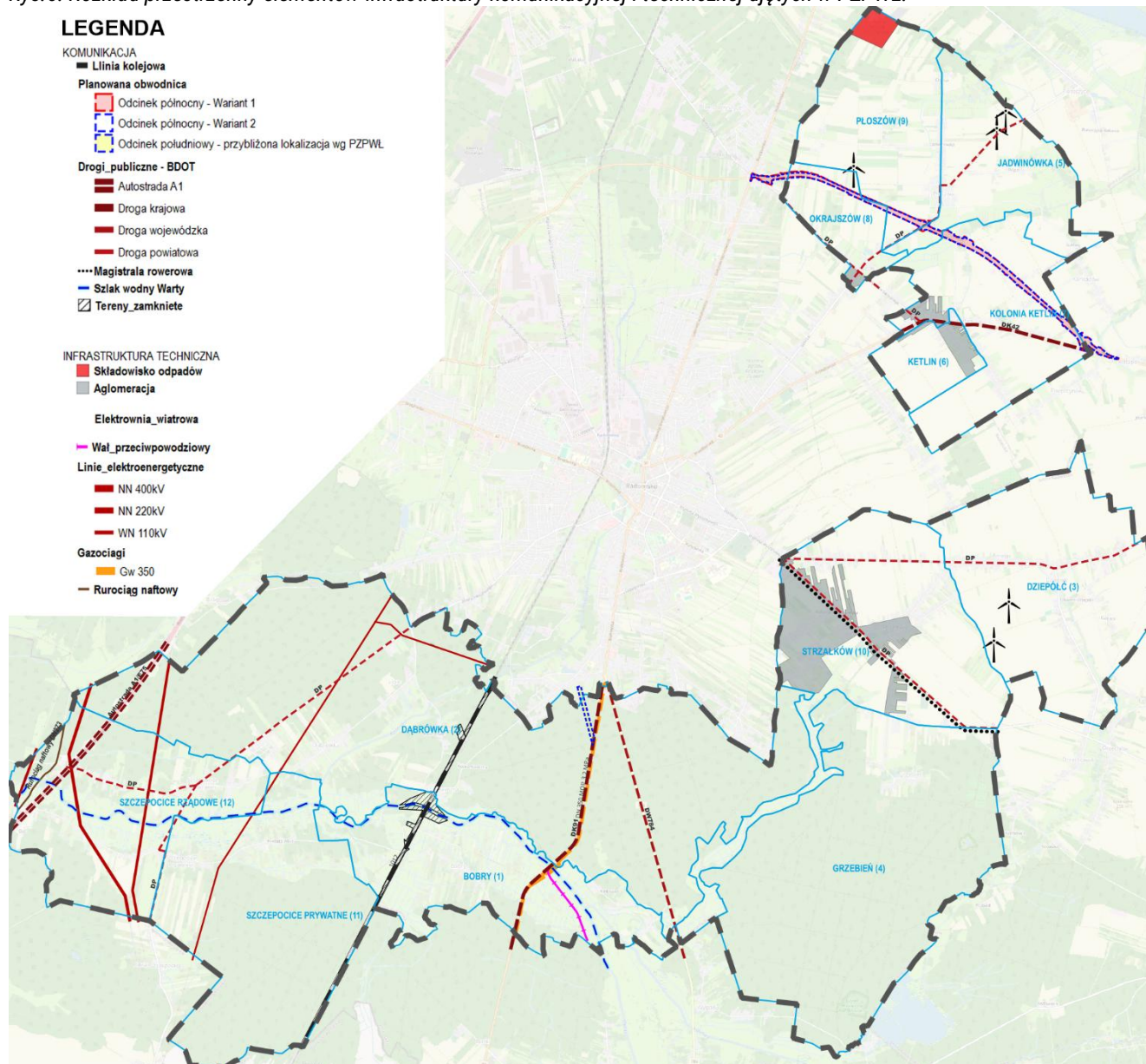
- Autostrada A1 (E75) – bazowa sieć TEN-T
- Drogi Krajowe nr 42 i 91 docelowo klasa GP
- Droga wojewódzka nr 784 docelowo klasa G
- Droga powiatowa nr 3934E – ważne powiązanie regionalne

- Budowa obwodnicy Radomska (północna część przez obręby Okrajszów, Płoszów, Kolonia Kietlin / południowa część w północnej części miejscowość Dąbrówka)
- Magistralna linia kolejowa o znaczeniu międzynarodowym (nr 1) Warszawa-Katowice – planowana poprawa parametrów technicznych w ramach sieci TEN-T.
- Szlak wodny Warty
- Magistrala rowerowa wzdłuż drogi powiatowej nr 3934E

Elementami infrastruktury technicznej istotnymi z punktu widzenia PZPWŁ są

- Napowietrzne linie elektroenergetyczne:
 - Linia 2 x 400kV Rogowiec - Joachimów / Rogowiec – Tucznawa
 - Linie: 220 kV Rogowiec - Joachimów tor 1 oraz tor 2
 - Linie: 110kV Wrzosowa - Radomsko Południe oraz 2x110kV Wrzosowa-Radomsko Płd./Radomsko Płd.-Stobiecko
- Gazociąg o znaczeniu krajowym: DN 350 MOP 3,2 MPa Piotrków Trybunalski - Częstochowa
- Rurociąg paliwowy Płock – terminal paliwowy (Koluszki) – Boronów (woj. śląskie).
- Składowisko odpadów w Płoszowie
 - Składowisko odpadów niebezpiecznych w tym azbestu
 - Instalacje do składowania odpadów komunalnych
 - Instalacje do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów zmieszanych
 - Instalacje do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów
 - Rozbudowa i modernizacja Instalacji do składowania odpadów po przetworzeniu i sortowaniu
 - Instalacje odzysku biogazu
- Elektrownie wiatrowe w Okrajszowie (1), Jadwinówce (2) i Dziępółci (2)

Rys. 5. Rozkład przestrzenny elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ujętych w PZPWŁ.



Kierunki działań i działania wskazane w PZPWŁ, mające przełożenie na ustalenia dokumentów z zakresu planowania przestrzennego:**w zakresie osadnictwa:**

Rozwój wysokiej jakości Miejskich Obszarów Funkcjonalnych miast powiatowych - regionalnych, subregionalnych i ponadlokalnych biegunów wzrostu, m.in. poprzez:

- I.4.1. przeciwdziałanie procesom suburbanizacji i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym m.in.:
 - prowadzenie stabilnej polityki przestrzennej skorelowanej z prognozami demograficznymi;
 - kształtowanie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i unikanie pasmowego charakteru zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych;
 - zachowanie czytelnych granic między terenami zabudowy a terenami otwartymi;
 - dostosowanie charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego do walorów środowiskowych;
 - zachowanie zgodności poziomu intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska,
 - intensyfikacja zabudowy w obszarach dobrej dostępności do publicznego transportu zbiorowego.
- I.4.2. wzmocnienie powiązań publicznym transportem zbiorowym i integrację systemów transportowych;
- I.4.3. rozwój proekologicznych systemów transportu indywidualnego, w tym m.in.: modernizację i budowę wysokiej jakości dróg rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- I.4.4. rozwój proekologicznych systemów infrastrukturalnych i wprowadzanie rozwiązań energooszczędnych, w tym m.in.:
 - rozwój systemów [...] gazowych, szczególnie na cele grzewcze;
 - rozwój sieci kanalizacyjnych;

Wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, m.in. poprzez:

- I.5.1. wzrost zasięgu oddziaływania przestrzennego miast o znaczeniu lokalnym, w tym m.in.:
 - podnoszenie standardu wyposażenia infrastrukturalnego zasobów mieszkaniowych,
 - rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym, w tym usług edukacji przedszkolnej, ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz usług kultury,
 - rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności;
 - rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej.
- I.5.2. rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb, w tym m.in.: racjonalne wykorzystanie dla produkcji rolnej obszarów o najlepszych uwarunkowaniach środowiskowych,
- I.5.3. rozwój funkcji środowiskowej obszarów wiejskich, w tym m.in.:
 - racjonalne użytkowanie gruntów rolnych i wyłączenie z produkcji części gruntów najłabszych;
 - eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego w celu ochrony bioróżnorodności;

w zakresie transportu:

- II.1.4. realizację obwodnic miejscowości w ciągu dróg krajowych i wojewódzkich, w tym m.in.: budowę preferowanych obwodnic w ciągu dróg krajowych: Radomska (DK91/42), [...];
- II.1.5. budowę, przebudowę lub rozbudowę wybranych dróg lokalnych (powiatowych, gminnych), ważnych w powiązaniach regionalnych, w tym m.in.: [...] pozostałych wybranych dróg – dostosowanie do parametrów Z (zbiorcza) zamiejskich.

w zakresie infrastruktury technicznej:

Rozwój energetyki wykorzystującej OZE, m.in. poprzez:

- III.2.1. budowę elektrowni wiatrowych, w tym m.in. budowę elektrowni wiatrowych w strefie, gdzie nie obowiązuje zakaz ich lokalizacji określony w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, rozwój energetyki prosumenckiej;
- III.2.2. budowę elektrowni słonecznych, w tym m.in. budowę elektrowni fotowoltaicznych na obszarach nie objętych ochroną prawną oraz cennych przyrodniczo i krajobrazowo, rozwój energetyki prosumenckiej;

Rozwój systemów wodociągowych, m.in. poprzez:

- III.5.1. rozbudowę i modernizację sieci wodociągowych,
- III.5.2. rozbudowę i modernizację ujęć wody pitnej i urządzeń do jej uzdatniania.

Rozwój systemów kanalizacyjnych, m.in. poprzez:

- III.6.1. budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji
- III.6.2. budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków poza zasięgami aglomeracji w KPOŚK, szczególnie na obszarach gdzie występują duże dysproporcje między długościami sieci wodociągowych a kanalizacyjnych
- III.6.4. budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach, których objęcie zbiorowym systemem kanalizacji jest ekonomicznie nieuzasadnione, tj. wskaźnik koncentracji wynosi poniżej 120 mieszkańców na 1 km budowanej sieci.

w zakresie środowiska przyrodniczego:

Racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, m.in. poprzez:

- IV.1.1. ochronę gleb, w tym m.in.: zachowanie gleb najwartościowszych klas bonitacyjnych (I-IV) i ograniczanie sposobu ich zagospodarowania na cele nie związane z funkcją rolniczą, w tym lokalizacją farm wiatrowych i fotowoltaicznych;
- IV.1.2. ochronę i racjonalne gospodarowanie złożami kopalin, w tym m.in.: ochronę złóż umożliwiającą przyszłe ich wykorzystanie i racjonalną eksploatację przy minimalizacji niekorzystnych skutków dla środowiska;

Zwiększanie i poprawę jakości zasobów wodnych, m.in. poprzez:

- IV.2.1. ochronę zasobów wód powierzchniowych oraz poprawę zdolności retencyjnych zlewni, w tym m.in.:
 - ochronę obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych, m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradeł oraz rewitalizacja terenów bagienno-torfowiskowych;
 - zwiększanie naturalnej retencji dolin rzecznych z zachowaniem stanu lub potencjału ekologicznego rzek;
 - tworzenie warunków utrzymania pokrywy śnieżnej poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień dla poprawy infiltracji wód roztopowych i retencji leśnej, szczególnie na obszarach cennych przyrodniczo;
- IV.2.2. poprawę jakości wód powierzchniowych, w tym m.in.:
 - tworzenie stref ekotonowych wzdłuż głównych rzek województwa i ich dopływów oraz wokół dużych zbiorników retencyjnych w celu ograniczenia migracji zanieczyszczeń do ich rzek;
 - ograniczenie presji urbanistycznej w dolinach rzek;

Kształtowanie zasobów leśnych, m.in. poprzez:

- IV.4.1. ochronę i wzbogacanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień, w tym m.in.:
 - utrzymanie terenów leśnych i stosowanie kompensacji przyrodniczej przy przeznaczaniu ich na cele nieleśne, szczególnie obszarów leśnych o charakterze zbliżonym do naturalnego oraz lasów w dolinach rzek i cieków, tworzących korytarze i ciągi ekologiczne;
 - zachowanie i tworzenie stref ekotonowych;
 - zachowanie torfowisk, bagien, śródleśnych oczek i cieków wodnych oraz realizacja obiektów małej retencji;
 - ograniczenie presji urbanistycznej na ekosystemy leśne.
- IV.4.2. zwiększanie lesistości, w tym m.in.:
 - zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz nieużytków w sposób zapewniający optymalną ochronę różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych;
 - konsolidację zalesień, szczególnie w obrębie korytarzy ekologicznych, na terenach łączących istniejące kompleksy leśne lub zapewniających powiązania z innymi ekosystemami (z wyłączeniem półnaturalnych i naturalnych zbiorowisk nieleśnych: źródliskowych, torfowiskowych, bagiennych), na obszarach wododziałowych, w rejonach największego deficytu wód oraz w sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich;
 - zwiększanie powierzchni zadrzewień i zakrzewień, szczególnie na terenach o niskiej lesistości, w rejonach występowania gleb najwyższych klas bonitacyjnych (w tym związanych z intensywną produkcją rolną i dużym zagrożeniem procesami erozji gleb) oraz niekorzystnego bilansu wodnego.

Zachowanie i wzrost różnorodności biologicznej, m.in. poprzez:

- IV.5.1. ochronę, wzbogacanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej, w tym m.in.:
 - ochronę obszarów charakteryzujących się najwyższą bioróżnorodnością: oczek wodnych, rzek i ich dolin, ekosystemów bagienno-torfowiskowych, mokradłowych i leśnych oraz renaturyzację zdegradowanych ekosystemów i siedlisk przyrodniczych;
 - utrzymanie i zwiększanie powierzchni terenów zieleni, szczególnie [...], zadrzewień i zakrzewień, zachowanie drożności systemów dolinnych.

Zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego, m.in. poprzez:

- IV.6.3. kształtowanie korytarzy ekologicznych, w tym m.in.: utrzymanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość przyrodniczą, w tym m.in. przy wyznaczaniu terenów urbanizacji oraz ponadlokalnej infrastruktury komunikacyjnej i energetycznej;

Przeciwdziałanie zagrożeniom, m.in. poprzez:

- IV.7.5. ograniczenie zagrożenia powodziowego, w tym m.in.:
 - [...] odtwarzanie naturalnych terenów zalewowych, ochronę naturalnych lasów łęgowych i olsowych w dolinach rzek;
 - zapobieganie presji inwestycyjnej na obszary zalewowe (prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym wprowadzającej zakazy lub ograniczenia zabudowy na terenach zagrożenia powodzią).
- IV.7.6. przeciwdziałanie skutkom i adaptacja do zmian klimatu, w tym m.in. zwiększanie naturalnej retencji (wprowadzanie zalesień i zadrzewień) oraz ochrona obszarów źródliskowych, istniejących zbiorników wodnych, w tym starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradeł;

w zakresie dziedzictwa kulturowego:

- V.1.3. zapewnienie ochrony prawnej dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in.:
 - podejmowanie działań na rzecz utrzymania ustanowionych form ochrony dla zabytków: wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych;
 - stanowienie ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej mpzp, w szczególności z uwzględnieniem określenia zasad zapewniających:
 - zachowanie autentyzmu i integralności zabytków, [...] oraz zapobieganie zagrożeniom i ochronę;
 - wykorzystanie zabytków z poszanowaniem i eksponowaniem ich wartości;
 - utrzymanie i tworzenie właściwego sąsiedztwa dla zabytków, w szczególności eliminowanie konfliktów i uciążliwości ograniczających możliwości korzystania z zabytku i trwałego zachowania jego wartości;
 - ochronę ekspozycji historycznych sylwet i panoram, w szczególności zachowanie w niezakłóconej postaci otwarc oraz osi widokowych na zabytki i z zabytków;
 - wyznaczania stref ochronnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oraz rodzaju dopuszczalnej działalności gospodarczej.
- V.1.6. poprawę stanu zachowania i właściwe wykorzystanie dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in.: rewitalizację historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, z uwzględnieniem zachowania specyficznych cech ich struktury budowlanej, dotyczy

w zakresie turystyki i rekreacji:

Rozwój różnorodnych form turystyki w obszarach i ośrodkach recepcji turystycznej, m.in. poprzez:

- VI.1.1. wzmocnienie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym m.in.: budowa, rozbudowa i poprawa jakości bazy oraz oznakowanie atrakcji na rzecz kształtowania różnych form turystyki w tym m.in.:
 - turystyki aktywnej: rowerowej na ponadregionalnych i regionalnych szlakach, konnej z wykorzystaniem ośrodków jazdy konnej i oznakowanych szlaków konnych (m.in. Łódzki Szlak Konny), wodnej, w tym kajakowej na rzekach [...] Warcie;
 - turystyki wypoczynkowej (m.in. [...] w dolinach rzek [...] Warty, na terenach wiejskich, przede wszystkim poprzez rozwój agroturystyki, budownictwa letniskowego);

w zakresie krajobrazu i ładu przestrzennego:

Ochrona i wzmocnienie walorów krajobrazu przyrodniczego, m.in. poprzez:

- VII.1.1. zachowanie makrownętrz krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem naturalnych ekosystemów rzek i półnaturalnych ekosystemów łąkowych, w tym m.in.:
 - ochronę przed zabudowaniem oraz przesłonięciem przełomów rzecznych i wysokich stoków dolin o charakterze punktów i otwarc widokowych;
 - ograniczanie lokalizacji wielkogabarytowych inwestycji infrastrukturalnych i obiektów inżynierskich we wnętrzach dolin;
 - prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym służącej wyeliminowaniu zabudowy dna dolin, zwłaszcza na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
- VII.1.2. ochronę cennych form rzeźby terenu, w tym m.in. ograniczenie niwelacji terenu.
- VII.1.4. ochronę obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodnej i torfowiskowej.

Ochrona i wzmocnienie walorów krajobrazu kulturowego, m.in. poprzez:

- VII.2.1. poprawę jakości przestrzeni publicznych, szczególnie w otoczeniu obiektów zabytkowych,
- VII.2.2. kreowanie nowej zabudowy w sposób jednolity, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich,
- VII.2.3. kształtowanie otwartego krajobrazu wiejskiego, w tym m.in.:
 - zachowanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz ochronę lasów i zadrzewień śródpolnych, tworzących tradycyjny krajobraz rolniczy, przed lokalizacją farm fotowoltaicznych;
 - zachowanie i odtworzenie historycznych kompozycji zieleni, w tym m.in. założeń dworsko-parkowych i pałacowo-parkowych.

Kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie, m.in. poprzez:

- VII.3.1. ochronę przestrzeni o znacznej ekspozycji widokowej, w tym m.in.: zachowanie i właściwe kształtowanie przedpoli ekspozycji panoram, punktów i otwarc widokowych oraz osi widokowych i kompozycyjnych;
- VII.3.2. przeciwdziałanie rozwojowi chaotycznej urbanizacji i ruralizacji, w tym m.in.: ograniczanie procesów suburbanizacji;

Cele szczegółowe w zakresie obszarów funkcjonalnych wskazane w PZPWŁ:

Zakłada się, że w celu równoważenia rozwoju i kształtowania harmonijnych struktur funkcjonalno-przestrzennych, działania prorozwojowe we wszystkich obszarach funkcjonalnych będą prowadzone zgodnie ze wskazanymi zasadami

zagospodarowania i kształtowania przestrzeni wpływającymi na ład przestrzenny oraz wzmocnienie atutów rozwojowych:

- 1. zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi,
- 2. unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych,
- 3. ograniczanie urbanizacji na terenach, które nie znajdują się w zasięgu obsługi publicznym transportem zbiorowym,
- 4. ograniczanie urbanizacji na terenach, które nie mają możliwości do objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej,
- 5. ograniczanie urbanizacji na terenach pełniących funkcje korytarzy przewietrzających,
- 6. zakaz urbanizacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poza obszarami miejskimi,
- 7. ograniczanie negatywnej ingerencji w tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo,
- 8. kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych,
- 9. ochrona i kształtowanie osi widokowych, dominant przestrzennych, sylwet, panoram wraz z przedpolami ekspozycji,
- 11. kształtowanie struktur obszarów zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności,
- 12. kształtowanie struktur mieszkaniowych wraz z zapleczem podstawowych usług publicznych,
- 13. lokalizacja terenów zieleni urządzonej jako integralnej części struktur funkcjonalno-przestrzennych,
- 16. ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne,
- 18. rozwój rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastrukturalnych: gazowych, ciepłowniczych, wodociągowych i kanalizacyjnych w zasięgu strefy racjonalnego rozwoju sieci.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujęte w PZPWŁ (w tym zrealizowane)

- Budowa autostrady A1 koniec obwodnicy Częstochowy – Tuszyń
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 784.
- Dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Radomsko.
- Rozbudowa/modernizacja instalacji do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów.
- Rozbudowa/modernizacja regionalnych instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych.
- Rozbudowa/modernizacja składowisk o statusie regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych.
- Rozbudowa składowisk azbestu.

Inne programy wojewódzkie dublują lub ewentualnie w pewnym stopniu rozszerzają ustalenia planu województwa oraz strategii mających odniesienie do gminy Radomsko to m.in:

- Regionalny plan transportowy województwa łódzkiego oraz Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa łódzkiego: Przewidujące budowę obwodnicy miasta Radomska w ciągu dróg krajowych nr 42 i nr 91 (2025 – 2029)
- Program ochrony środowiska województwa łódzkiego na lata 2025-2028 z perspektywą do 2032 określił cele, kierunki interwencji oraz zadania, których uwzględnienie w dokumentach planistycznych szczebla gminnego jest pośrednio lub bezpośrednio możliwe:
 - OKJP.1.4. Uwzględnianie w dokumentach planistycznych (mpzp, plan ogólny gminy, suikzp) zapisów wpływających na ograniczenie emisji zanieczyszczeń oraz wspierających adaptację do zmian klimatu
 - OKJP.3.1. Zwiększenie produkcji energii elektrycznej i ciepłej ze wszystkich źródeł odnawialnych. Realizacja inwestycji dotyczących wykorzystania odnawialnych źródeł energii na terenie województwa łódzkiego. Budowa, rozbudowa, modernizacja jednostek wytwarzających energię elektryczną i/lub ciepłą z OZE
 - OKJP.4.4. Wspieranie rozwoju transportu rowerowego oraz wdrażanie rozwiązań na rzecz jego integracji z miejskimi systemami transportowymi
 - GW.3.3. Realizacja obiektów małej retencji, w szczególności na obszarach zagrożonych suszą
 - GW.4.1. Uwzględnianie w dokumentach planistycznych map ryzyka powodziowego, map zagrożenia powodziowego, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych podtopieniami
 - GW.4.3. Renaturyzacja cieków wodnych i odbudowa naturalnej retencji korytowej
 - GWS.2.2. Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej
 - GWS.2.4. Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach, dla których budowa sieci kanalizacyjnej jest nieuzasadniona ekonomicznie lub technicznie, w tym udzielanie dofinansowania
 - GL.1.3. Wprowadzanie do dokumentów planistycznych zapisów dotyczących ochrony gleb o najwyższych walorach produkcyjnych
 - ZP.1.6. Zapewnienie właściwej ochrony różnorodności biologicznej oraz walorów krajobrazowych w planowaniu przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem korytarzy ekologicznych poprzez adekwatne zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub/i decyzjach o warunkach zabudowy
 - ZP.1.7. Zrównoważony rozwój turystyki na obszarach cennych przyrodniczo z uwzględnieniem pojemności turystycznej tych obszarów

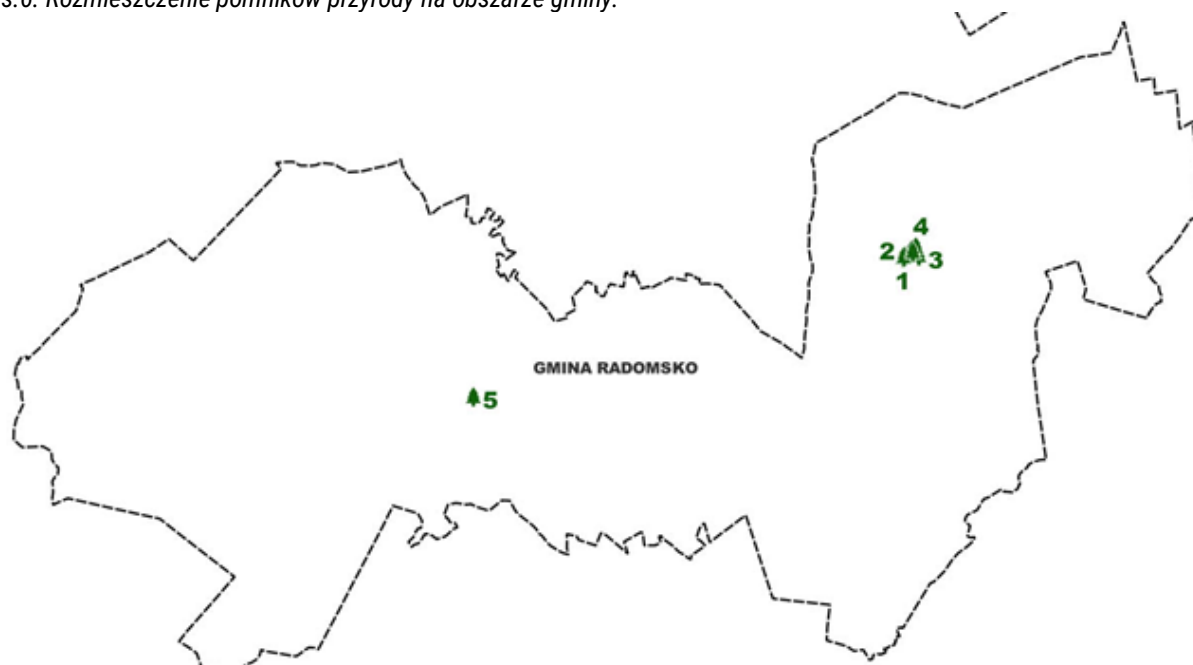
- ZP.2.2. Zachowanie i odtwarzanie właściwego stanu siedlisk, cennych gatunków, elementów przyrody nieożywionej oraz krajobrazu

2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Radomsko występują:

- Pomniki przyrody
 - 1. Grupa drzew (4 klony srebrzyste) w Strzałkowie na terenie parku Zasadniczej Szkoły Rolniczej - objęte ochroną na podstawie zarządzenia Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
 - 2. Grupa drzew (4 modrzewie europejskie) w Strzałkowie na terenie parku Zasadniczej Szkoły Rolniczej - objęte ochroną na podstawie zarządzenia Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
 - 3. Jesion wyniosły w Strzałkowie na terenie parku Zasadniczej Szkoły Rolniczej - ochroną na podstawie zarządzenia Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
 - 4. Lipa drobnolistna w Strzałkowie na terenie parku Zasadniczej Szkoły Rolniczej - ochroną na podstawie zarządzenia Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
 - 5. Dąb szypułkowy w Dąbrówce – objęty ochroną na podstawie rozporządzenia Nr 4/96 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 listopada 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody

Rys.6. Rozmieszczenie pomników przyrody na obszarze gminy.



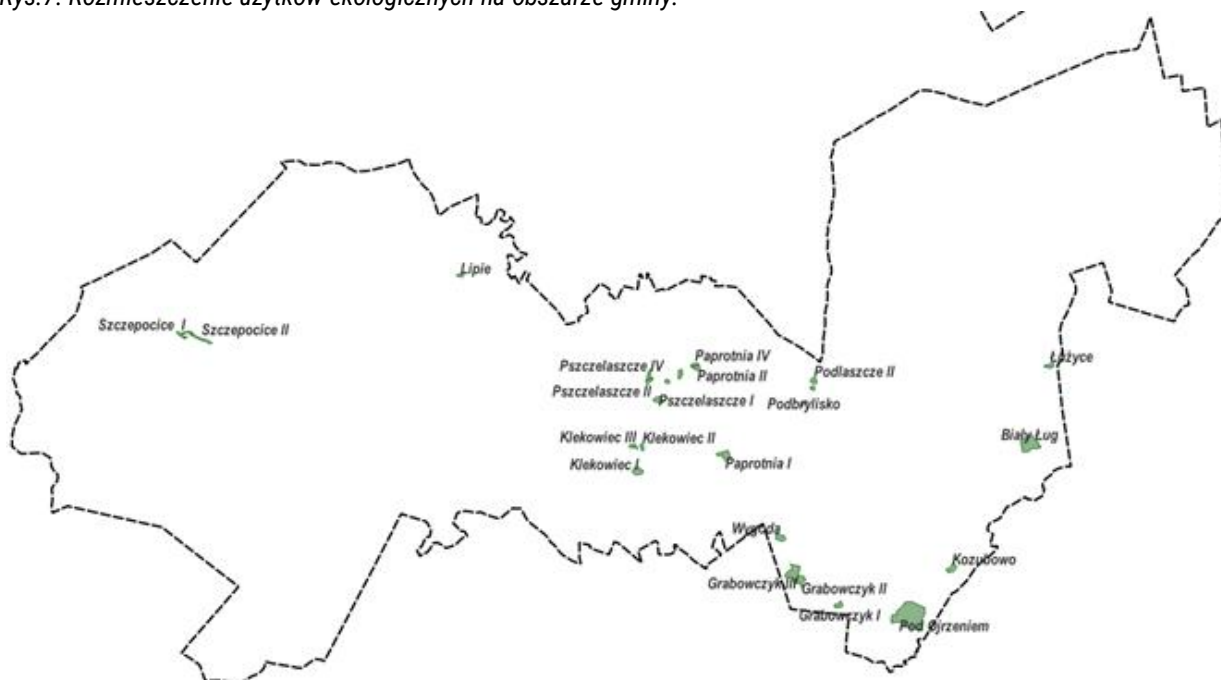
- Użytki ekologiczne
 - Szczepocice I kępa drzew i krzewów (0,68 ha) - Dąbrówka, działka nr 1317
 - Szczepocice II kępa drzew i krzewów (0,70 ha) - Dąbrówka, działka nr 1325
 - Lipie bagno (0,31 ha) - Dąbrówka, działka nr 1332/4
 - Paprotnia IV bagno (0,34 ha) - Dąbrówka, działka nr 1346
 - Pszczelaszcze IV bagno (0,54 ha) - Dąbrówka, działka nr 1347
 - Łużyce bagno (0,49 ha) - Grzebień, działka nr 226/2
 - Biały Ług torfowisko (3,83 ha) - Grzebień, działka nr 229
 - Kozubowo bagno (0,98 ha) - Grzebień, działka nr 239
 - Pod Ojrzeniem bagno (11,00 ha) - Grzebień, działka nr 240
 - Paprotnia II bagno (0,50 ha) - Dąbrówka, działka nr 1356
 - Paprotnia III bagno (0,44 ha) - Dąbrówka, działka nr 1356
 - Pszczelaszcze II bagno (0,39 ha) - Dąbrówka, działka nr 1357
 - Pszczelaszcze III bagno (0,28 ha) - Dąbrówka, działka nr 1357
 - Pszczelaszcze I bagno (0,70 ha) - Dąbrówka, działka nr 1357
 - Podlaszcze II bagno (0,55 ha) - Grzebień, działka nr 1390
 - Podlaszcze I bagno (0,27 ha) - Grzebień, działka nr 1390
 - Podbrylisko bagno (0,48 ha) - Dąbrówka, działka nr 1391
 - Klekowiec II bagno (0,36 ha) - Dąbrówka, działka nr 1366

- Klekowiec III bagno (0,41 ha) - Dąbrówka działka nr 1366
- Klekowiec I bagno (1,08 ha) - Dąbrówka, działka nr 1367/1
- Paprotnia I kępa drzew i krzewów (1,25 ha) - Dąbrówka działka nr 1369
- Wygoda bagno (0,93 ha) - Grzebień działka nr 270
- Grabowczyk I bagno (0,62 ha) - Grzebień działka nr 273
- Grabowczyk II bagno (1,09 ha) - Grzebień działka nr 274
- Grabowczyk III bagno (2,33 ha) - Grzebień działka nr 275

Wyżej wymienione użytki ekologiczne zostały ustanowione kilkoma aktami prawnymi:

- Rozporządzenie Nr 5/96 Wojewody piotrkowskiego z 04.11.1996 r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz za użytki ekologiczne
- Rozporządzenie Nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z 17.12.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne
- Uchwała nr XXXV/247/2018 Rady Gminy Radomsko z dnia 13 sierpnia 2018 r. w sprawie użytków ekologicznych na terenie gminy Radomsko
- Uchwała nr VIII/61/2019 Rady Gminy Radomsko z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/247/2018 Rady Gminy Radomsko z dnia 13 sierpnia 2018 r. w sprawie użytków ekologicznych na terenie gminy Radomsko

Rys.7. Rozmieszczenie użytków ekologicznych na obszarze gminy.



2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

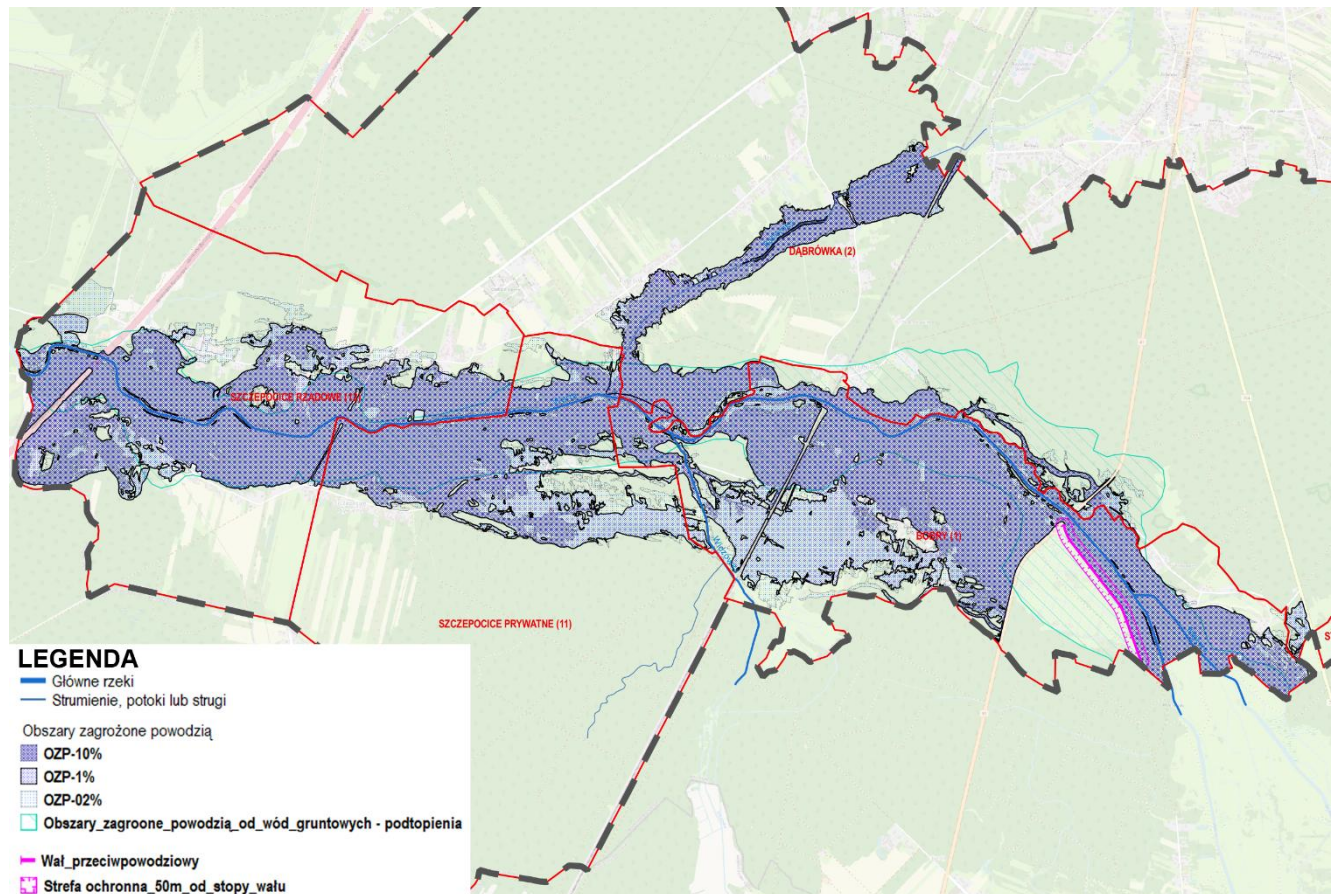
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego sporządzanymi w ramach programu ISOK (Informatycznego Systemu Osłony Kraju) Gmina Radomsko znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią związanych z Rzekami Wartą i Radomką.

Południowa część gminy w znacznym stopniu dotknięta jest zagrożeniem w szczególności, że obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wynoszącym 10% (średnio raz na 10 lat) również obszarowo są znaczące, co oznacza że wystąpienie powodzi na znacznym obszarze jest wysokie. Szczególnie dotknięte zagrożeniem, jak wynika z poniżej zamieszczonej tabeli są sołectwa Bobry i Szczepocice Rządowe, gdzie zagrożenie powodzią dotyczy znacznych procentowo obszarów sołectwa i jego prawdopodobieństwo okresie 10 letnim jest tylko nieznacznie mniejsze niż w okresie 100-letnim.

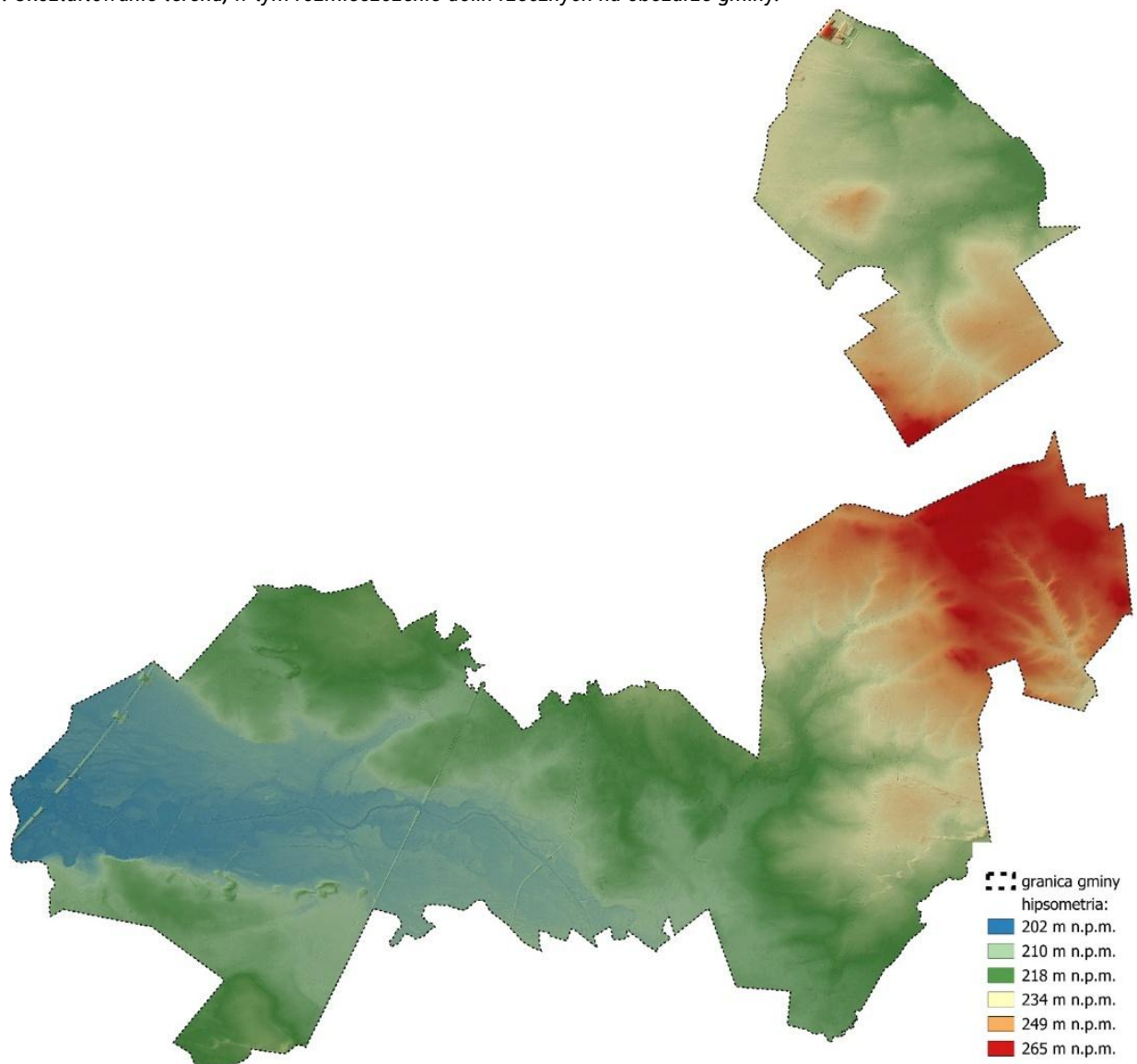
sołectwo	prawdopodobieństwo		OPZ 10%		OPZ 1%		OPZ 0,2%	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bobry	254,9	44,1	364,8	63,1	399,7	69,1		
Dąbrówka	99,8	4,6	123,2	5,7	137,4	6,4		
Szczepocice Prywatne	109,0	13,1	161,4	19,4	186,9	22,5		
Szczepocice Rządowe	195,8	31,1	250,3	39,7	287,1	45,6		
Gmina Radomsko	659,7	7,7	899,8	10,5	1011,3	11,8		

Dane wskazują również, że zagrożenie w proporcji do obszaru całej gminy również jest bardzo znaczące, gdyż wystąpienie powodzi o zasięgu obejmującym blisko 8% powierzchni gminy (900 ha) występuje w okresie 10-letnim, a więc w bardzo krótkiej perspektywie.

Rys.8. Obszary zagrożenia powodzią oraz istniejące obwałowania przeciwpowodziowe.



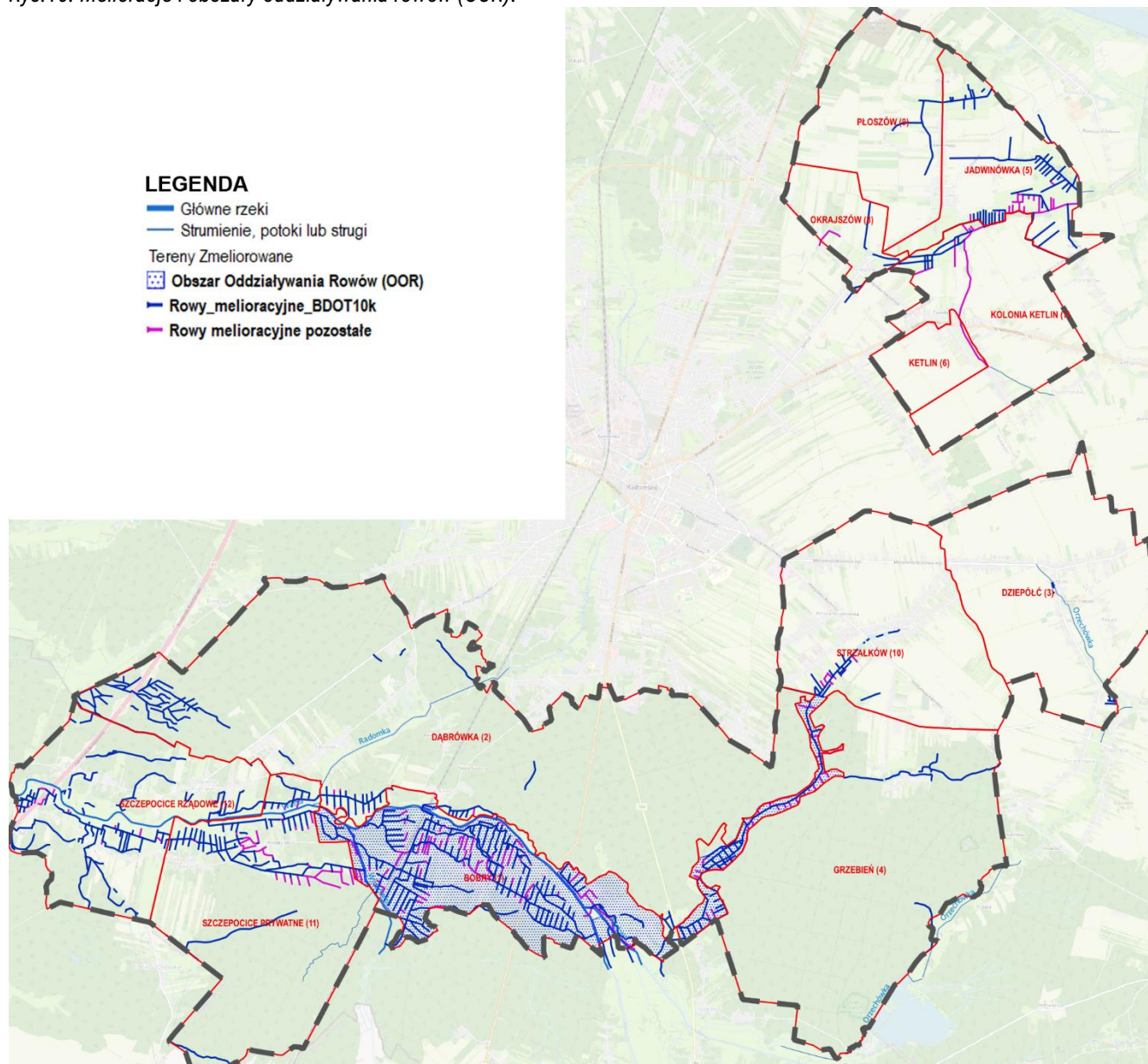
Rys.9. Ukształtowanie terenu, w tym rozmieszczenie dolin rzecznych na obszarze gminy.



2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Radomsko udział gruntów zmeliorowanych jest stosunkowo wysoki jednak tylko w niewielkim stopniu dotyczy terenów użytkowanych rolniczo.

Rys.10. Melioracje i obszary oddziaływania rowów (OOR).



2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Radomsko nie zidentyfikowano obszarów osuwiskowych albo zagrożonych ruchami masowymi ziemi (Projekt SOPO w obecnym zakresie nie obejmuje terenu gminy Radomsko)

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Radomsko posiada 4 obszary ujęć wód podziemnych, zlokalizowane w obrębach Strzałków, Kolonia Kietlin, Dąbrówka i Dziepółc.

- Ujęcie wód podziemnych w Dąbrówce funkcjonuje w oparciu o dwie studnie głębinowe nr I i nr II. Ujęcie pobiera wodę z utworów kredowych studnią nr I i nr II naprzemiennie, na potrzeby zaopatrzenia wodociągu miejscowości Dąbrówka, Lipie, Klekotowe, Szczepocice Prywatne, Szczepocice Rządowe, Bobry, Cerkawizna, Podcerkawizna. Dla ujęcia Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochrony ujęcia obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej – decyzja znak: PO.ZUZ.5.4100.3.2023.NK z dnia 20.03.2023 r. Pierwotnie dla ujęcia obowiązywał obszar ochrony pośredniej wyznaczony w decyzji Wojewody Piotrkowskiego z dnia 11 stycznia 1996 roku (znak: OS-VI-6210-54/95/96). Obecnie ze względu na zmiany przepisów wynikających z Ustawy Prawo Wodne, niniejsza strefa ochronna w postaci terenu ochrony pośredniej nie posiada umocowania prawnego.
- Ujęcie wód podziemnych w Dziepółcu funkcjonuje w oparciu o dwie studnie głębinowe nr 1 i nr 2. Ujęcie pobiera wodę z utworów kredowych studnią nr 1 i nr 2 naprzemiennie, na potrzeby zaopatrzenia wodociągu Dziepółc, Amelin, część

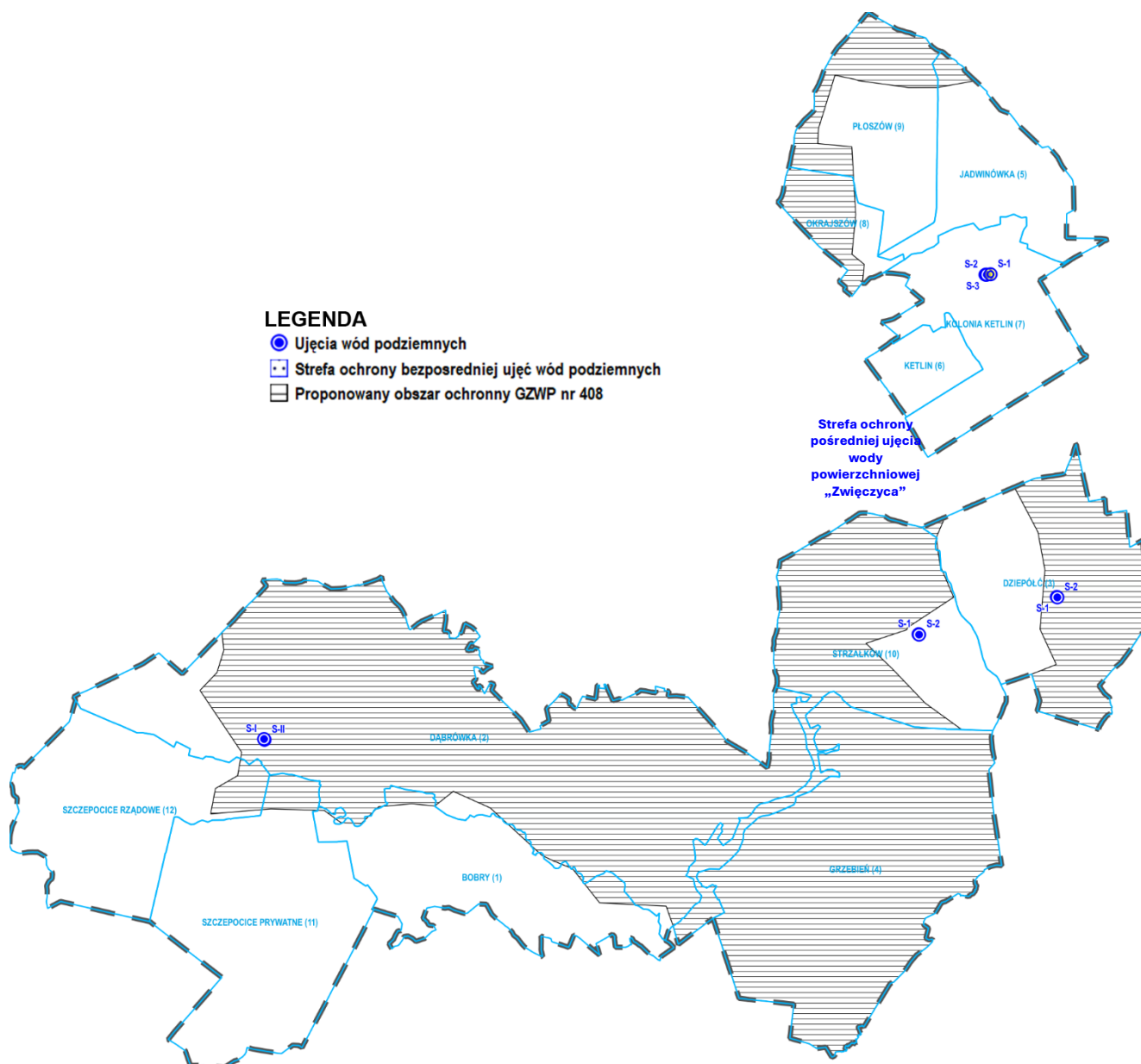
peryferyjnych ulic Strzałkowa. Dla ujęcia Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochrony ujęcia obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej – decyzja PO.ZUZ.5.4100.558.2018.MK z dnia 20.03.2023 r.

- Ujęcie wód podziemnych w Kietlinie funkcjonuje w oparciu o trzy studnie głębinowe nr 1, nr 2 i nr 3. Ujęcie pobiera wodę z utworów kredowych studnią nr 1, nr 2 i nr 3 naprzemiennie, na potrzeby zaopatrzenia wodociągu miejscowości Kietlin, Płoszów, Okrajszów. Dla ujęcia Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochrony ujęcia obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej – decyzja PO.ZUZ.5.4100.4.2023.NK z dnia 20.03.2023 r.
- Ujęcie wód podziemnych w Strzałkowie funkcjonuje w oparciu o dwie studnie głębinowe nr 1 i nr 2. Ujęcie pobiera wodę z utworów kredowych studnią nr 1 i nr 2 naprzemiennie, na potrzeby zaopatrzenia wodociągu miejscowości Strzałków i Grzebień. Dla ujęcia Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowił strefę ochrony ujęcia obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej – decyzja PO.ZUZ.5.4100.2.2023.NK z dnia 20.03.2023 r.

Stref ochrony pośredniej dla wyżej wymienionych ujęć wód podziemnych nie wyznaczono – przeprowadzona w 2023 roku analiza ryzyka nie stwierdziła potrzeby ustanawiania strefy ochronnej ujęcia w postaci terenu ochrony pośredniej.

Cały obszar gminy znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (część NW)” przy czym część obszaru 4644 ha (czyli około 54%) leży w obszarach wskazanych jako proponowany obszar ochronny zbiornika, dotychczas jednak obszaru ochronnego nie ustanowiono.

Rys. 11. Ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony oraz proponowany obszar ochronny GZWP nr 408



2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy brak znaczących zbiorników wód śródlądowych, oraz brak obszarów ochronnych wód powierzchniowych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

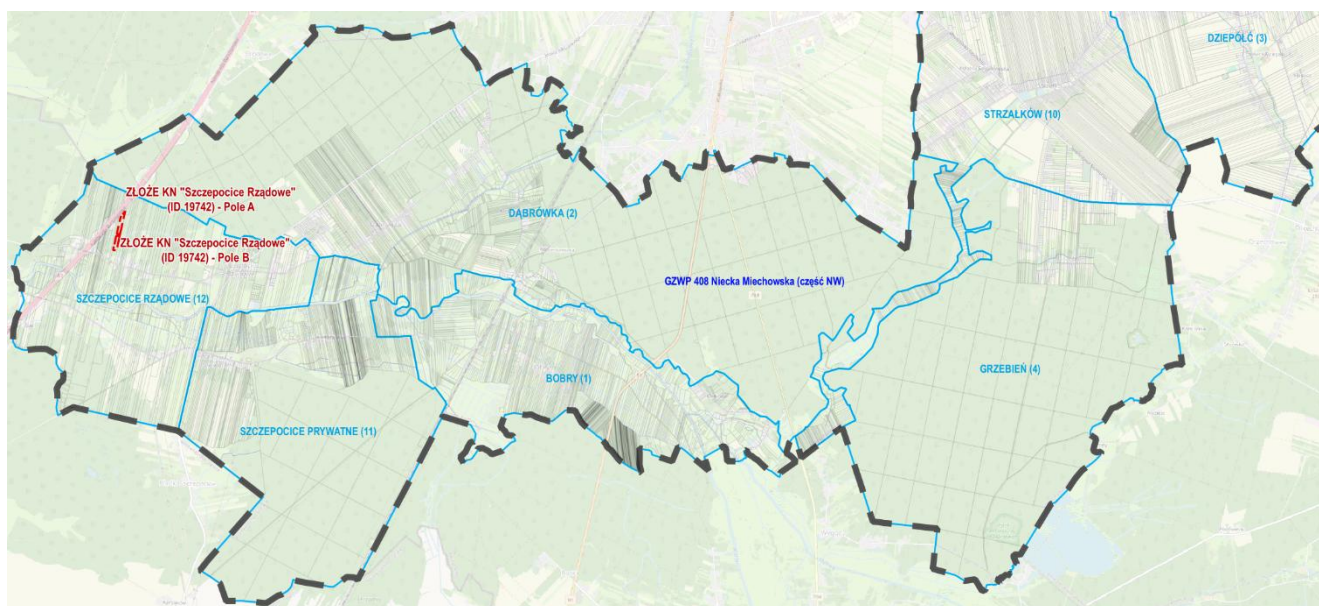
Nie występują na obszarze gminy Radomsko

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Radomsko w obrębie Szczepocice Rządowe występuje złożo kopalin pospolitych: piaski i żwiry: złożo KN "Szczepocice Rządowe" (id 19742) pole A i pole B, w obrębie Szczepocice Rządowe, powierzchnia 1,6750 [ha], złożo rozpoznane szczegółowo. Decyzja Starosty Radomszczańskiego nr PŚI.6528.1.2020 z dnia 2020-01-09 (Dokumentacja geologiczna złoża piasków kwarcowo-skaliennych "Szczepocice Rządowe" w kat. C1, miejsc. Szczepocice Rządowe, gm. Radomsko, pow. radomszczański, woj. Łódzkie)

Ponadto cała gmina Radomsko położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 Zbiornik "Niecka Miechowska" (część NW).

Rys.12. Lokalizacja złoża kopaliny.



2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Nie występują na obszarze gminy Radomsko

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W oparciu o Gminną Ewidencję Zabytków, materiały cyfrowe z bazy danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa oraz Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Radomsko na lata 2023-2026 (uchwała Nr XLVII/298/2023 Rady Gminy Radomsko z dnia 23 stycznia 2023 r.) sporządzono wykaz zabytków zlokalizowanych na terenie gminy oraz dokonano weryfikacji, identyfikacji i oznaczenia na mapie.

Zabytki nieruchome:

Tab. 1. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Radomsko.

LP.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Datownik	Forma ochrony / uwagi
1	Kietlin	szkoła	ul. Radomszczańska 61	1938 r.	WEZ GEZ (karta 20/1606)
2	Kietlin	kaplica	ul. Radomszczańska 75	ok. 1920 r.	WEZ GEZ (karta 21/1606)
3	Kietlin	kościół rzymsko-katolicki	ul. Radomszczańska 75	1920 r.	WEZ GEZ (karta 22/1606)
4	Strzałków	obora	ul. Reymonta 54	koniec XIX w., pocz. XX w.	WEZ GEZ (karta 23/1606)
5	Strzałków	spichlerz	ul. Reymonta 54	koniec XIX w., pocz. XX w.	WEZ GEZ (karta 24/1606)
6	Strzałków	pałac	ul. Reymonta 54	1921 r.	WEZ GEZ (karta 26/1606) NID
7	Strzałków	stodoła	ul. Reymonta 54	koniec XIX w., pocz. XX w.	WEZ GEZ (karta 37/1606)
8	Strzałków	budynek administracyjny	ul. Reymonta 54	koniec XIX w., pocz. XX w.	WEZ GEZ (karta 38/1606)
9	Dziewięć	szkoła	nr 97	1913 r.	WEZ GEZ (karta 39/1606)
10	Dziewięć	strefa ochrony układu przestrzennego obejmująca fragment założenia dworsko-parkowego wraz z aleją dojazdową, zespół dawnego kościoła ewangelickiego, pojedyncze zabudowania historyczne wsi	przy drodze gminnej w kierunku Orzechówka	XVI w.	GEZ (karta 7/1606)
11	Kolonia Kietlin	kapliczka rzymsko-katolicka	przy drodze wojewódzkiej naprzeciw numeru Radomszczańska 56	1882 r.	GEZ (karta 9/1606)
12.1	Dziewięć	zespół dworski	nr 39	XVIII w., 1 poł. XIX w.	GEZ (karta 10/1606)
12.2		dwór			Rejestr zabytków nr 332 z 1983-08-31 NID GEZ (karta 29/1606)
12.3		park dworski			Rejestr zabytków nr 332 z 1983-08-31 NID GEZ (karta 28/1606)
13	Płoszów	chałupa drewniana	ul. Radomszczańska 39	1910 r.	GEZ (karta 14/1606)
14.1	Strzałków	zespół kościelny	ul. Reymonta	ok. 1550-1600r.	GEZ (karta 16/1606)
14.2		kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP			Rejestr zabytków nr 228-X-38 z 1949-03-28 oraz nr 245 z 1967-12-27 GEZ (karta 30/1606) NID
15	Strzałków	strefa ochrony układu przestrzennego obejmująca założenie dworsko-parkowo-folwarczne, zespół kościoła	ul. Reymonta	XVII w.	GEZ (karta 17/1606)
16.1	Strzałków	zespół pałacowy	ul. Reymonta 54	XVII-XIX w.	GEZ (karta 19/1606) Oznaczenie orientacyjne.
16.2		park pałacowy		XVII w.	Rejestr zabytków nr 346 z 1985-02-14 NID GEZ (karta 27/1606)
17	Dziewięć	kapliczka rzymsko-katolicka	przy adresie 32c (przy drodze powiatowej)	1 poł. XX w.	GEZ (karta 25/1606)
18	Okrajszów	kapliczka rzymsko-katolicka	przy skrzyżowaniu dróg powiatowych	1932 r.	GEZ (karta 31/1606)
19	Dziewięć	kapliczka rzymsko-katolicka	skrzyżowanie drogi powiatowej i gminnej naprzeciwko nr 5	1 poł. XX w.	GEZ (karta 32/1606)

20	Grzebień	kapliczka rzymsko-katolicka	centrum wsi przy adresie 15a	1939 r.	GEZ (karta 33/1606)
21	Strzałków	cmentarz rzymsko-katolicki	przy drodze powiatowej	1946 r.	GEZ (karta 34/1606) NID
22	Strzałków	cmentarz przykościelny	ul. Reymonta	XVII-XVIII	GEZ (karta 36/1606) Oznaczenie na mapie orientacyjne. Brak śladów w obrębie zespołu kościelnego potwierdzających lokalizację.
23	Dziewięć	dom	nr 14	koniec XIX w., pocz. XX w.	GEZ (karta 40/1606) NID
24.1	Dziewięć	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. par. pw. Miłosierdzia Bożego	nr 96a	1910 - 1914	Rejestr zabytków nr A/155 z 2014-09-25 NID GEZ (karta 15/1606)
24.1		otoczenie			Rejestr zabytków nr A/155 z 2014-09-25 NID
Obiekty nieistniejące					
25	Strzałków	kościół filialny pw. Św. Józefa, drewniany	Nie istnieje	poł. XVII w.	Rejestr zabytków nr 227-X-37 z 1949-03-29
Obiekty ujęte w bazie NID					
26	Dziewięć	cmentarz		2. poł. XX w.	NID (ujęty w ewidencji)
27	Płoszów	cmentarz	ul. Wiśniowa	1. poł. XX w.	NID (ujęty w ewidencji)
28	Kolonia Kietlin	cmentarz	ul. Południowa	1. poł. XX w.	NID (ujęty w ewidencji)
29	Szczepocice Rządowe	cmentarz		lata 80. XX w.	NID (ujęty w ewidencji)

Tab. 2. Wykaz obiektów proponowanych do objęcia ochroną w Gminnym Program Opieki nad Zabytkami Gminy Radomsko na lata 2023-2026

LP.	Miejscowość	Obiekt	Adres
1	Dziewięć	Kapliczka przydrożna	przy nr 58
2	Cerkawizna	Kapliczka przydrożna	przy skrzyżowaniu dróg gminnych
3	Cerkawizna	Dom drewniany	nr 2
4	Dziewięć	Dom murowany	nr 94

Zabytki archeologiczne:

Na terenie gminy Radomsko zgodnie ze zbiorem danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w zakresie: obszary chronione, w części dotyczącej zabytków nieruchomych w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przekazanych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa zostało zewidencjonowanych 112 stanowisk archeologicznych. Gminna ewidencja zabytków obejmuje 115 stanowisk - nie zawiera stanowiska Orzechówek 1 AZP082-052/39 ujętego w zbiorze danych przestrzennych NID, ale zawiera dodatkowo 4 stanowiska nie ujęte w zbiorze danych przestrzennych NID: Kolonia Kietlin 3 AZP081-052/10, Kolonia Strzałków 6 AZP082-052/21, Okrajszów 3 AZP080-052/42, Szczepocice Rządowe 19 AZP082-050/30 – stanowiska te są zlokalizowane poza granicą gminy co potwierdzają dane w zbiorze danych przestrzennych NID.

W danych przestrzennych, stanowiących element graficzny uzasadnienia, przyjęto lokalizację i kształt wszystkich stanowisk archeologicznych jako danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej Narodowego Instytutu Dziedzictwa (ujętych w Krajowej Ewidencji Zabytków lub wpisanych do Rejestru Zabytków (księga C), za wyjątkiem wyżej wymienionych brakujących stanowisk ujętych w GEZ, dla których lokalizację przyjęto na podstawie kart zabytków.

Tab. 3. Wykaz stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na obszarze gminy Radomsko.

LP.	Miejscowość i numer stanowiska	Obszar AZP i nr stanowiska na obszarze	Charakter stanowiska i chronologia	Uwagi
1.	Amelin 1	081-052/24	osada / nowożytność	
2.	Bajkowizna 1	082-052/5	osada / średniowiecze - wczesne	
3.	Bobry 1a	082-051/1	ślad osadniczy / epoka kamienia - neolit	
4.	Bobry 1b	082-051/2	osada / epoka kamienia	
5.	Bobry 2	082-051/3	osada / epoka kamienia	
6.	Bobry 3	082-051/4	osada / epoka kamienia	
7.	Bobry 5	082-051/37	osada / nowożytność	

8.	Bobry 6	082-051/38	osada / nowożytność	
9.	Bobry 7	082-051/39	osada / nowożytność	
10.	Bobry 8	082-051/40	ślad osadniczy / epoka kamienia	
11.	Dąbrówka 1	082-051/5	osada / epoka kamienia	
12.	Dąbrówka 2	082-051/6	znalezisko luźne / średniowiecze - wczesne	
13.	Dąbrówka 3	082-051/15	ślad osadniczy / epoka kamienia	
14.	Dąbrówka 4	082-051/16	ślad osadniczy / epoka kamienia	
15.	Dąbrówka 5	082-051/17	osada / epoka kamienia	
16.	Dąbrówka 6	082-051/24	osada / nowożytność	
17.	Dąbrówka 7	082-051/25	ślad osadniczy / epoka brązu - wczesna	
18.	Dąbrówka 8	082-051/26	ślad osadniczy / epoka kamienia	
19.	Dąbrówka 9	082-051/27	osada - kultura łużycka / epoka brązu	
20.	Dąbrówka 10	082-051/28	osada / nowożytność	
21.	Dąbrówka 11	082-051/29	obozowisko / epoka kamienia - mezolit	
22.	Dąbrówka 12	082-051/30	ślad osadniczy / epoka kamienia	
23.	Dąbrówka 13	082-051/31	osada / epoka kamienia	
24.	Dziewięć 1	081-052/19	osada / średniowiecze	
25.	Dziewięć 2	081-052/20	osada / średniowiecze - wczesne	
26.	Dziewięć 3	081-052/21	osada / epoka kamienia	
27.	Dziewięć 4	081-052/22	ślad osadniczy / średniowiecze	
28.	Dziewięć 5	081-052/25	osada / nowożytność	
29.	Gaj 1	080-052/32	ślad osadniczy / średniowiecze - wczesne	
30.	Gaj 2	080-052/33	ślad osadniczy - kultura przeworska epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	
31.	Gaj 3	080-052/34	ślad osadniczy / pradzieje	
32.	Gaj 4	080-052/35	ślad osadniczy / pradzieje	
33.	Gaj 5	080-052/36	ślad osadniczy - kultura przeworska epoka żelaza - okres przedrzymski/lateński	
34.	Grzebień 1	082-052/2	cmentarzysko - kultura grobów kloszowych epoka żelaza - wczesna	
35.	Grzebień 2	082-052/6	osada / średniowiecze - późne	
36.	Grzebień 3	082-052/7	osada / nowożytność	
37.	Grzebień 4	082-052/8	osada - kultura łużycka / epoka brązu	
38.	Grzebień 5	082-052/9	osada / średniowiecze - wczesne	
39.	Grzebień 6	082-052/12	osada / nowożytność -	
40.	Grzebień 7	082-052/15	ślad osadniczy / pradzieje -	
41.	Grzebień 8	082-052/16	osada / średniowiecze	
42.	Grzebień 9	082-052/17	ślad osadniczy / średniowiecze	
43.	Grzebień 10	082-052/18	osada - kultura łużycka / epoka brązu	
44.	Grzebień 11	082-052/58	osada - kultura łużycka / epoka brązu	
45.	Jadwinówka 1	080-052/39	ślad osadniczy / pradzieje	
46.	Kietlin 1	081-052/13	osada / nowożytność	
47.	Kietlin 2	081-052/14	osada / średniowiecze - późne	
48.	Kietlin 3	081-052/15	osada / średniowiecze - wczesne	
49.	Kietlin 4	081-052/16	osada / średniowiecze - wczesne	
50.	Kietlin 5	081-052/51	ślad osadniczy / średniowiecze - późne	
51.	Kietlin 6	081-052/52	osada / średniowiecze - późne	
52.	Klekwiec 1	082-051/32	obozowisko / epoka kamienia	
53.	Klekwiec 2	082-051/33	obozowisko / epoka kamienia	
54.	Klekwiec 3	082-051/34	obozowisko / epoka kamienia	
55.	Klekwiec 4	082-051/35	obozowisko / epoka kamienia	
56.	Klekwiec 5	082-051/36	obozowisko / epoka kamienia	
57.	Klekwiec 6	082-051/45	osada / nowożytność	
58.	Klekwiec 7	082-051/46	ślad osadniczy / epoka kamienia	
59.	Kolonia Kietlin 1	081-052/8	osada / nowożytność	
60.	Kolonia Kietlin 2	081-052/9	osada / średniowiecze	
	Kolonia Kietlin 3	081-052/10	kultura przeworska / okres rzymski - nowożytność	Obiekt poza granicą gminy
61.	Kolonia Kietlin 4	081-052/11	osada / średniowiecze - wczesne	
62.	Kolonia Kietlin 5	081-052/12	osada / średniowiecze -	
63.	Kolonia Kietlin 6	081-052/17	osada / nowożytność	

64.	Kolonia Płoszów 1	080-052/43	ślad osadniczy / średniowiecze - późne	
65.	Kolonia Strzałków 1	082-052/4	ślad osadniczy / epoka kamienia	
66.	Kolonia Strzałków 2	082-052/10	ślad osadniczy / średniowiecze	
67.	Kolonia Strzałków 3	082-052/11	osada / średniowiecze	
68.	Kolonia Strzałków 4	082-052/19	osada / średniowiecze - wczesne	
69.	Kolonia Strzałków 5	082-052/20	ślad osadniczy / epoka kamienia	
	Kolonia Strzałków 6	082-052/21	/ nowożytność	Obiekt poza granicą gminy
70.	Kudłata Wieś 1	082-051/9	ślad osadniczy / epoka kamienia	
71.	Kudłata Wieś 2	082-051/23	ślad osadniczy / epoka kamienia	
72.	Okrajszów 1	080-052/38	osada / nowożytność	
73.	Okrajszów 2	080-052/41	ślad osadniczy / pradzieje	
	Okrajszów 3	080-052/42	/ średniowiecze - późne	Obiekt poza granicą gminy
74.	Orzechówek 1	082-052/39	osada / nowożytność	Brak w GEZ
75.	Płoszów 1	080-052/37	osada - kultura przeworska epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	
76.	Strzałków 1	082-052/1	cmentarzysko - kultura łużycka epoka żelaza - wczesna	
77.	Strzałków 2	081-052/26	osada / średniowiecze - późne	
78.	Strzałków 3	081-052/27	osada / nowożytność	
79.	Strzałków 4	081-052/28	osada / średniowiecze - późne	
80.	Strzałków 5	081-052/29	osada / nowożytność	
81.	Strzałków 6	081-052/30	osada / nowożytność	
82.	Strzałków 7	081-052/31	osada / nowożytność	
83.	Strzałków 8	081-052/32	osada / średniowiecze - późne	
84.	Strzałków 9	081-052/33	osada / średniowiecze	
85.	Strzałków 10	081-052/34	ślad osadniczy / średniowiecze - późne	
86.	Strzałków 11	082-052/13	osada / średniowiecze - wczesne	
87.	Strzałków 12	082-052/14	osada / nowożytność	
88.	Szczepocice 1	082-051/10	ślad osadniczy / epoka kamienia	
89.	Szczepocice 2	082-051/11	ślad osadniczy / epoka kamienia	
90.	Szczepocice Pryw. 1	082-051/19	osada / nowożytność	
91.	Szczepocice Pryw. 2	082-051/20	osada / średniowiecze - wczesne	
92.	Szczepocice Pryw. 3	082-051/21	ślad osadniczy / epoka kamienia	
93.	Szczepocice Pryw. 4	082-051/22	ślad osadniczy / pradzieje	
94.	Szczepocice Rząd. 3	082-051/12	osada / nowożytność	
95.	Szczepocice Rząd. 4	082-051/13	osada / nowożytność	
96.	Szczepocice Rząd. 5	082-051/14	osada / nowożytność	
97.	Szczepocice Rząd. 6	082-051/18	ślad osadniczy / epoka kamienia	
98.	Szczepocice Rząd. 7	082-050/5	osada / nowożytność	
99.	Szczepocice Rząd. 8	082-050/6	obozowisko / epoka kamienia	
100.	Szczepocice Rząd. 9	082-050/7	osada / nowożytność	
101.	Szczepocice Rząd. 10	082-050/8	osada - kultura przeworska epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	
102.	Szczepocice Rząd. 11	082-050/9	ślad osadniczy / pradzieje	
103.	Szczepocice Rząd. 12	082-050/10	osada / nowożytność	
104.	Szczepocice Rząd. 13	082-050/11	osada / nowożytność	
105.	Szczepocice Rząd. 14	082-050/12	ślad osadniczy / epoka kamienia	
106.	Szczepocice Rząd. 15	082-050/13	osada / nowożytność	
107.	Szczepocice Rząd. 16	082-050/14	osada / nowożytność	
108.	Szczepocice Rząd. 17	082-050/15	ślad osadniczy / epoka kamienia	
109.	Szczepocice Rząd. 18	082-050/22	ślad osadniczy - kultura łużycka / epoka brązu	
	Szczepocice Rząd. 19	082-050/30	/ epoka brązu - pradzieje, nowożytny	Obiekt poza granicą gminy
110.	Szczepocice Rząd. 20	082-050/50	osada / nowożytność	
111.	Szczepocice Rząd. 21	082-050/51	osada / nowożytność	
112.	Szczepocice Rząd. 22	082-050/52	osada / nowożytność	

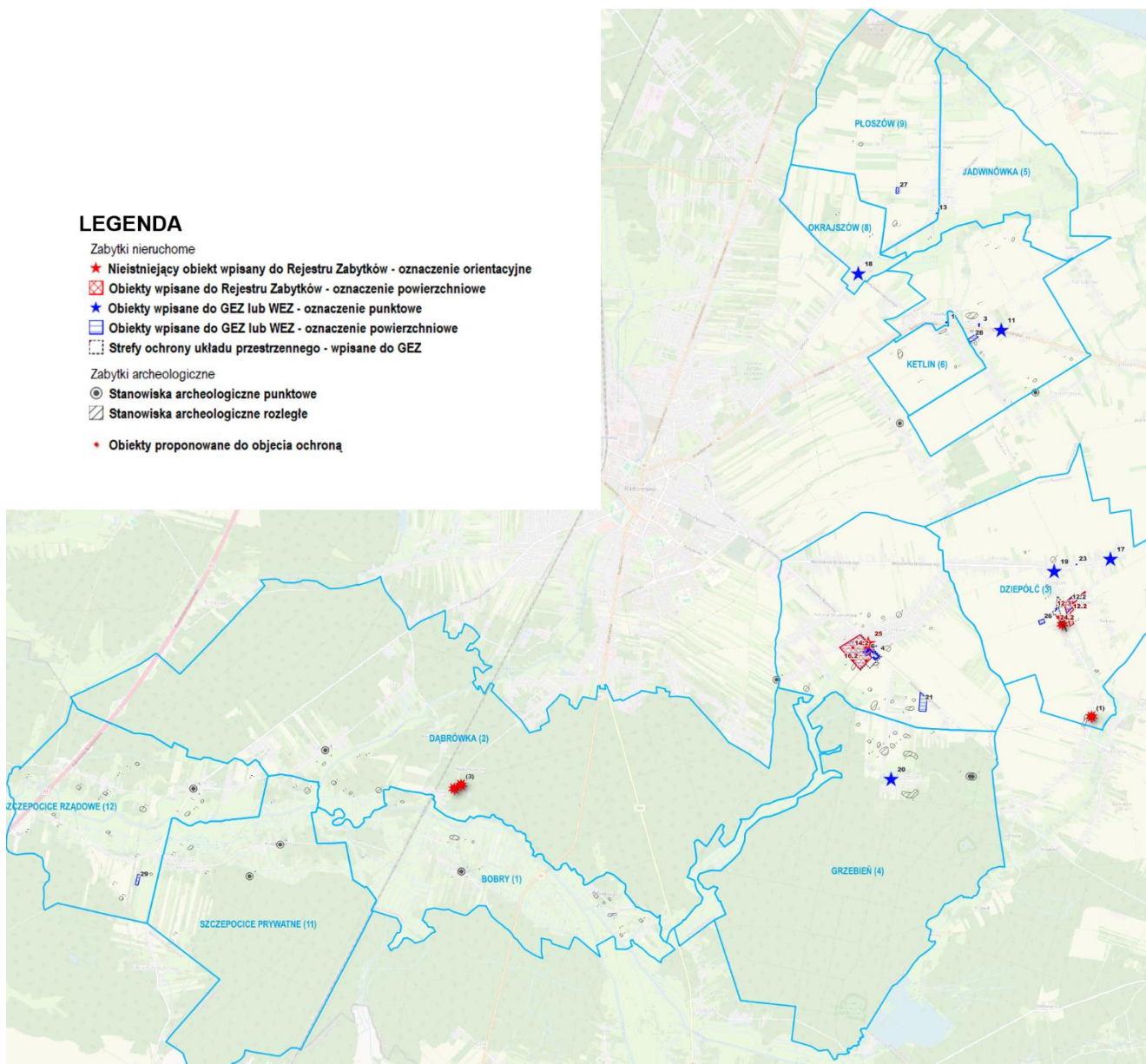
Dobra kultury współczesnej

W obszarze gminy nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

Poza dwoma strefami ochrony układu przestrzennego ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków w dokumentach planistycznych w obszarze gminy nie wyznaczono stref ochrony konserwatorskiej.

Rys.13. Rozmieszczenie obiektów i obszarów zabytkowych w gminie.

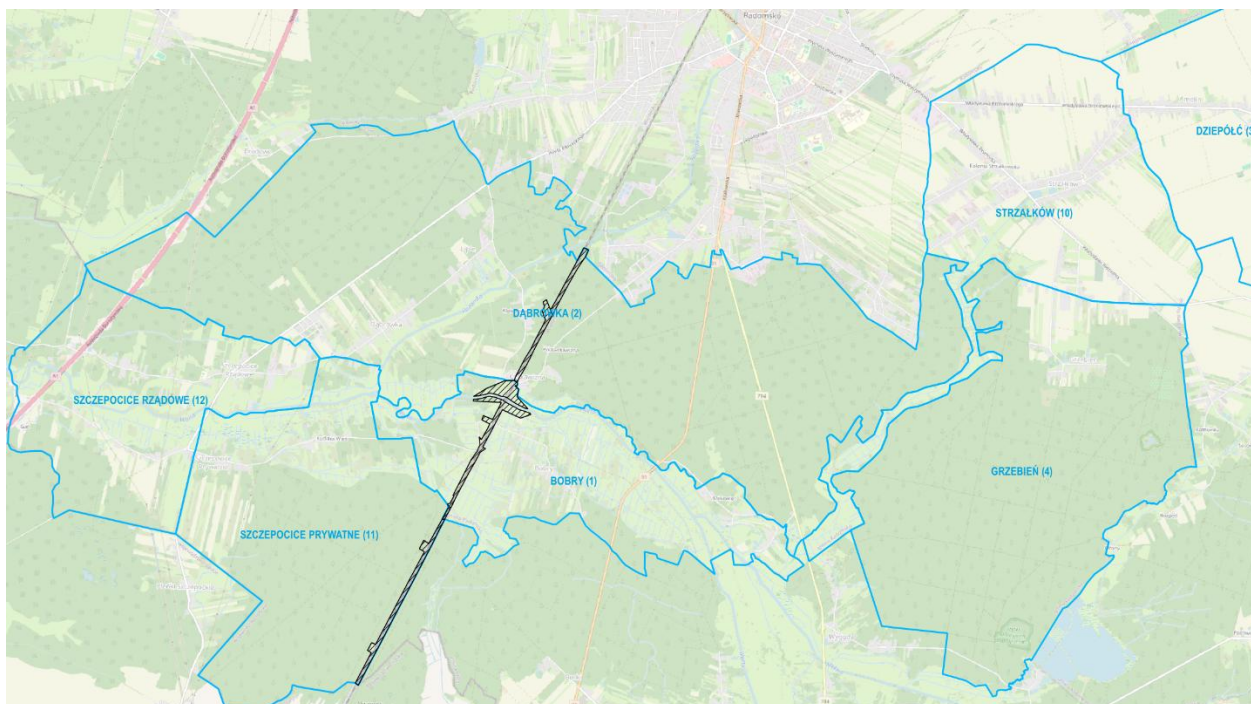
**2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Nie występują na obszarze gminy Radomsko.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) na terenie gminy Radomsko działki.: 101212_2.0001.162/4, 101212_2.0001.162/7, 101212_2.0001.162/9 (obwód Bobry); 101212_2.0002.1143, 101212_2.0002.1399 (obwód Dąbrówka); 101212_2.0011.899 (obwód Szczepocice Prywatne), związane z linią kolejową nr 1 Warszawa-Katowice, zostały ujęte jako tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Rys. 14. Tereny zamknięte ustanowione przez ministra do spraw transportu.



Na obszarze gminy brak innych, niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, terenów zamkniętych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Nie ustanowiono na obszarze gminy Radomsko

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Nie wyznaczono na obszarze gminy Radomsko

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą Nr VIII/47/2024 Rady Gminy Radomsko z dnia 3 grudnia 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Radomsko wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji w gminie ustalając jednocześnie na obszarach rewitalizacji prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości na rzecz Gminy Radomsko.

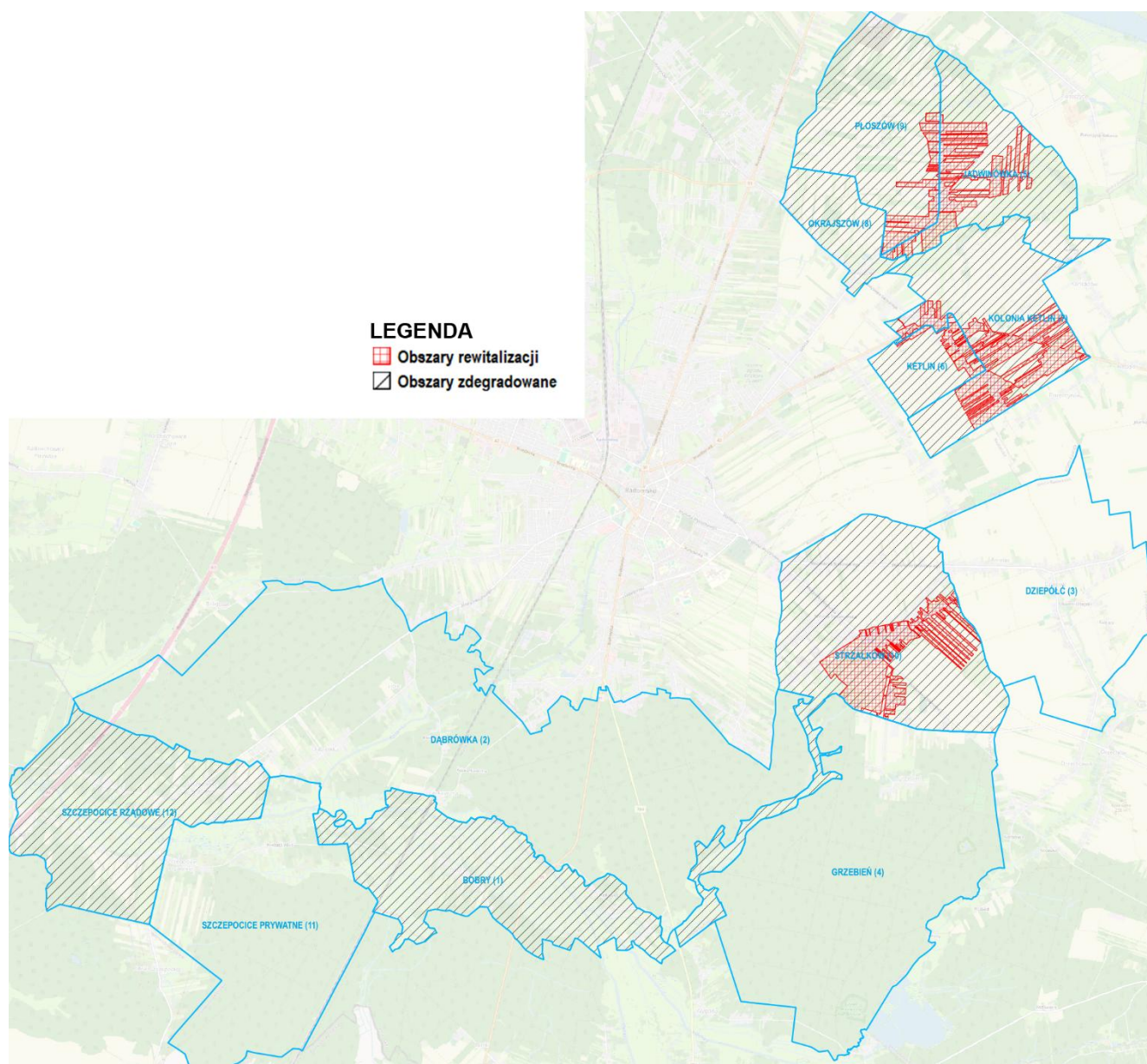
Do obszarów zdegradowanych zaliczono w całości północną część gminy, tj. obręby: Płoszów, Okrajszów, Jadwinówka, Kietlin i Kolonia Kietlin. W części północnej gminy do obszarów zdegradowanych zaliczono obręby: Strzałków, Bobry i Szczepocice Rządowe. Łącznie do obszarów zdegradowanych zaliczono 3597 ha co stanowi blisko 42% powierzchni gminy.

Obszary rewitalizacji wyznaczono w 5 obrębach: Płoszów, Jadwinówka, Kietlin, Kolonia Kietlin oraz Strzałków. Obszary rewitalizacji zgodnie z niżej zamieszczoną grafiką obejmują odpowiednio:

- 9,8% powierzchni Płoszowa (44,0 ha)
- 25,2% powierzchni Jadwinówki (93,2 ha)
- 16,6% powierzchni Kietlina (20,9 ha)
- 25,4% powierzchni Kolonii Kietlin (122,9 ha)
- 14,9% powierzchni Strzałków (120,3 ha)

Łącznie 4,7% powierzchni gminy.

Rys.15. Obszary rewitalizacji i obszary zdegradowane.



2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie wyznaczono na obszarze gminy Radomsko

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

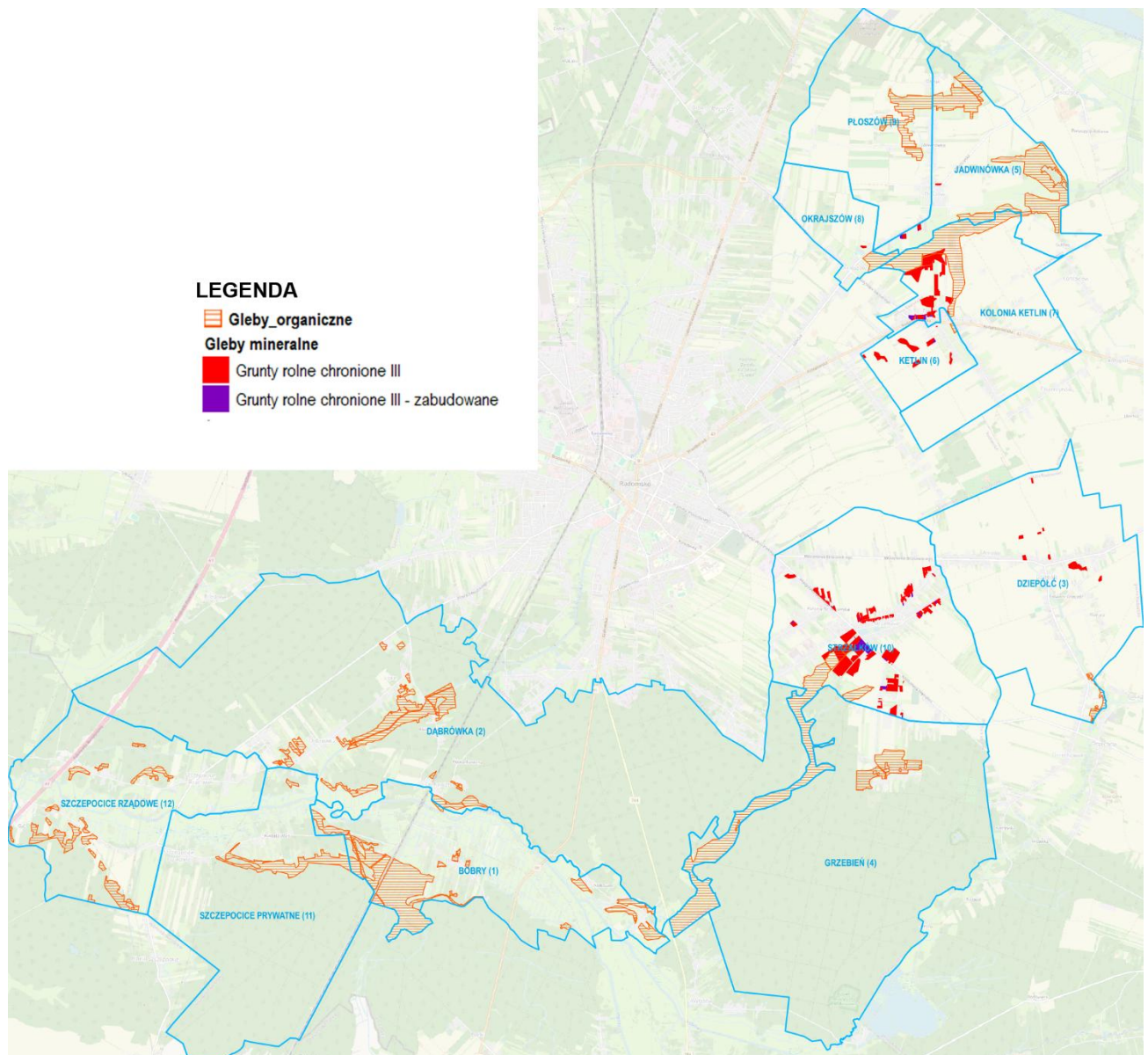
Grunty rolne z wyłączeniem gruntów zabudowanych, zadrzewionych i gruntów pod wodami w gminie obejmują 4200 ha, co stanowi 49% obszaru gminy, z czego na grunty klasy III przypada około 63,3 ha, co stanowi zaledwie 1,5% gruntów rolnych. Ponadto zabudowane grunty rolne obejmują łącznie 171,1 ha (z czego grunty klasy III obejmują 4,9 ha), co stanowi 3,9% gruntów rolnych w gminie.

Jak wskazuje poniżej zamieszczony schemat grunty rolne III klasy występują głównie w Strzałkowie i Kolonii Kietlin oraz Kietlinie. W obszarach południowych doliny Warty grunty rolne organiczne klas chronionych nie występują.

Większy areal gruntów chronionych stanowią grunty organiczne, które występują w rozproszeniu w całej gminie. Ich łączny areal to 455,6 ha - w Strzałkowie 106,1 ha, Bobrach 94,7 ha, Jadwinówce 70,9 ha, w Dąbrówce 57,3 ha, w Kolonii Kietlin 55,1 ha, w sołectwach Grzebień, Płoszów, Szczepocice Prywatne i Szczepocice Rządowe po około 20-30 ha, a najmniejsze areale od 0,6ha do 7,5 ha w sołectwach Kietlin, Dziepółc i Okrajszów.

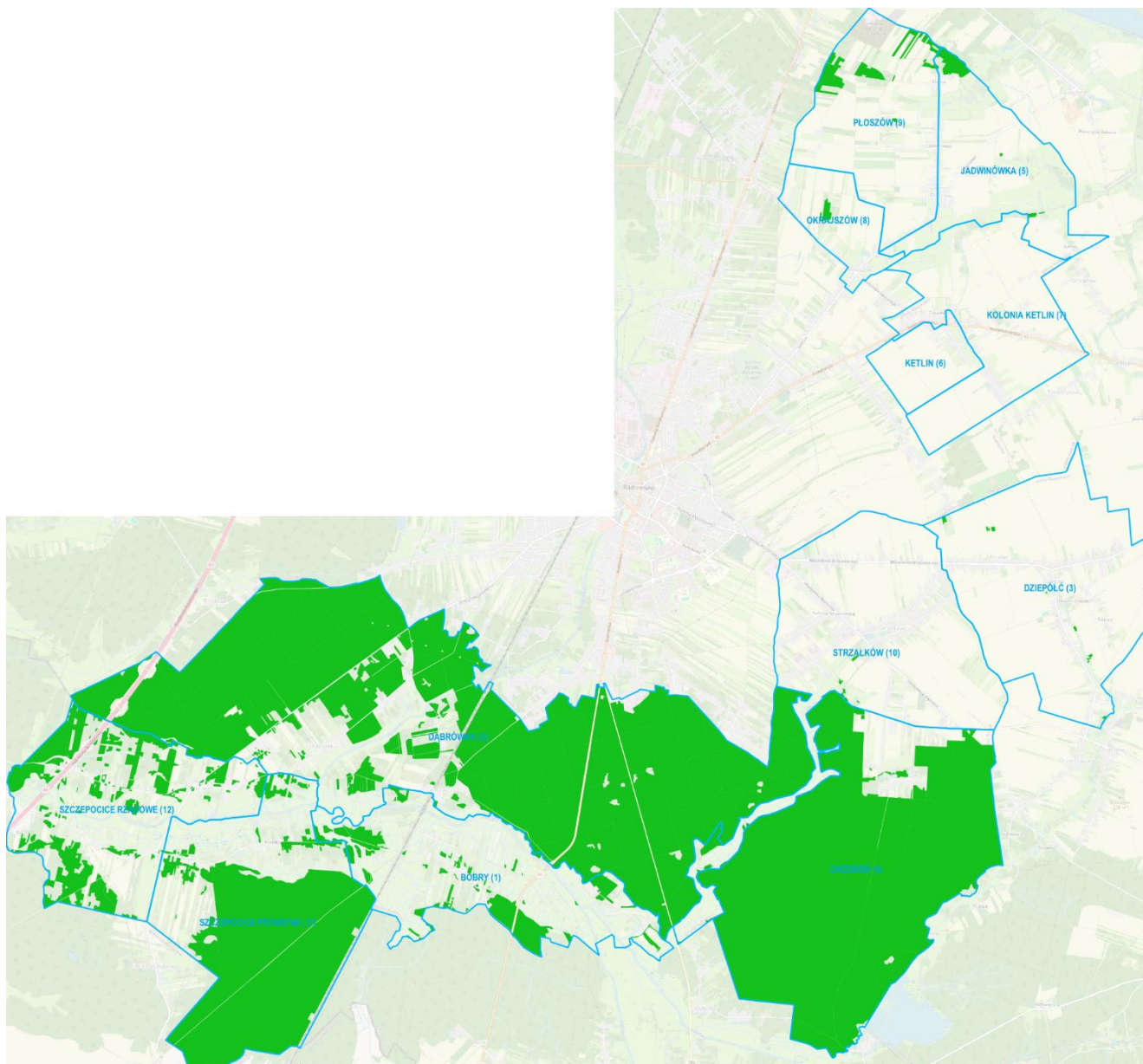
W gminie w latach 1968-2020 nie przeprowadzano scaleń gruntów rolnych stąd stopień potrzeb scalania gruntów rolnych w gminie uznaje się za wysoki, przekraczający 30%.

Rys.16. Rozmieszczenie gruntów rolnych chronionych.



Areal gruntów leśnych w Gminie Radomsko to około 3693 ha, co stanowi około 43% obszaru gminy, dodatkowo około 15 ha stanowią grunty zadrzewione, ale faktyczne zadrzewienia występują na znacznym areale gruntów rolnych szczególnie w południowej części gminy w dolinie Warty, ale nie zostały dotychczas sklasyfikowane.

Rys. 17. Rozmieszczenie gruntów leśnych na terenie gminy



2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Nie występują na obszarze gminy Radomsko

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Nie występują na obszarze gminy Radomsko

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:

Infrastruktura społeczna

W gminie funkcjonuje 5 szkół podstawowych.

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Dziepółcu;
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Wincentego Witosa w Kietlinie;
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Macieja Rataja w Płoszowie;
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego w Strzałkowie;

- Publiczna Szkoła Podstawowa w Szczepolicach.

W każdej szkole działa oddział przedszkolny dla dzieci poniżej 7 roku życia. Na terenie gminy nie ma przedszkoli niepublicznych, żłobków i klubów malucha. Opiekę nad dziećmi do lat 3 zapewniają placówki publiczne i niepubliczne na terenie miasta Radomsko.

Pozostała infrastruktura społeczna w gminie występuje jednostkowo i tylko w minimalnym stopniu zapewnia dostęp do usług:

- Biblioteka w Strzałkowie oraz filia biblioteki przy szkole podstawowej w Płoszowie.
- Boiska sportowe w Dziejółci, Okrajszowie, Strzałkowie (pełniące również funkcję boisk przyszkolnych) i Jadwinówce
- Boiska przyszkolne w Kolonii Kietlin, Dziejółci, Płoszowie, Szczepolicach Rządowych i w/w w Strzałkowie
- Sale gimnastyczne przy szkołach podstawowych w Dziejółci, Kolonii Kietlin i Szczepolicach Rządowych
- Hala sportowa przy szkole podstawowej w Strzałkowie
- Obiekty rekreacyjne o niewielkiej skali takie jak place zabaw i siłownie plenerowe:
 - Siłownie plenerowe w Kolonii Kietlin, Dziejółci, Szczepolicach Rządowych i Strzałkowie
 - Place zabaw w Dąbrówce, Okrajszowie, Kolonii Kietlin, Dziejółci, Płoszowie, Szczepolicach Rządowych i Strzałkowie

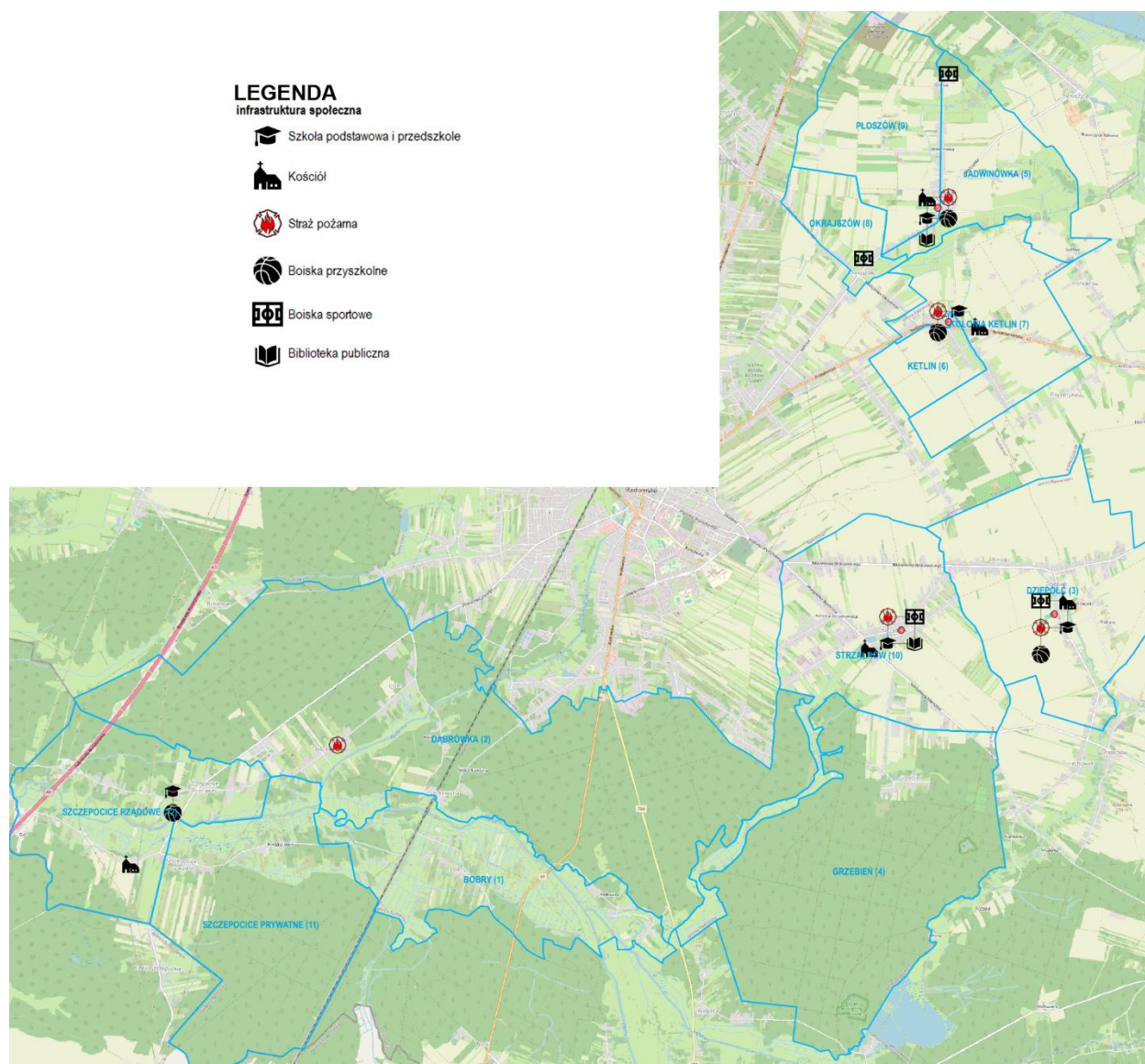
Ponadto

- Kościoły w Dąbrówce, Dziejółci, Strzałkowie, Kietlinie i Jadwinówce
- Obiekty straży pożarnej w Szczepolicach Rządowych, Dziejółci, Strzałkowie, Kolonii Kietlin i Jadwinówce

Na terenie Gminy Radomsko brak ośrodków zdrowia czy przychodni lekarskich. Podstawową opiekę zdrowotną dla mieszkańców gminy zapewniają publiczne i niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej działające na terenie miasta Radomsko oraz w sąsiedniej Gminie Kodrąb – ośrodek w Dmeninie.

Gmina Radomsko nie posiada gminnych ośrodków kultury - gmina prowadzi działalność kulturalną poprzez Gminną Bibliotekę Publiczną w Strzałkowie).

Rys.18. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej.



Infrastruktura transportowa

Drogi publiczne:

Sieć dróg w gminie obejmuje:

- Drogi krajowe:
 - autostrada A1 relacji Rusocin - Gorzyczki,
 - nr 91 relacji Gdańsk - Podwarpie,
 - nr 42 relacji Kamienna - Rudnik.
- Drogi wojewódzkie:
 - nr 784 relacji Radomsko – Święta Anna.
- Drogi powiatowe:
 - nr 3952E relacji Radomsko – Szczepocice Rządowe
 - nr 3934E relacji Radomsko – Kobile Wielkie
 - nr 3935E relacji Radomsko – Dmenin
 - nr 3933E relacji Dziepółc – Orzechówek
 - nr 3930E relacji Radomsko – Płoszów – Piaszczyce
 - nr 3509E relacji Dobryszycy – Kietlin
- Najważniejsze drogi gminne:
 - nr 112501E relacji granica gminy Gomunice – Płoszów,
 - nr 112501E relacji Płoszów – granica gminy Kodrąb,
 - nr 112504E relacji DK42 – Kietlin – granica gminy Kodrąb,
 - nr 112502E relacji Dąbrówka – Bobry – Cerkawizna – Klekowiec – DW784,
 - nr 112503E relacji DP3952E – Lipie – Dąbrówka – Szczepocice Rządowe – Szczepocice Prywatne,
 - nr 112674E relacji miasto Radomsko – Podcerkawizna
 - nr 112505E relacji droga krajowa nr 91 – Bobry – Szczepocice Prywatne – granica województwa śląskiego,
 - nr 112506E relacji Amelin – Strzałków – granica miasta Radomsko,
 - nr 112507E relacji Strzałków – Grzebień,
 - nr 112508E relacji Dziepółc – gr. gminy Kobile Wielkie,
 - nr 112055E do granicy Gminy Gidle,
 - nr 112205E do granicy Gminy Kobile Wlk.

Długość najistotniejszych dróg w gminie:

- Autostrada A1 – 3,29 km
- DK 42 – 2,77 km
- DK 91 – 3,85 km
- DW784 – 3,57 km
- Drogi powiatowe – 22,67 km
- Istotniejsze drogi gminne – 43,09 km

Podstawowa sieć drogowa ma gwiazdzysty charakter z punktem centralnym w centrum Radomska. Najistotniejszym mankamentem układu drogowego wydaje się brak drogi łączącej główne obszary gminy co powoduje, iż w strukturze urbanistycznej i osadniczej gminy wyodrębniają się trzy odrębne obszary. Część północna gminy nie posiada bezpośredniego połączenia z częścią południową, nawet komunikacja pomiędzy Kietlinem a Strzałkowem i Dziepółciem odbywa się ulicą Krańcową położoną w całości poza granicami gminy, ale najistotniejszy wydaje się brak bezpośredniego połączenia między wschodnimi a zachodnimi obrębami, co prowadzi do całkowitej izolacji społeczeństw tych części gminy.

Analiza dostępności istniejącej zabudowy do dróg publicznych lub urządzonych dróg wewnętrznych wykazała iż 86,6% budynków mieszkalnych (1802 z 2082) znajduje się w odległości od tych dróg nie większej niż 50m, a 93,2% budynków mieszkalnych (1941 z 2082) znajduje się w odległości od tych dróg nie większej niż 100m.

Komunikacja publiczna autobusowa:

W gminie funkcjonuje sieć przystanków komunikacji publicznej rozmieszczona wzdłuż głównych osi komunikacyjnych gminy obsługiwanych przez MPK Radomsko:

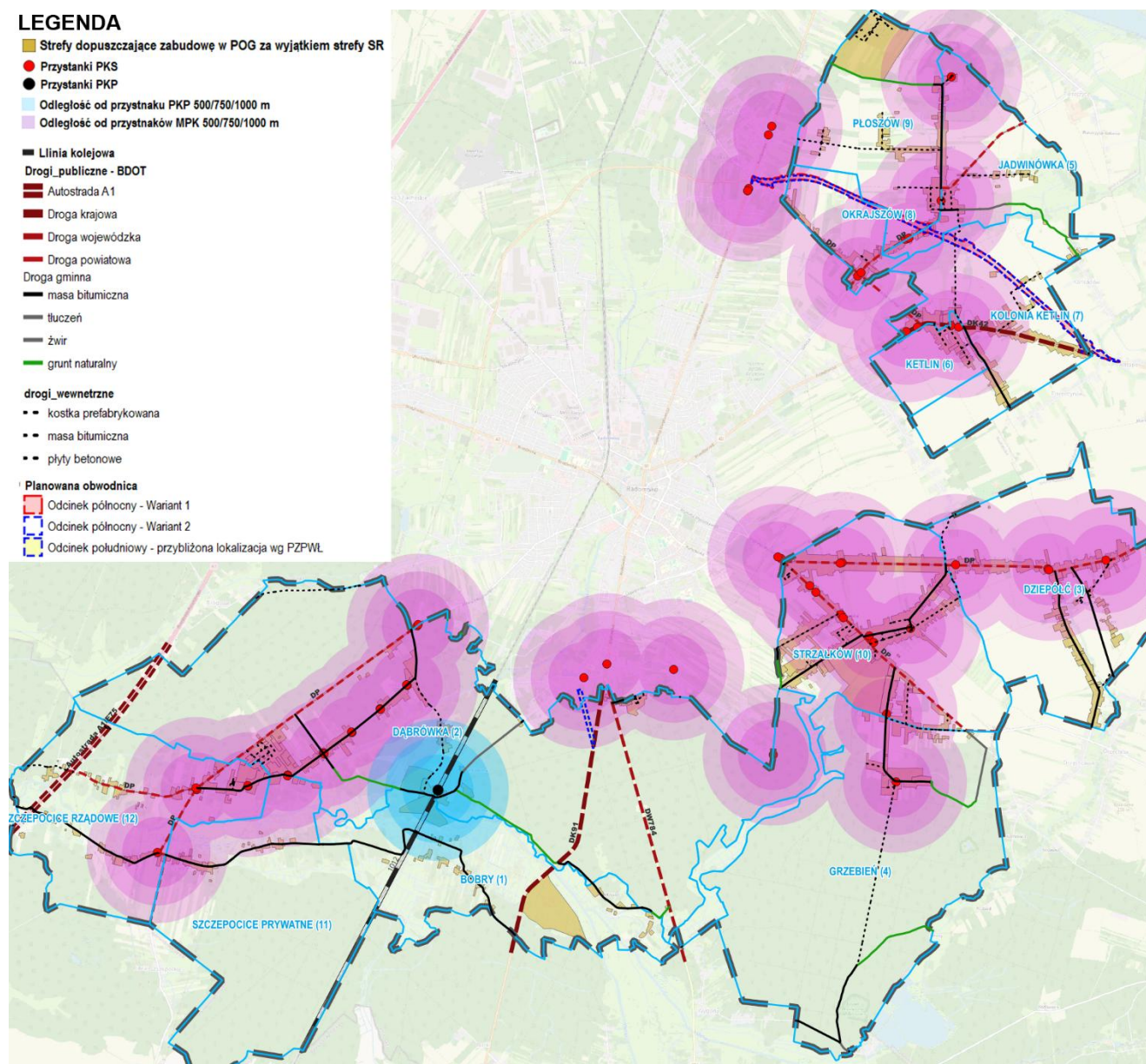
- Linia nr 7: Radomsko Dworzec PKP, PKS – ... – Lipie – Dąbrówka – Szczepocice Prywatne – Szczepocice Rządowe.
- Linia nr 0: Radomsko Jagiellońska – ... – Strzałków – Grzebień
- Linia nr 13: Radomsko Jagiellońska – ... – Strzałków
- Linia nr 15: Radomsko Dworzec PKP, PKS – ... – Strzałków – Amelin – Dziepółc – Dmenin
- Linia nr 6: Radomsko Dworzec PKP, PKS – ... – Kietlin
- Linia nr 5: Radomsko Dworzec PKP, PKS – ... – Okrajszów – Płoszów – Piaszczyce

Dostęp do przystanków komunikacji publicznej jest na poziomie dobrym: Szybka analiza wykazała, że spośród 2082 budynków mieszkalnych /KŚT 110/ ujętych w EGIB: 1300 budynków, czyli 62,5% znajduje się w promieniu do 500m od

przystanku czyli ma dobry dostęp do przystanków komunikacji publicznej, kolejne 292 budynki, czyli 14,0% znajduje się w promieniu od 500 do 750m od przystanku czyli posiada dostateczny dostęp do przystanków komunikacji publicznej, kolejne 197 budynków, czyli 9,5% znajduje się w promieniu od 750 do 1000m od przystanku czyli dostęp do komunikacji publicznej jest słaby, pozostałe 293 budynki, czyli 14,0% budynków ma bardzo słaby dostęp do komunikacji publicznej. Należy tu zaznaczyć, że nie analizowano faktycznych odległości dojazdu, które w znaczącym procencie przypadków wydłużają drogę dojazdu w sposób istotny, w szczególności w przypadku budynków znacznie oddalonych od przystanków.

Ogólnie dobry i bardzo dobry dostęp z miejsca zamieszkania do przystanków komunikacji publicznej, jak na warunki wiejskie, ma około 76,5% mieszkańców, co jest wartością stosunkowo korzystną biorąc pod uwagę znaczne rozproszenie zabudowy. Niemniej jeśli wziąć pod uwagę, ograniczoną liczbę kursów, które nie zapewniają odpowiednio częstych połączeń, dostęp nie jest tak dobry jak by wskazywała ilość obsługiwanych mieszkańców. Wskaźnik jest stosunkowo korzystny głównie ze względu bezpośrednie sąsiedztwo miasta Radomska oraz na stosunkowo skromny układ głównych dróg wzdłuż których zamieszkuje stosunkowo duży procent mieszkańców.

Rys. 19. Rozmieszczenie infrastruktury komunikacyjnej i dostęp do tej infrastruktury.



Kolej

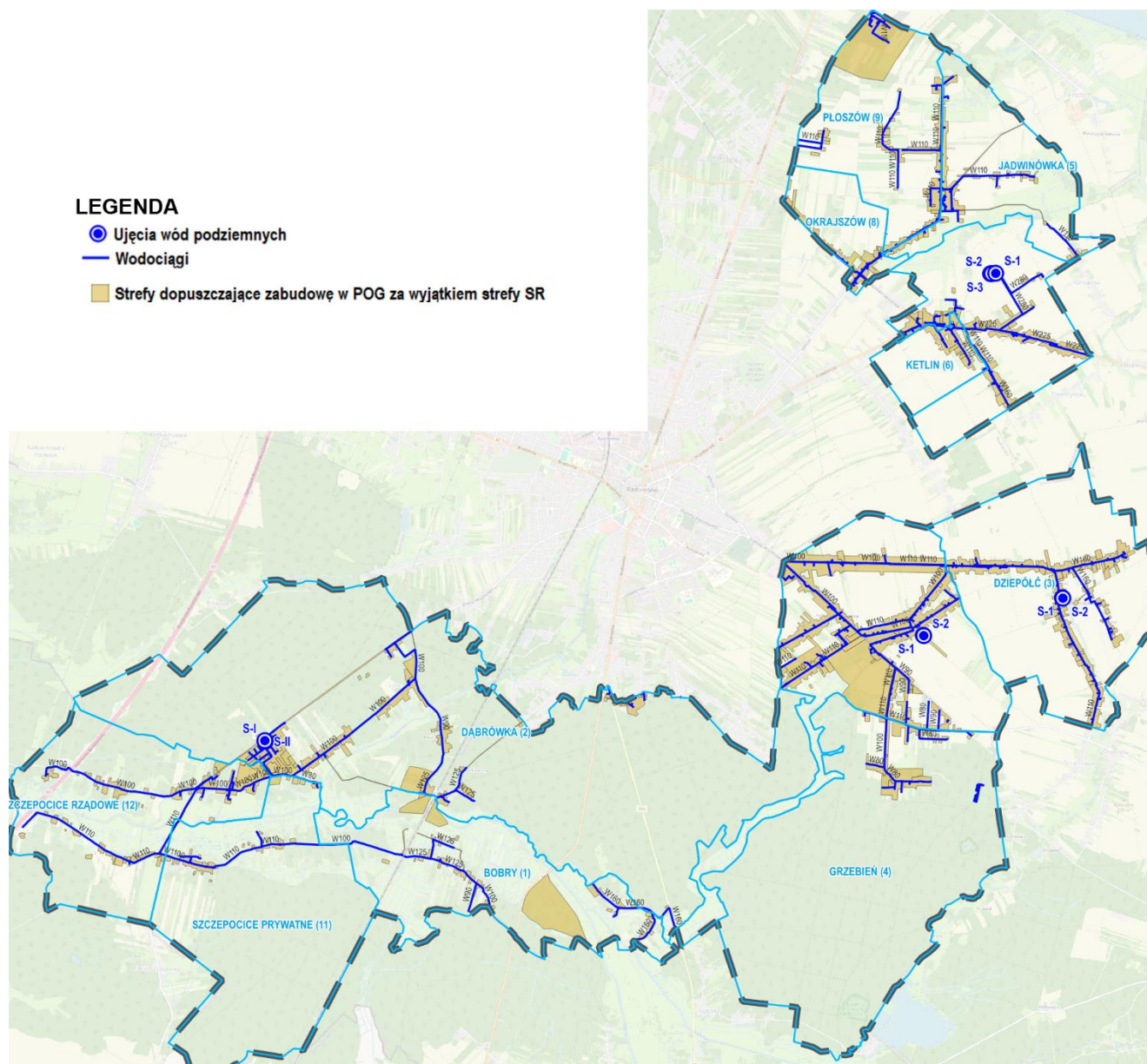
Przez sołectwa Dąbrówka i Bobry przebiega międzynarodowa linia kolejowa nr 1, ale na obszarze gminy zlokalizowano tylko 1 przystanek kolejowy, w dodatku w rejonie gdzie dostępność komunikacyjna jest dobra dla bardzo małej ilości mieszkańców. Zdecydowana większość mieszkańców gminy korzystniejszy dostęp posiada do dworca kolejowego w Radomsku.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę:

Według GUS odsetek mieszkań w gminie Radomsko korzystającej z instalacji wodociągowej w 2023 roku wyniósł 99,2%. Gmina Radomsko posiada 4 ujęcia wody w obrębach Strzałków, Kolonia Kietlin, Dąbrówka i Dziepółc. Zgodnie z raportem o stanie gminy na 2024 rok długość sieci wodociągowej wynosi 84,7 km. Średnie zużycie wody na mieszkańca wyniosło 34,2 m³. Produkcja wody w relacji do zdolności produkcyjnych wynosi około 48%, zaś udział strat wody w sieci odnotowuje się na poziomie około 13%.

Rys.20. Rozmieszczenie i dostępność wodociągów.

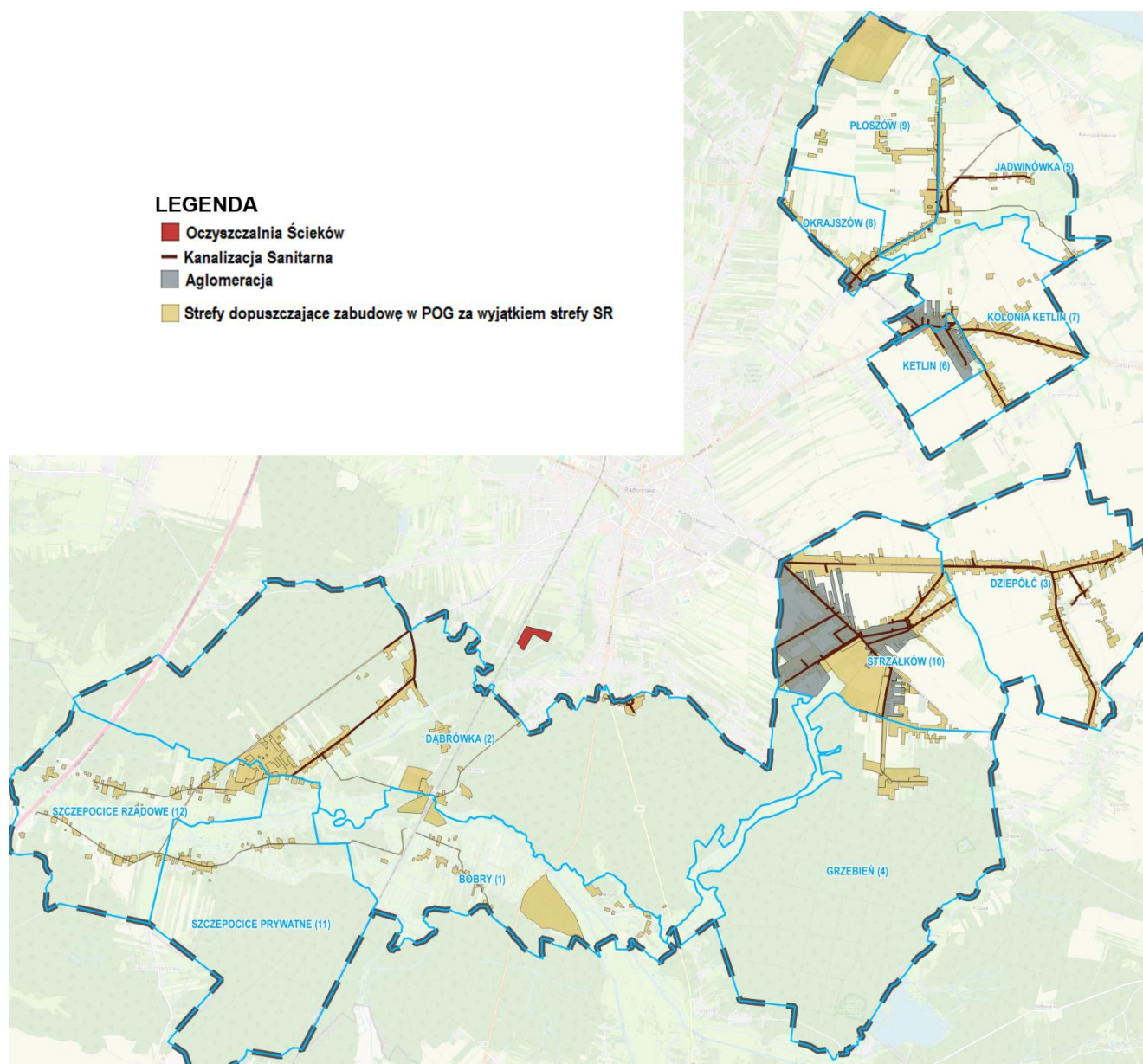


Kanalizacja sanitarna:

Według GUS odsetek ludności gminy Radomsko korzystającej z instalacji ściekowych w 2023 roku wyniósł 87,6%, zaś korzystających z kanalizacji sanitarnej wyniósł 40,3%, przy czym w 2024 roku długość sieci została zwiększona z 35,5 km do 40,30 km (o 13,6%), co przełoży się na dalszą poprawę dostępności infrastruktury kanalizacyjnej oraz zmniejszenie ilości zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych, których ilość, według danych GUS za 2023 rok, wynosiła odpowiednio 723 oraz 179. Część gminy obejmująca fragmenty obrębów: Okrajszów, Kietlin, Kolonia Kietlin i Strzałków, o łącznej powierzchni 224,2 ha, zostały włączone do aglomeracji Radomsko (uchwała nr XLI/421/21 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2021 r.). Oczyszczanie ścieków odprowadzanych z Gminy Radomsko zapewnia oczyszczalnia ścieków komunalnych zlokalizowana przy ulicy Spacerowej w Radomsku, o średniej przepustowości powyżej 20 000 m³/d. Największy deficyt sieci kanalizacyjnej występuje w części południowej gminy w dolinie Warty, jednak w tej części gminy, ze względu na rozproszenie zabudowy, budowa sieci kanalizacyjnej nie ma ekonomicznego uzasadnienia ze względu na koszty jednostkowe, natomiast w związku z występowaniem terenów zagrożonych powodzią oraz obszarów wymagających ochrony

ze względu na walory środowiska zmiana technologii odprowadzania/gromadzenia ścieków ma głębokie uzasadnienie wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

Rys.21. Rozmieszczenie i dostępność kanalizacji sanitarnej.

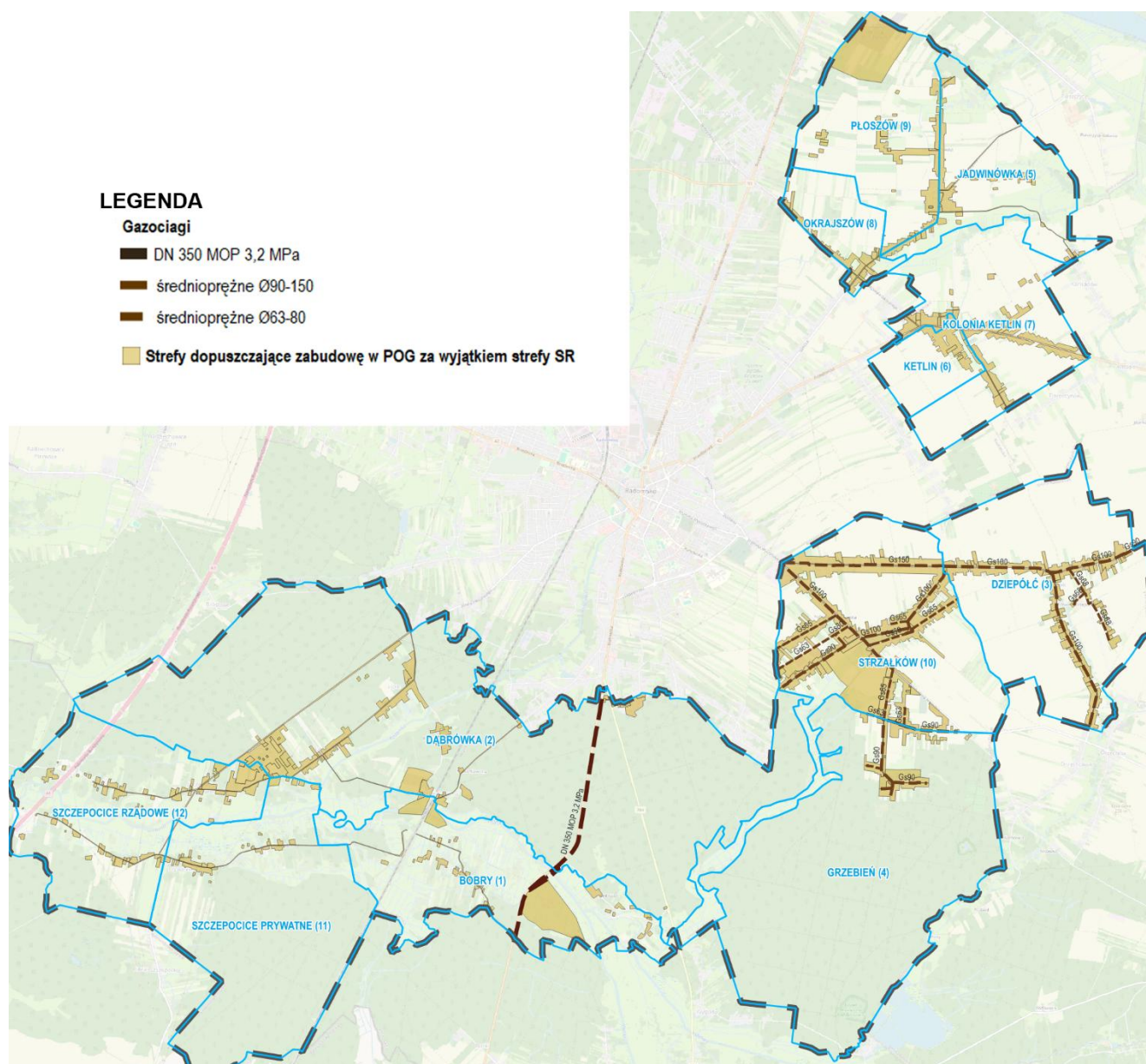


Zaopatrzenie w gaz z sieci:

Według GUS odsetek ludności gminy Radomsko korzystającej z instalacji gazowej w 2023 roku wyniósł 27,6%, co oznacza stosunkowo wzrost o 50,8% w ciągu 5 wcześniejszych lat, równoważny około 9,3% mieszkań w gminie. Niestety gazyfikacja obejmuje wyłącznie 3 obręby: Strzałków Grzebień i Dziepół a do sieci przyłączone jest 478 budynków. Znaczący wzrost wskazuje na wymianę źródeł ciepła na bardziej ekologiczne, co przyczynia się do zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza w rejonie, jednak brak dostępu do gazociągów w przeważającej części gminy ogranicza ten trend, przy czym biorąc pod uwagę politykę klimatyczną unii europejskiej i preferencje dla instalacji OZE, być może stan ten okaże się korzystny z punktu widzenia gminy, gdyż w ostatecznym rozrachunku zostanie pominięty krok rozwojowy, który również wywiera negatywny wpływ na lokalne środowisko, a transformacja energetyczna na bardziej ekologiczne, przynajmniej lokalnie, źródła ciepła oparte o OZE, będzie dodatkowo motywowana obecną dominacją przestarzałych technologii.

Przez gminę przebiega jeden gazociąg wysokoprężny o znaczeniu krajowym: DN 350 MOP 3,2 MPa relacji Piotrków Trybunalski - Częstochowa, nie biorący jednak udziału w bezpośrednim zaopatrzeniu gminy w paliwo gazowe.

Rys.22. Rozmieszczenie i dostępność gazu z sieci.

**Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

Obszar gminy Radomsko jest zasilany z „ringu energetycznego” 110 kV wokół Radomska, utworzonego na ciągu linii 110 kV Wrzosowa - Radomsko Południe, Radomsko Południe – Stobiecko, Stobiecko - Radomsko Młodzowy oraz linii 110kV Gorzkowice - Radomsko Komuna Paryska, na którym zlokalizowano stacje elektroenergetyczne 110/15 kV "Radomsko 2 Południe", "Radomsko Komuna Paryska", "Radomsko Młodzowy" i "Stobiecko". Linie średniego napięcia 15 kV, głównie w przebiegu napowietrznym, poprzez stacje transformatorowe 15kV/0,4kV dostarczają energię odbiorcom końcowym. Ponadto zaopatrzenie obrębu Bobry odbywa się z kierunku stacji elektroenergetycznej 110 kV „Gidle”.

Na terenie gminy jest również produkowana energia elektryczna z OZE w oparciu o:

- elektrownie wiatrowe w obrębach Okrajszów (1), Jadwinówka (2) i Dziepółc (2) o łącznej mocy zainstalowanej około 10 MW,
- elektrownie słoneczne o łącznej powierzchni około 1,8 ha i mocy szczytowej około 2,2 MW,

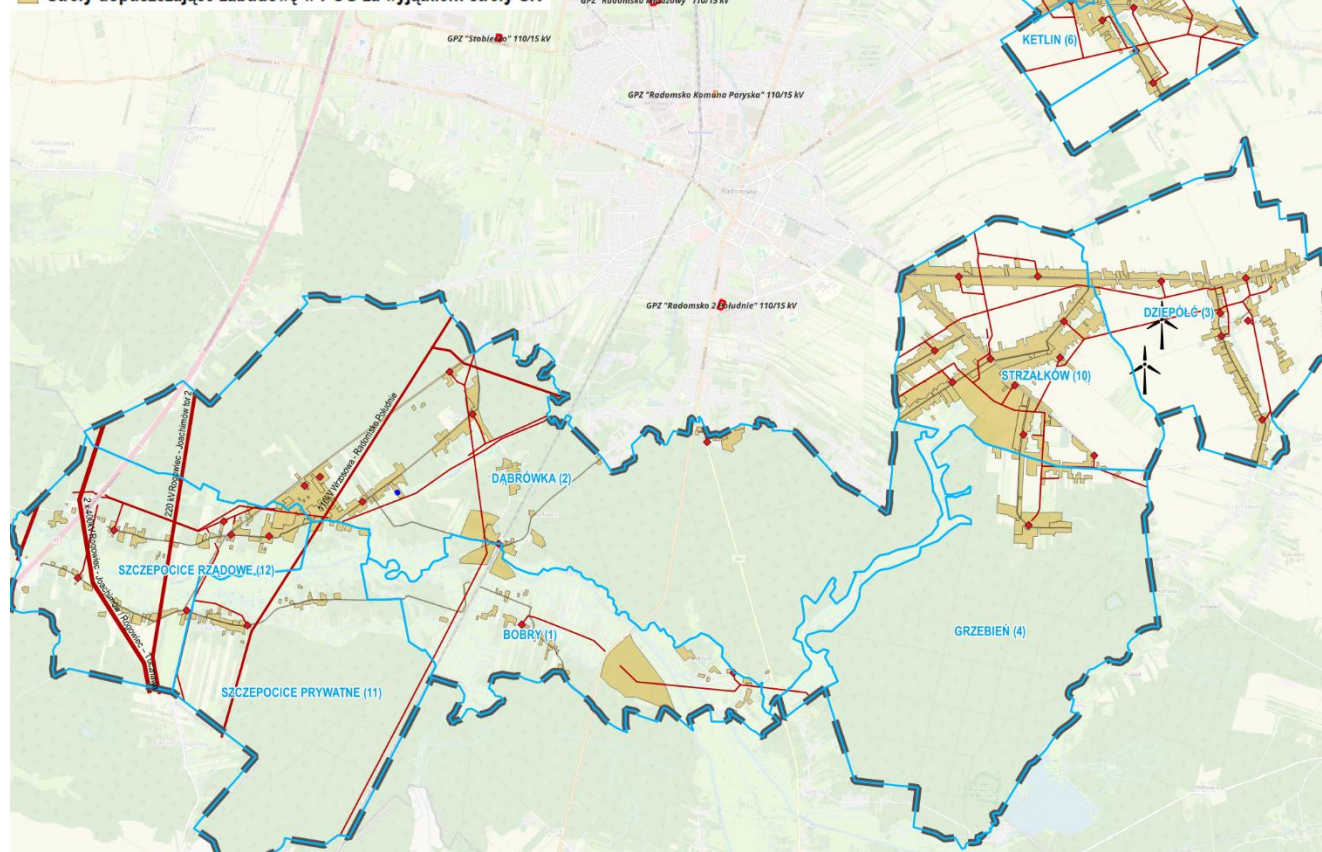
Elementami infrastruktury elektroenergetycznej o znaczeniu ponadlokalnym, nie biorącymi bezpośredniego udziału w zaopatrzeniu gminy w energię elektryczną są:

- Linia 2 x 400kV Rogowiec - Joachimów / Rogowiec – Tucznawa
- Linie: 220 kV Rogowiec - Joachimów tor 1 oraz tor 2

Rys.23.Rozmieszczenie infrastruktury elektroenergetycznej w gminie

LEGENDA

- Stacje elektroenergetyczne 110/15 kV
- ◆ Stacje transformatorowe
- Linie elektroenergetyczne
- NN 400kV
- NN 220kV
- WN 110kV
- SN 15kV
- Elektrownia fotowoltaiczna
- ↑ Elektrownia wiatrowa
- Strefy dopuszczające zabudowę w POG za wyjątkiem strefy SR

**2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

W dniu 15 kwietnia 2025 r. Sejmik Województwa Łódzkiego, uchwałą nr XIII/150/25, przyjął Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego którego wejście w życie przewidziano na dzień 1 lipca 2025 r. Na terenie gminy Radomsko wyodrębniono 6 typów krajobrazu naturalnego oraz 9 podtypów. Wśród niniejszych krajobrazów jeden uznano za priorytetowy. Poniżej zamieszczone rysunki i tabele stanowią wyciąg z Audytu Krajobrazowego.

Tab. 4. Typy i podtypy krajobrazu występujące na terenie gminy.

Kod Krajobrazu	Krajobraz		Typ rzeźby terenu	Typ krajobrazu naturalnego	Pow. [ha]
	typ	podtyp			
10-342.17-10 krajobraz priorytetowy	1. Wód powierzchniowych	1b. Systemy wód płynących	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	eoliczne równinne i faliste, staroglacjalne, fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, zalewowe, nadzalewowe, równin bagiennych, wzniesienia węglanowe,	686,2
10-342.17-33	2. Bagiennoląkowe – głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	eoliczne równinne i faliste, zalewowe, nadzalewowe	88,6
10-342.17-15	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	eoliczne równinne i faliste staroglacjalne, fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, zalewowe, nadzalewowe,	717,1

10-342.17-16	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	staroglacjalne glacialne równinne i faliste, eoliczne równinne i faliste, staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, równin bagiennych, zalewowe, nadzalewowe	1851,0
10-342.17-17	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, równin bagiennych, zalewowe, nadzalewowe,	446,1
10-342.17-18	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, zalewowe, równin bagiennych, nadzalewowe,	155,0
10-342.11-18	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	równinne, faliste (A,B); dolin (G)	staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, staroglacjalne glacialne równinne i faliste, zalewowe, równin bagiennych,	388,2
10-342.17-11	3. Leśne	3c. Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	eoliczne równinne i faliste, staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, zalewowe, równin bagiennych, nadzalewowe,	551,4
10-342.17-30	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	eoliczne równinne i faliste, staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, nadzalewowe, zalewowe,	299,2
10-342.11-54	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, staroglacjalne glacialne równinne i faliste, eoliczne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, staroglacjalne fluwioglacjalne pagórkowate, staroglacjalne fluwioglacjalne wzgórzowe, zalewowe, równin bagiennych, nadzalewowe, peryglacialne, wychodnie węglanowe, krzemianowe, wzniesienia węglanowe,	3132,7
10-342.17-2	7. Mozaikowe	7a. Z przewagą terenów porolnych	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, zalewowe, nadzalewowe, równin bagiennych	234,1
10-342.17-1	8. Podmiejskie i osadnicze	8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	równinne, faliste (A,B); pagórkowate (C); dolin (G)	staroglacjalne fluwioglacjalne równinne i faliste, staroglacjalne glacialne równinne i faliste, eoliczne pagórów wydmych, równin bagiennych, zalewowe, nadzalewowe, wychodnie węglanowe,	13,4

Rys.24. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy - rozmieszczenie.

OZNACZENIA:

 Granica Gminy Radomsko

 Krajobraz priorytetowy (kod 10-342.17-10) Dolina Warty - Łuk Pławiński

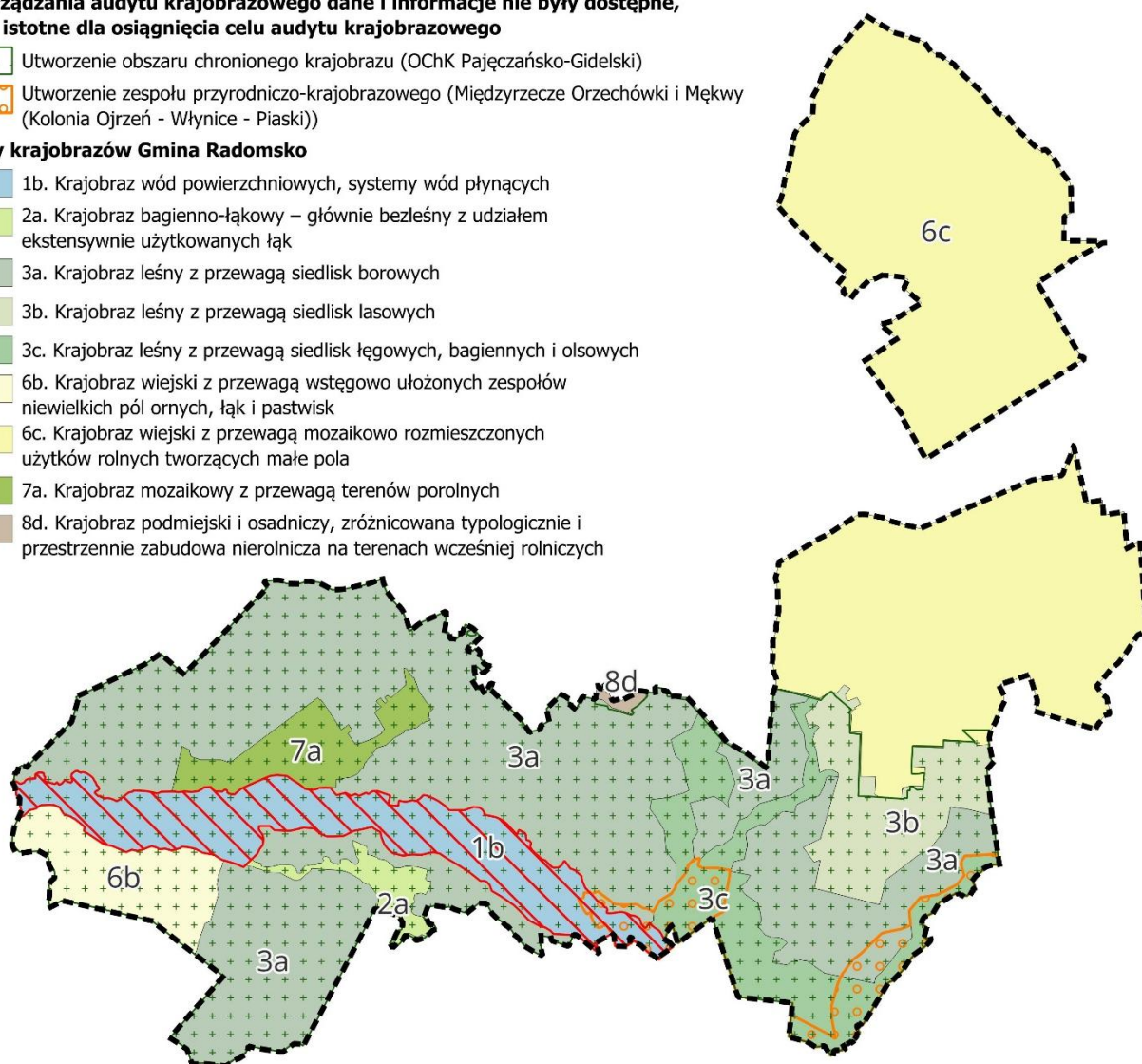
Obszary do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie, w którym na czas sporządzania audytu krajobrazowego dane i informacje nie były dostępne, a są istotne dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego

 Utworzenie obszaru chronionego krajobrazu (OChK Pajęczańsko-Gidelski)

 Utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego (Międzyrzecze Orzechówki i Mękwy (Kolonia Ojrzeń - Włynice - Piaski))

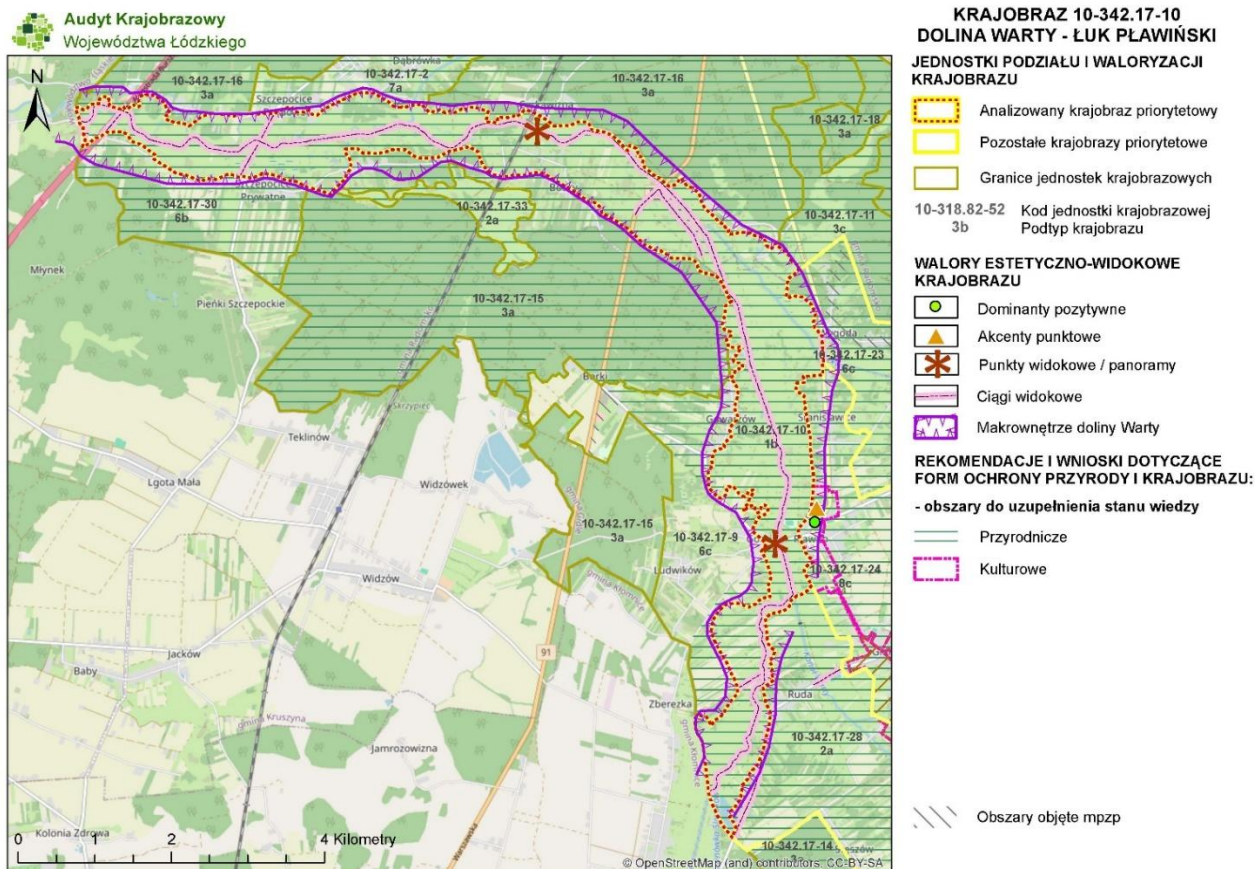
Typy krajobrazów Gmina Radomsko

-  1b. Krajobraz wód powierzchniowych, systemy wód płynących
-  2a. Krajobraz bagienno-łkowy – głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
-  3a. Krajobraz leśny z przewagą siedlisk borowych
-  3b. Krajobraz leśny z przewagą siedlisk lasowych
-  3c. Krajobraz leśny z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych
-  6b. Krajobraz wiejski z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
-  6c. Krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
-  7a. Krajobraz mozaikowy z przewagą terenów porolnych
-  8d. Krajobraz podmiejski i osadniczy, zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych



Krajobraz priorytetowy:

Rys.25. Krajobraz priorytetowy 10-342.17.-10 Dolina Warty – Łuk Pławiński: jednostki podziału i waloryzacji krajobrazu.



Tab. 5. Zagrożenia krajobrazu priorytetowego 10-342.17.-10 Dolina Warty – Łuk Pławiński

Kod zagrożenia	Rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia	Opis zagrożeń	Kod źródła zagrożenia	Zagrożenie wewn. lub zewn.	Skala zagrożenia (0-12)
A. ZAGROŻENIA DZIEDZICTWA PRZYRODNICZEGO					
A.1. DZIEDZICTWO GEOLOGICZNE I RZĘBA TERENU					
A.1.4.	Eksploracja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf	Złoża piasków i żwirów w miejscowości Ruda.	II.1.1.	W	8
A.1.7.	Erozja gleb	Obszar silnie zagrożony suszą	III.5.	Z	1
A.2. EKOSYSTEMY I ICH ZESPOŁY					
A.2.1.	Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej	-	III.2., III.1.5., IV.1.	Z	6
A.2.2.	Fizyczna i chemiczna degradacja siedlisk łądowych	-	III.2., III.1.5., III.5., IV.1.	Z	6
A.2.3.	Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne	-	III.1.2.	W	6
A.3. STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU					
A.3.3.	Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie	-	I.2.2.	W	5
A.3.5.	Zmniejszenie się różnorodności biologicznej	-	III.5.	Z	6
B. ZAGROŻENIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO					
B.2. ARCHITEKTURA					
B.2.3.	Zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń)	-	I.1.1., I.1.2.	W	3
C. ZAGROŻENIA FIZJONOMII KRAJOBRAZU					
C.1. KOMPOZYCJA I ŁĄD PRZESTRZENNY					
C.1.1.	Chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu	-	I.1.1., I.1.2., VI.4.	W	9
D. ZAGROŻENIA WALORÓW AKUSTYCZNYCH, ZAPACHOWYCH I SANITARNYCH					

D.1. WALORY AKUSTYCZNE					
D.1.1.	Hałas komunikacyjny i przemysłowy	-	I.2.2.	W	5
D.3. WALORY SANITARNE					
D.3.2.	Zanieczyszczenie powietrza	-	II.3., II.1.2., I.2.3.	Z	6
D.3.3.	Zanieczyszczenie wód	-	II.1.3., III.1.5., III.2.	Z	9

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym dla krajobrazu priorytetowego DOLINA WARTY – ŁUK PŁAWIŃSKI

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczzeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej.
- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną.
- Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.
- Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, zwłaszcza wodnych.
- Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych.
- Zapobieganie sukcesji na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne przez zbiorowiska zaroślowe oraz leśne.
- Zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach.
- Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków.
- Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt). Dopuszcza się wprowadzanie systemów ogrodzeniowych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej np. kwaterowy wypas zwierząt, ogrodzanie plantacji krzewów jagodowych, systemy ogrodzeniowe służące zabezpieczeniu nasadzeń drzew i krzewów, tworzeniu stref buforowych i wprowadzaniu rozwiązań z obszaru agroleśnictwa, systemów leśnopastwiskowych (sylwopastoralizmu) i rolnictwa regeneratywnego.
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i rybnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych, społecznych), w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w tym zapewnienie drożności w ciekach wodnych, umożliwiającej swobodną migrację organizmów.
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki złożami przewidzianymi do eksploatacji, z uwzględnieniem maksymalnego ograniczenia wpływu na inne zasoby środowiska (zwłaszcza lasy i wody podziemne). Rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych w kierunku przyrodniczym i wodnym.
- Zakaz eksploatacji torfu.
- Dążenie do utrzymania łąk o charakterze ekstensywnym oraz zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z zaleceniem ograniczania wielkoobszarowych upraw monokulturowych roślin wysokich wpływających na obniżenie walorów ekspozycji widokowych.
- Zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych.
- Zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.
- Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu
- Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybnej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego – o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących), położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody.
- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.

- Niewprowadzanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia), za wyjątkiem oczyszczalni ścieków.
- Zalecenie estetyzacji i ujednolicenia lokalizowanych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), nietrwale związanych z gruntem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń oraz stanowiących uzupełnienie infrastruktury turystycznej i gastronomicznej. Wykluczenie utrwalania w przestrzeni obiektów sezonowych o nietrwałej formie.
- Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
- Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.
- Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Warty w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu.
- Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie infrastruktury turystycznej z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.

Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

- Unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym. Zaleca się stosowanie stonowanej, neutralnej kolorystyki elewacji.

Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów) lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.
- Ograniczenie lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych.
- Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie.
- Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.
- Zaleca się niestosowanie elementów obcych kulturowo.
- Zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej neutralnej formie i kolorystyce, ażurowych.
- Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.

Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

- W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni dostępnych publicznie zaleca się wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury.

Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

- Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.

Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.
- Zachowanie i kształtowanie punktów widokowych na elementy cenne ekspozycyjne (panoramę doliny Warty), z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni
- Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych – o znaczącej wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków).
- Zaleca się podejmowanie działań przeciwdziałających naturalnej sukcesji powodującej zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrz krajobrazowych oraz zarastanie obiektów zabytkowych mogące powodować uszczerbek dla ich wartości, w tym ekspozycyjnych.
- Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. przedpole widokowe Pławna, Gidli).
- Ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi (przykładowo w rejonie Gowarzowa, Szczepocic Prywatnych i Rządowych, Rudy, Pławna).

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

Na potrzeby niniejszego planu ogólnego Gminy Radomsko w 2025 roku wykonane zostało opracowanie ekofizjograficzne. Przedmiotem opracowania jest dokumentacja przyrodnicza, waloryzująca i oceniająca elementy środowiska na potrzeby planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Opracowanie ekofizjograficzne charakteryzuje poszczególne elementy przyrodnicze środowiska na obszarze opracowania i ich wzajemne powiązania oraz stanowi podstawę do zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju w formułowaniu ustaleń dokumentów planistycznych. Podstawą prawną sporządzenia opracowania ekofizjograficznego jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Według art. 72 ust. 5 „Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby planu ogólnego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania.” Aktem wykonawczym jest Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych z dnia 9 września 2002 r.

Jak wskazano w opracowaniu ekofizjograficznym, o którym mowa wyżej, wnioski formułowane m.in. dla potrzeb planu ogólnego uwzględniają:

- określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju różnych funkcji użytkowych (mieszkaniowej, przemysłowej, wypoczynkowo-rekreacyjnej, rolniczej, leśnej itp.);
- wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej;
- określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują.

W opracowaniu wskazano następujące wnioski wymagające uwzględnienia w planie ogólnym:

- Dalszy rozwój obszaru powinien odbywać się w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy:
 - funkcja mieszkaniowa powinna być realizowana w obrębie obszarów dotychczas zainwestowanych i zabudowanych;
 - konieczność zachowania zwartej zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń – dogęszczanie istniejącej zabudowy,
 - dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg,
 - zachowanie strefowania funkcji tj. rozdzielanie funkcji produkcyjnych od mieszkaniowych, oddzielenie terenów o różnej funkcji strefami zieleni izolacyjnej.,
 - zachowanie terenów zieleni urządzonej (tj. zieleńców, placów zabaw dla dzieci, cmentarzy),
 - rozbudowa sieci kanalizacyjnej, celem eliminacji zagrożenia wód pitnych zanieczyszczeniami chemicznymi i bakteryjnymi,
- Potrzebie zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej powinny być podporządkowane:
 - tereny leśne, na których należy ograniczyć przejmowanie gruntów na inne cele niż związane z gospodarką leśną;
 - powiększanie istniejących kompleksów leśnych w wylesionej, północnej części gminy,
 - ochrona zadrzewień towarzyszących drogom i ciekom
 - zwrócenie szczególnej uwagi na zagospodarowanie doliny Warty w celu zachowania istniejących tu ekstensywnych użytków zielonych i zadrzewień
 - należy dążyć do uzyskania jak największej ciągłości przestrzennej korytarzy ekologicznych, przebiegających w granicach gminy
 - obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoju dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych oraz zadrzewień przydrożnych,
 - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk w dolinach rzecznych oraz na terenach podmokłych,
 - zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze (ochrona gruntów rolnych III i IV klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów),
- Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska:
 - w planie ogólnym jak również w planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zgodnie z Prawem geologicznym i górniczym udokumentowane złoża surowców ujęte w bilansie krajowym.
 - w celu ochrony powietrza należy na całym obszarze gminy wprowadzić zasadę stosowania systemów grzewczych opartych o:
 - indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące źródła energii takie jak: gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe,

- systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- ograniczyć ze względów zdrowotnych lokalizację zabudowy mieszkaniowej w niekorzystnych warunkach topoklimatycznych (dna dolin, tereny wilgotne)
- dla ochrony wód powierzchniowych - wprowadzić zakaz zrzucania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- dla ochrony wód gruntowych – wyeliminować źródła ich zagrożeń (nieszczelne zbiorniki bezodpływowe) oraz rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
- ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami obszarowymi - ograniczenie stosowania wysokotoksycznych środków nawożenia oraz ochrony roślin w strefach brzegowych cieków wodnych, ograniczenie infiltracji i spływów powierzchniowych zanieczyszczonych wód opadowych - właściwe składowanie odpadów stałych, przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin oraz obornika i gnojowicy;
- ograniczyć meliorowanie terenów podmokłych w obrębie gruntów ornych, łąk i powierzchni leśnych
- zadania melioracyjne poprzedzić ekspertyzami ekologicznymi wskazującymi optymalne rozwiązania zabezpieczające ekosystemy leśne, torfowiskowe, miejsca łęgowe;
- położenie Gminy Radomsko w obszarze zbiornika wód podziemnych GZWP nr 408 powoduje konieczność uwzględnienia możliwości wprowadzenia szeregu ograniczeń dla ochrony tych wód;
- ochrona ujęć wód podziemnych na cele publiczne – ustanowienie stref ochronnych i przestrzeganie przepisów dotyczących zasad zagospodarowania w strefach, w tym likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń i niedopuszczenie do powstawania nowych,
- optymalizacja zużycia wody do celów różnych dziedzin gospodarki - zbilansowanie zapotrzebowania wody i racjonalnego jej używania,
- obowiązek przechowywania nawozów sztucznych i obornika na nieprzepuszczalnych płytach ze ścianami bocznymi oraz gnojowicy w szczelnych zbiornikach, celem zabezpieczenia przed wyciekami agresywnych zanieczyszczeń do gruntu i przedostawania się ich do wód podziemnych,
- zmniejszenie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód oraz poprawa stanu sanitarnego i cieków wodnych do zakładanych klas czystości – porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zabudowanych (budowa lokalnych systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków, w tym oczyszczalni przydomowych i zagrodowych);
- ograniczyć wprowadzanie zabudowy na terenach, gdzie poziom wód gruntowych zalega płycej niż 1 m (obszary ograniczone hydroizobatą 1 m);
- ograniczyć przejmowanie położonych w dolinach rzecznych powierzchni gleb pochodzenia organicznego (gleby torfowe i mułowo-torfowe) na cele inne niż rolnicze; objęte ochroną prawną,
- wprowadzić zakaz osuszania (meliorowania) gleb pochodzenia organicznego
- ograniczyć przejmowanie powierzchni gleb klas III, IIIa, IIIb, IV, IVa i IVb na cele inne niż rolnicze.

Projekt planu ogólnego uwzględnia w znakomitej części wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego choć w celu równoważenia potrzeb środowiska przyrodniczego oraz potrzeb społecznych w pewnych aspektach wymaga to poszukiwania konsensusu, stąd też sposób uwzględnienia wniosków zawsze jest wynikiem ważenia tych, w znacznej mierze sprzecznych, potrzeb i interesów.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę zostało przeprowadzone zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775).

Stosownie do § 3 ust. 2 rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) oblicza się na podstawie wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczoną zgodnie z jednym wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \text{ albo } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Do powyższych obliczeń posłużono się danymi GUS z Banku Danych Lokalnych (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>, data dostępu: 28.01.2025r.) oraz z opracowania GUS "Prognoza ludności na lata 2023-2060" z 2023 roku wraz z Aktualizacją 23.11.2023 oraz Aktualizacją 18.07.2024 (e-ISBN 978-83-67087-79-7) (<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>, data dostępu: 28.01.2025r.)

Na dzień wykonywania obliczeń najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną pochodziły z 2023 r.

Obliczenia:

Tab. 6. Dane do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

rok	zmienna	opis	wynik	j.m
2023		Liczba mieszkańców	5 419	osoby
2043		Prognozowana liczba mieszkańców	5 095	osoby
2043	M_{20}	Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększone o 5%	5 095*1,05 = 5 350	osoby
2023	PUM_0	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie	182 036	m2
2023	P_0	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca	33,6	m2
2013	P_{-10}	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	29,1	m2
2003	P_{-20}	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	23,6	m2

Tab. 7. Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Formuła matematyczna	opis	wynik	j.m.
$P_{20}=3P_0-2P_{-10}$	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z użyciem P-10	$3*33,6 - 2*29,1 = 42,6$	m2
$P_{20}=2P_0-P_{-20}$	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z użyciem P-20	$2*33,6 - 23,6 = 43,6$	m2
$ZAP=M_{20}-(PUM_0/(IF(P_{20}<40,40,P_{20})))$	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	$5\,350 - (182\,036 / 42,6) = 1077$	osoby
130 ZAP	130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	1400	osoby

Z uwagi na przekroczenie przez zmienną P_{20} czyli prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wartości 40 m2, przyjęto zgodnie z §3 ust. 3 do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zastosowano dla zmiennej P_{20} powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w perspektywie roku 2043 wyniesie 1077 osoby.

2.26. Wnioski do planu ogólnego

Wnioski organów

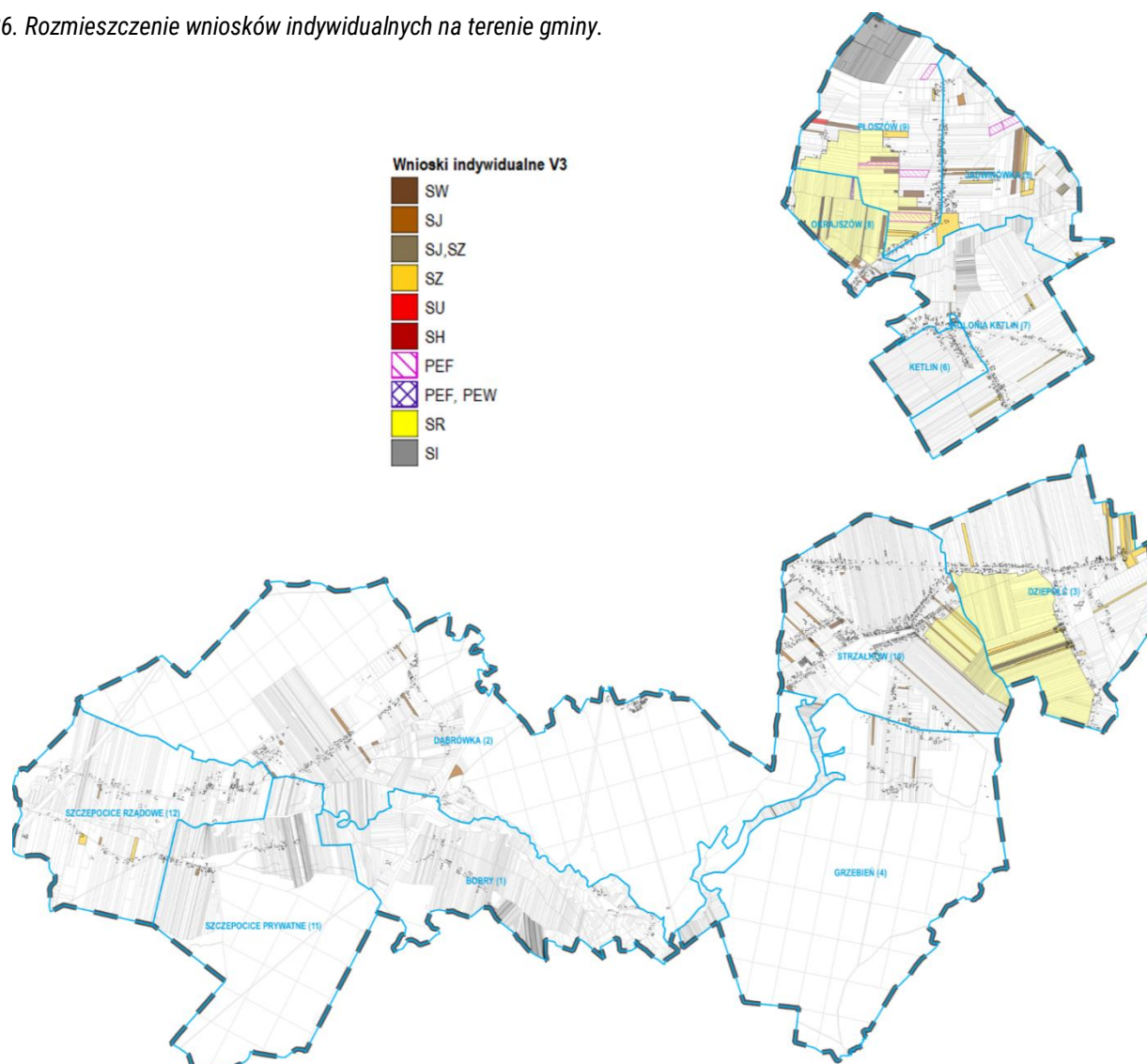
Spośród 50 organów zawiadomionych o przystąpieniu do procedury sporządzania planu ogólnego gminy Radomsko, wnioski do planu złożyło 19 organów. Wnioski te w dużej mierze stanowią podstawy przyjętych rozwiązań, jednakże wnioskowane treści większości wniosków znacząco wykraczały poza dopuszczone prawem ramy ustaleń planu ogólnego, określając wymagania niemożliwe do uwzględnienia w planie ogólnym w kontekście przepisów upoważniających, co w dużej mierze wskazuje na brak zrozumienia wśród organów założeń, charakteru i wymagań formalnych tego dokumentu. Niemniej wnioski, których ujęcie w planie ogólnym nie jest możliwe w formie ustaleń dokumentu ze względów proceduralnych i technicznych, zostały uwzględnione w znacznym stopniu pośrednio, poprzez wskazanie uwarunkowań w uzasadnieniu do planu ogólnego.

Organy opiniujące i uzgadniające wniosły szereg propozycji ustaleń dotyczących szczegółowych rozwiązań, których adresatem nie może być jednak POG, który w swoim zakresie rzeczowym nie posiada możliwości formułowania ustaleń w odniesieniu do wnioskowanych elementów, które de facto nie są jego przedmiotem, a stanowią wyłącznie obligatoryjne uwarunkowanie, którego znajomość jest niezbędna przy formułowaniu ustaleń POG w zakresie: stref planistycznych i ich granic, dodatkowego profilu funkcjonalnego stref planistycznych, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ewentualnie granic obszaru uzupełnienia zabudowy. Właściwym adresatem grupy wniosków zawartych w odpowiedzi na zawiadomienie, formułujących propozycje działań czy rozwiązań szczegółowych, będą plany miejscowe sporządzane w oparciu o POG, w których wnioskowana materia może stanowić ich ustalenie.

Wnioski indywidualne

Do projektu planu ogólnego osoby fizyczne złożyły 78 pism, przy czym w terminie składania wniosków złożono jedynie 44 pisma, pozostałe 34 zostały złożone po terminie. W ramach pism wyodrębniono pod względem merytorycznym 86 wniosków, wśród których zdecydowanie dominują wnioski o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol **SJ** (47 szt.) oraz o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol **SW** (19 szt.). Ogólnie spośród 86 wyodrębnionych wniosków 69, czyli ponad 80%, dotyczyło wprowadzenia stref wielofunkcyjnych, ponadto aż 9 wniosków, czyli ponad 10%, dotyczyło umożliwienia realizacji elektrowni słonecznych na terenach zieleni lub terenach rolnych.

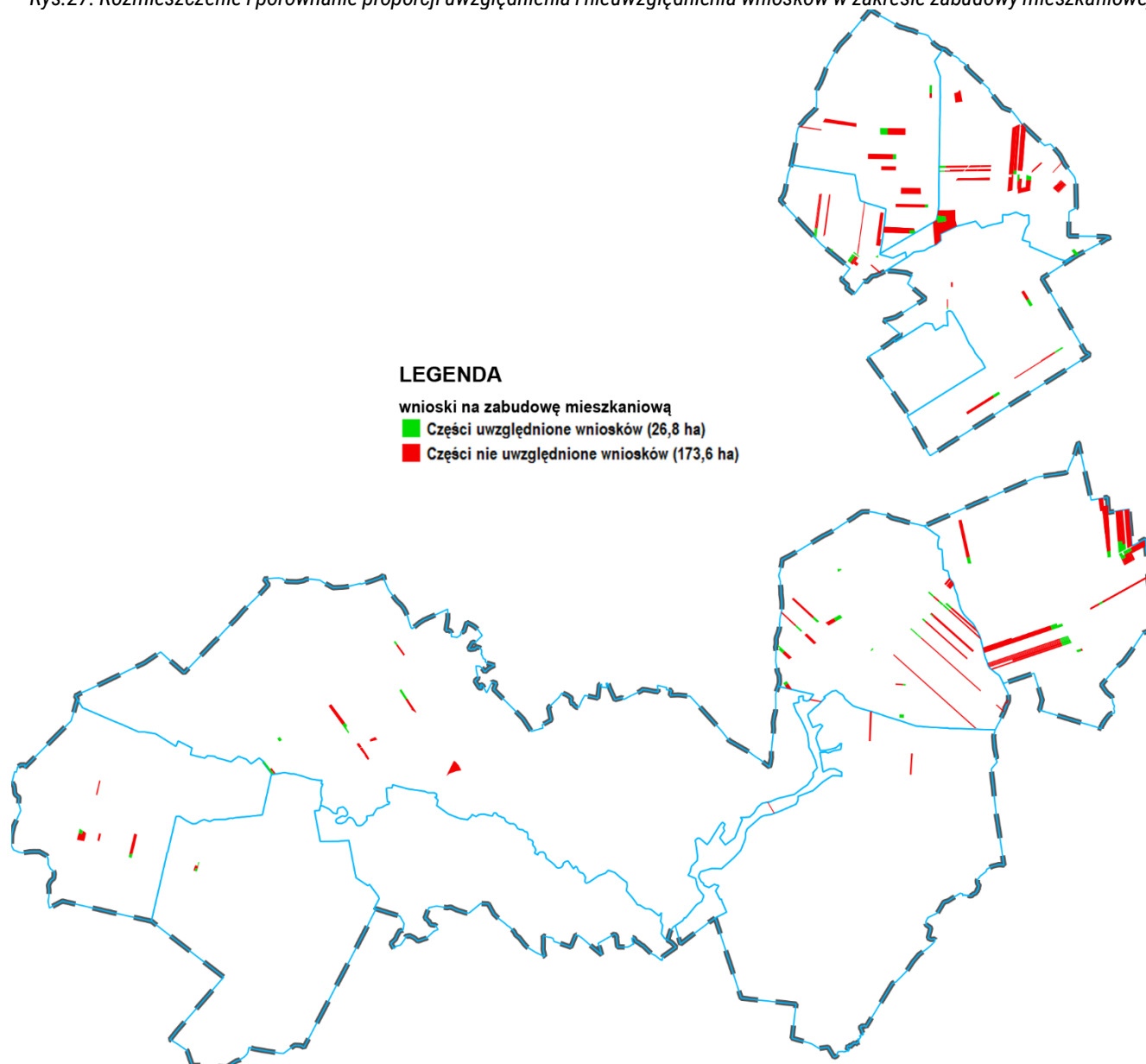
Rys.26. Rozmieszczenie wniosków indywidualnych na terenie gminy.



Znacznie ograniczona podaż powierzchni terenów możliwych do przeznaczenia na cele zabudowy w związku z niskim zapotrzebowaniem gminy na nową zabudowę mieszkaniową, powoduje że tylko niewielki procent wnioskowanych pod zabudowę mieszkaniową terenów (około 27 ha z 200 ha czyli 13,5%), może zostać ujęty w planie ogólnym na cele określone we wniosku, ale już udział wniosków uwzględnionych w części należy uznać za znaczący.

Głównymi aspektami branymi pod uwagę przy rozpatrzeniu wniosków były aspekty merytoryczne takie jak ład przestrzenny, walory krajobrazowe i środowiskowe, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni czy potrzeby związane z prawidłowym kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Rys.27. Rozmieszczenie i porównanie proporcji uwzględnienia i nieuwzględnienia wniosków w zakresie zabudowy mieszkaniowej



3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

W ramach planu ogólnego wprowadza się **gminny katalog stref planistycznych**, w oparciu o sparymetryzowane kategorie stref planistycznych dopuszczonych do stosowania zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775). Spośród 13 rodzajów dopuszczonych do stosowania stref planistycznych, w planie ogólnym gminy Radomsko zastosowano 10:

- **SJ** – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- **SZ** – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- **SU** – STREFA USŁUGOWA
- **SP** – STREFA GOSPODARCZA
- **SR** – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- **SI** – STREFA INFRASTRUKTURALNA
- **SN** – STREFA ZIELENI I REKREACJI
- **SC** – STREFA CMENTARZY
- **SO** – STREFA OTWARTA
- **SK** – STREFA KOMUNIKACYJNA

W części graficznej planu ogólnego wyodrębniono strefy nadając im numery porządkowe oraz ustalając dla każdej z nich profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania, terenu jeśli tego wymagają przepisy lub potrzeby planu.

Tab. 8. Gminny katalog stref planistycznych.

Oznaczenie Strefy:	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wartość maksymalnej wysokości zabudowy	Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
				[m]	[%]	[%]
SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ						
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
2SJ - 5SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
7SJ - 20SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
21SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
22SJ - 26SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
28SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
29SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
30SJ - 78SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
79SJ - 82SJ		ZN, L, W	1.0	9.0	60.0	30
83SJ - 84SJ		ZN, L, W	0.5	9.0	50.0	40
85SJ		ZN, L, W	1.0	9.0	60.0	30
86SJ - 108SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
109SJ		ZN, L, W	0.8	10.0	40.0	30
110SJ - 113SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
114SJ - 119SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
120SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
121SJ - 122SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
123SJ		ZN, L, W	0.7	10.0	35.0	30
124SJ - 126SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
127SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
128SJ - 130SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
131SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
132SJ - 136SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
137SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
138SJ - 140SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
141SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
143SJ - 147SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
150SJ - 155SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
156SJ - 160SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
161SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30

Oznaczenie Strefy:	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wartość maksymalnej wysokości zabudowy	Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
				[m]	[%]	[%]
162SJ - 163SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
164SJ - 165SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
166SJ - 172SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
173SJ - 175SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
176SJ - 179SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
180SJ - 185SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
186SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
187SJ - 189SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
190SJ - 192SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
193SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
194SJ - 195SJ		ML, ZN, L, W	0.4	10.0	25.0	30
196SJ - 201SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
202SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
203SJ - 205SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
206SJ - 212SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
213SJ - 218SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
219SJ - 220SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
221SJ - 225SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
226SJ		ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
227SJ - 228SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
229SJ - 230SJ		ML, ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
231SJ - 276SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
277SJ		ML, ZN, L, W	0.3	10.0	20.0	30
278SJ - 282SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
283SJ		ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
284SJ - 285SJ		ML, ZN, L, W	0.5	10.0	30.0	30
SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ						
1SZ	teren zabudowy zagrodowej teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
2SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
3SZ - 5SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
6SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
7SZ - 8SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
9SZ		U, ZN, L, W	0.5	12.0	30.0	30
10SZ - 12SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
13SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
14SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
15SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
16SZ - 17SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
18SZ - 21SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
22SZ - 24SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
25SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
26SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.5	12.0	30.0	30
27SZ - 28SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
29SZ		U, ZN, L, W	0.5	12.0	30.0	30
30SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
31SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
32SZ - 33SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
34SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.5	12.0	30.0	30
35SZ - 36SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
37SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
38SZ - 39SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
40SZ - 48SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
49SZ		RZW, U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
50SZ - 51SZ		U, ZN, L, W	0.3	12.0	20.0	30
SU – STREFA USŁUGOWA						
1SU	teren usług	ZN, L	0.8	10.0	40.0	30
2SU	teren komunikacji	ZN	0.5	12.0	30.0	30
3SU	teren zieleni urządzonej	-	0.5	12.0	30.0	30
4SU	teren ogrodów działkowych	ZN	0.5	10.0	30.0	30
5SU	teren infrastruktury technicznej 2)	PEF	0.8	10.0	50.0	30

Oznaczenie Strefy:	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wartość maksymalnej wysokości zabudowy	Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
				[m]	[%]	[%]
6SU		PS, ZN	0.8	10.0	50.0	30
7SU		-	0.5	25.0	30.0	30
8SU		PEF, ZN	0.5	15.0	30.0	30
9SU		ZN	0.8	10.0	40.0	30
10SU		ZN	0.8	10.0	50.0	30
11SU		PS	1.0	10.0	50.0	30
12SU		ZN	0.8	10.0	50.0	30
13SU		ZN	0.5	10.0	30.0	30
14SU		-	0.2	25.0	20.0	30
15SU		-	1.0	15.0	70.0	30
16SU		-	01.lut	15.0	60.0	30
17SU		-	0.2	15.0	10.0	30
18SU		-	0.8	10.0	50.0	30
19SU		-	01.lut	15.0	60.0	30
20SU		-	0.8	10.0	40.0	30
21SU		-	1.0	10.0	50.0	30
22SU		ZN, L, W	0.8	10.0	40.0	30
23SU		PS, ZN, L	0.5	10.0	30.0	30
24SU		ZN	1.0	10.0	50.0	30
25SU		-	0.5	12.0	30.0	30
26SU	-	0.2	20.0	10.0	30	
SP – STREFA GOSPODARCZA						
1SP	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	U, ZN, L	0.8	10.0	50.0	20
2SP		U	0.8	10.0	50.0	20
3SP		U, ZN, L	0.8	10.0	50.0	20
4SP		U	1.0	10.0	60.0	20
5SP		U, ZN, L	0.8	10.0	50.0	20
6SP		U	0.8	10.0	50.0	20
7SP		U	0.8	10.0	40.0	20
8SP		U, ZN, L	0.8	10.0	50.0	20
9SP		U, ZN, W	01.maj	12.0	70.0	20
10SP		U, ZN, L	1.0	15.0	35.0	20
11SP		U, ZN	1.0	15.0	35.0	20
12SP		U, ZN	1.0	10.0	60.0	30
13SP		U	0.8	10.0	50.0	20
14SP		U, ZN	0.8	10.0	50.0	20
15SP		U, ZN	1.0	10.0	60.0	20
16SP		U, ZN	0.8	10.0	50.0	20
17SP		U, ZN	1.0	10.0	60.0	20
18SP		U	0.8	12.0	50.0	20
19SP		U, ZN	1.0	12.0	60.0	20
20SP		U	01.lut	12.0	60.0	20
21SP		U, ZN	1.0	12.0	60.0	20
22SP		U	1.0	10.0	60.0	20
23SP		U	0.8	12.0	50.0	20
24SP		U	1.0	10.0	60.0	20
25SP		U, ZN	0.8	10.0	50.0	20
26SP		U, ZN	1.0	12.0	60.0	20
27SP - 28SP		U, ZN	0.8	10.0	50.0	20
29SP		U, ZN	1.0	20.0	60.0	20
30SP		U, ZN, L	0.8	10.0	50.0	20
31SP		U, ZN	1.0	10.0	60.0	20
32SP		U, ZN, L	0.8	10.0	50.0	20
SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ						
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren wielkotowarowej produkcji rolnej teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
2SR		RN, PEW, ZN	0.6	100.0	50.0	30
3SR		RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
4SR		RN, PEW, ZN	0.6	100.0	50.0	30
5SR		RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
6SR		RN, PEW, ZN	0.6	150.0	50.0	30
7SR		RN, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
8SR - 10SR		RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
11SR		ZN, L	0.6	15.0	50.0	30
12SR		RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30

Oznaczenie Strefy:	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wartość maksymalnej wysokości zabudowy	Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
				[m]	[%]	[%]
13SR		RN, PEW, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
14SR - 15SR		RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
16SR		ZP	0.6	15.0	50.0	30
17SR		RN, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
18SR		RN, PEW, ZN	0.6	150.0	50.0	30
19SR		RN, PEF, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
20SR		RN, PEW, ZN	0.6	100.0	50.0	30
21SR		RN, ZN, L, W	0.6	15.0	50.0	30
SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA						
1SI	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji teren ogrodów działkowych	U, P, ZN, L	-	-	-	20
2SI - 5SI		-	-	-	-	20
6SI		ZN	-	-	-	20
7SI		-	-	-	-	20
8SI		ZN	-	-	-	20
9SI - 11SI		-	-	-	-	20
12SI		ZN	-	55.0	-	20
13SI		-	-	-	-	20
14SI		ZN	-	-	-	20
15SI		-	-	-	-	20
16SI		ZN	-	-	-	20
17SI - 19SI		-	-	-	-	20
20SI		ZN, L	-	-	-	20
21SI - 26SI		-	-	-	-	20
27SI		ZN	-	-	-	20
28SI		-	-	-	-	20
29SI		ZN, L	-	55.0	-	20
30SI - 31SI	-	-	-	-	20	
SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI						
1SN	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	US, ZN	0.4	10.0	20.0	50
2SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
3SN		US, UK, UZ, UE, ZN	0.4	10.0	20.0	50
4SN - 5SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN	0.4	10.0	20.0	50
6SN		US, UK	0.4	10.0	20.0	50
7SN		US, UK, UG, UT, UZ, UE	0.1	10.0	5.0	50
8SN		US, UK, UE, UZ	0.4	10.0	20.0	50
9SN		US, UK, UG, UT, UZ, UE	0.2	12.0	10.0	50
10SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN	0.4	10.0	20.0	50
11SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN	0.6	10.0	30.0	50
12SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.6	10.0	30.0	50
13SN - 15SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
16SN - 17SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.6	10.0	30.0	50
18SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
19SN - 20SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.6	10.0	30.0	50
21SN - 26SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
27SN		US, UK, UG, UT, UZ, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
28SN - 29SN		US, UT, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
30SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN	0.4	10.0	20.0	50
31SN - 32SN		US, UK, UG, UT, UZ, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
33SN - 36SN		US, UK, UHD, UG, UT, UZ, UE, ZN, L	0.4	10.0	20.0	50
37SN		US, UK, UG, UT, UZ, ZN, L	0.2	10.0	10.0	50
SC – STREFA CMENTARZY						
1SC	teren cmentarza	UR, ZN	-	15.0	-	30
2SC - 3SC	teren komunikacji	-	-	-	-	30
4SC - 6SC	teren zieleni urządzonej teren oarodów działkowych	UR, ZN	-	15.0	-	30

Oznaczenie Strefy:	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy	Wartość maksymalnej wysokości zabudowy	Wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy	Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
				[m]	[%]	[%]
	teren infrastruktury technicznej 2)					
SO – STREFA OTWARTA						
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	-	-	-	-	-
2SO		PEF	-	-	-	-
3SO - 4SO		-	-	-	-	-
5SO		PEF	-	-	-	-
6SO - 7SO		-	-	-	-	-
8SO		ZP	-	-	-	-
9SO - 13SO		-	-	-	-	-
14SO		PEF	-	-	-	-
15SO - 22SO		-	-	-	-	-
23SO		ZP	-	-	-	-
24SO - 25SO		-	-	-	-	-
26SO		ZP	-	-	-	-
27SO - 30SO		-	-	-	-	-
31SO		-	-	55.0	-	-
32SO - 36SO		-	-	-	-	-
37SO		ZP	-	-	-	-
38SO		-	-	-	-	-
39SO		ZP	-	-	-	-
40SO - 41SO		-	-	-	-	-
42SO		ZP	-	-	-	-
43SO - 48SO		-	-	-	-	-
SK – STREFA KOMUNIKACYJNA						
1SK	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kolejowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej	-	-	-	-	-
2SK - 3SK		KDZ	-	-	-	-
4SK		L, ZN, W	-	-	-	-
5SK		-	-	-	-	-
6SK		-	-	55.0	-	-
7SK - 8SK		teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej 2)	L, ZN, W	-	-	-
	1) znaczenie symbolu profilu dodatkowego: KDZ – teren drogi zbiorczej PEF – teren elektrowni słonecznej PEW – teren elektrowni wiatrowej L – teren lasu P – teren produkcji RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy PS – teren składów i magazynów U – teren usług UE – teren usług edukacji UG – teren usług gastronomii UH – teren usług handlu UR – teren usług kultu religijnego UK – teren usług kultury i rozrywki					
	2) Dotyczy: terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².					

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy „Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”. Wobec powyższego oraz biorąc pod uwagę charakterystykę gminy, w tym wynik wyznaczenia rdzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, proces wyznaczenia stref planistycznych obejmował kolejno:

- 1) wyznaczenie strefy komunikacyjnej obejmującej główne elementy układu drogowego,
- 2) wyznaczenie stref infrastrukturalnych obejmujących istotne drogi publiczne nie mogące być zaliczone do strefy komunikacyjnej, głównie w celu ucztylnienia części graficznej planu ogólnego;
- 3) wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę na obszarach:
 - a) dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy,
 - b) uzupełnienia zabudowy,

- c) zabudowanych z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- d) dla których w studium wyznaczono obszary zabudowy, które mimo że nie stanowią podstawy prawnej dla rozwiązań planu ogólnego, wyznaczają główne obszary rozwoju zabudowy w gminie, stanowiąc niepodważalnie element strategii rozwoju gminy, mimo braku formalnego dokumentu – przy czym niniejsze obszary podlegały istotnym korektom na skutek analiz:
 - zapotrzebowania gminy na nową zabudowę,
 - rozmieszczenia rdzeniowych obszarów uzupełnienia zabudowy,
 - szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych, w szczególności:
 - obszarów gruntów rolnych chronionych (klasy III i gruntów organicznych),
 - obszarów leśnych i faktycznie zadrzewionych,
 - obszarów dolinnych o niekorzystnej charakterystyce szczególnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią”,
 - ograniczeń w zabudowie związanych z występowaniem stref ochronnych, kontrolowanych i technicznych infrastruktury technicznej,
 - ograniczeń w zabudowie związanych z ochroną terenów chronionych jako wartości historyczne
 - dostępności istniejącej infrastruktury technicznej,
 - faktycznego wykorzystania terenów w okresie obowiązywania studium w tym gęstości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz warunków zabudowy wydanych przed 2025 rokiem,
- e) do których złożono wnioski do planu ogólnego, które uznano za spójne z rozmieszczeniem wyżej wymienionych terenów lub uzasadnione ze względu na dobry dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej a jednocześnie nie sprzeczne z uwarunkowaniami lokalnymi, o których mowa powyżej (w lit. d tiret trzeci) – jednocześnie uwzględnione wnioski nie mogły prowadzić do pogłębienia rozproszenia zabudowy oraz przekroczenia zapotrzebowania na nową zabudowę,
- f) które uzasadniły rozszerzenie rdzeniowych obszarów uzupełnienia zabudowy, bez potrzeby nadmiernego, kilkusetprocentowego uzupełnienia obszarów rdzeniowych,
- g) rozgraniczenie strefy otwartej (SO) – bez zabudowy, oraz strefy produkcji rolniczej (SR) - dopuszczających zabudowę rolniczą, w zależności od uwarunkowań z których najistotniejsze to:
 - występowanie ograniczeń w zabudowie ze względu na formy ochrony przyrody, korytarze ekologiczne (doliny), ochronę krajobrazu,
 - preferencje dla strefy rolniczej w północnej części gminy gdzie pomimo nie najwyższych klas gruntów, faktyczna przydatność rolnicza jest niepodważalna,
 - udział gruntów rolnych wyższych klas,
 - udział terenów leśnych lub faktycznie zadrzewionych,
 - faktyczny sposób użytkowania terenów,
- h) określenie dodatkowego profilu funkcjonalnego dla stref planistycznych w zależności od potrzeb oraz uwzględniając:
 - zasadność powszechnego dopuszczenia usług w strefach, które taki profil dodatkowy przewidują,
 - wytyczne dokumentów ponadlokalnych:
 - wykorzystania odnawialnych źródeł energii (wspieranie budowy instalacji do pozyskiwania energii z OZE, wspieranie budowy magazynów energii, wspieranie rozwoju energetyki prosumenckiej i rozproszonej,) poprzez stosunkowo szerokie dopuszczenie w planie ogólnym możliwości lokalizowania elektrowni słonecznych (PEF) w zdecydowanej większości stref, uwzględnienie istniejących elektrowni wiatrowych (PEW) – przyjęto, że to plany miejscowe lub decyzje WZ będą narzędziem precyzyjnie regulującym ostateczną możliwość faktycznego dopuszczenia terenu do takiego użytkowania,
 - wzrost poziomu lesistości poprzez wprowadzenie możliwości realizacji lasów na wszystkich terenach,
 - wzrost retencji poprzez dopuszczenie terenów zieleni naturalnej i wód na wszystkich terenach,
 - planowanie rozbudowy w sposób zapobiegający zbytniemu „rozlewaniu się” poprzez ograniczanie stref rolniczych w południowej części gminy w dolinie Warty (umożliwiających lokalizację zabudowy rolniczej) na korzyść stref otwartych dopuszczających użytkowanie rolnicze, ale bez zabudowy (RN).

Ponadto:

- ze względu na wiejski charakter terenów wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) nie było w żadnym stopniu ograniczane istniejącym sąsiedztwem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jeśli takie zapotrzebowanie zostało zgłoszone przez właścicieli lub wynikało ze stanu istniejącego,
- strefy usługowe (SU) i produkcyjne (SP) wyznaczono zgodnie ze stanem istniejącym nie przewidując nowych lokalizacji dla tego rodzaju stref poza dwoma niewielkimi obszarami w Strzałkowie,
- w celu uzyskania, korzystniejszej z punktu widzenia gminy ilości powierzchni wielofunkcyjnych stref planistycznych, zrezygnowano z nadmiernego uogólniania tych stref, wyodrębniając nawet stosunkowo niewielkie tereny usługowe, które z powodzeniem mieściły się w strefach wielofunkcyjnych, w celu bardziej precyzyjnego określenia udziału funkcji usługowych oraz precyzyjniejszego określenia parametru intensywności zabudowy mającego wpływ na chłonność poszczególnych terenów,

- strefy cmentarzy (SC) ustalono zgodnie z lokalizacją istniejących cmentarzy,
- na terenie gminy nie przewidziano strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) pomimo wskazania takiego celu w projekcie strategii Gminy, ze względu na zbyt duży wpływ chłonności tych terenów, na zapotrzebowanie gminy na zabudowę mieszkaniową oraz stref handlu wielkopowierzchniowego (SH) ze względu na brak uzasadnienia dla lokalizacji tego rodzaju obiektów w gminie,
- Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono wyłącznie, w uzasadnionym stanie istniejącym lub, w znacznie szerszym zakresie, potrzebami rozwoju funkcji turystycznych w obszarach preferowanych przez strategię do tego celu, czyli w szczególności w obszarze doliny Warty – do strefy SN włączono dużą ilość terenów w dolinie Warty przyjmując, iż wypracowanie rozwiązań będzie odbywać się na etapie sporządzania planów miejscowych, w trakcie sporządzania których faktyczne potrzeby, szczegółowe uwarunkowania oraz opinie organów uzgadniających i opiniujących zostaną poddane znacznie głębszej analizie.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z rozporządzeniem, chłonność terenów niezabudowanych wyrażoną w liczbie mieszkańców, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Z uwagi na brak w przepisach obowiązujących wzoru określającego wymagany sposób obliczania chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, zaproponowano wzór spełniający wymogi wyżej przytoczonego przepisu, opracowany na podstawie wzoru zastosowanego w projekcie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania projektu planu ogólnego gminy z dnia 6 września 2023 r. (Numer z wykazu prac legislacyjnych: 98, utworzony: 12-09-2023). Przyjęto wzór na sumę chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w gminie:

$$Ch_{gm} = \sum_{s=1}^n round (P_{st}^{(s)} \times I^{(s)} \times W_{Ch}^{(s)} \times f_m^{(s)})$$

gdzie:

Ch_{gm}	łączna chłonność dla całej gminy (liczba osób),
n	liczba wyodrębnionych stref planistycznych,
$P_{st}^{(s)}$	powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie istniejącej w strefie s , wyrażona w hektarach z dokładnością do 1 m ²
$I^{(s)}$	projektowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla strefy s
$W_{Ch}^{(s)}$	wskaźnik chłonności (os./ha) uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy w strefie s
$f_m^{(s)}$	prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie s <i>przyjmuje wartość z zakresu [0,1], gdzie wartość '1' odpowiada 100% funkcji mieszkaniowej.</i>
round(·)	oznacza zaokrąglenie wyniku częściowego dla strefy do liczby całkowitej.

Wzór spójnie łączy powierzchnię luk (w ha), intensywność zabudowy oraz wskaźnik os./ha wynikający z rzeczywistych przykładów występujących na terenie gminy, co jest zgodne z ideą „zasady analogii” (odwołanie do najbardziej zbliżonych warunków zabudowy) i uwzględnia rodzaj oraz poziom nadziemnej intensywności zabudowy nowych inwestycji. Ustawodawca wymaga sumarycznej weryfikacji chłonności w całej gminie, sprawdzając czy mieści się ona w przedziale 70–130% zapotrzebowania. Wyznaczenie zatomizowanego wskaźnika dla poszczególnych stref planistycznych i zsumowanie ich rezultatów wyczerpuje ten wymóg ustawowy. Szczegółowe obliczenia chłonności znajdują się w *Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych*.

Delimitacja terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie

Przepisy nie definiują pojęcia luki, wiążące więc tu jest doświadczenie i warsztat urbanisty sporządzającego projekt, by takie luki zidentyfikować. Na podobnej zasadzie urbanista identyfikować będzie tereny w ramach wyznaczanych stref, które będą potencjalnie podlegały zabudowie, będzie poddawał analizie obszary już zabudowane pod kątem możliwości realizacji na nim zabudowy w ramach uzupełnień luk.

Do wyznaczenia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych należy określić, które tereny są już obecnie zabudowane (zainwestowane), a następnie odjąć je od wyznaczonych w projekcie planu ogólnego stref wielofunkcyjnych.

Wyznaczanie terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie przeprowadzono w sposób manualny, opierając się na następujących zestawach danych:

- 1) EGiB (Ewidencja Gruntów i Budynków) – granice działek ewidencyjnych, granice użytków i klasoużytków oraz budynkach,
- 2) BDOT500 – obiekty topograficzne, takie jak ogrodzenia, jezdnie oraz budynki nieujęte w EGiB,

- 3) GESUT – przebieg sieci infrastruktury technicznej, która może ograniczać możliwości zagospodarowania działki,
- 4) BDOT10K – dane o budynkach, powstające m.in. w oparciu o ortofotomapy, dzięki czemu mogą uwzględniać także obiekty nieuwzględnione w EGiB czy BDOT500 (np. samowolę budowlaną),
- 5) Ortofotomapy – rzeczywiste zdjęcia lotnicze pozwalające ocenić faktyczne zagospodarowanie nieruchomości (informacje, których często nie sposób uzyskać z oficjalnych baz, np. istnienie ogrodu),
- 6) Fotogrametryczne zdjęcia lotnicze – uzupełniające do Ortofotomap,
- 7) Zdjęcia satelitarne – dzięki częstym aktualizacjom umożliwiają wstępną weryfikację, czy dana działka jest zabudowana, ograniczeniem jest jednak stosunkowo niska rozdzielczość,
- 8) Rejestr danych dot. wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszeń, prowadzony przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Połączenie (kompilacja) powyższych źródeł w ramach analizy wizualnej umożliwiło uwzględnienie wszystkich istotnych uwarunkowań oraz precyzyjną delimitację terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w obrębie wyznaczonych stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową.

Przyjęto zasadę, iż jako luki planistyczne wyznacza się niezabudowane lub geometrie nie stanowiące zagospodarowanej w części nieruchomości, o parametrach pozwalających na lokalizację odrębnej nieruchomości budowlanej. Na podstawie analizy nieruchomości zabudowanych oraz ze względu na ekstensywny, wiejski charakter terenów zabudowy, przyjęto minimalną powierzchnię luki planistycznej na około 500 m². Dodatkowo o uznaniu części nieruchomości decydowała foremnosc kształtu figury geometrycznej – luki, którą oceniano wizualnie. Zdarzały się zatem przypadki, w szczególności w odniesieniu do dróg wewnętrznych gdy mimo spełnienia wymogu powierzchni niektóre obszary nie zostały zakwalifikowane jako luki budowlane (ze względu na niekorzystną geometrię). Przy czym w sytuacji kiedy działka jest zabudowana budynkiem o bardzo złym stanie technicznym nieużytkowanym też mogła zostać zakwalifikowana jako teren niezabudowany.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych.

W pierwszym etapie za ustawą w sprawie planu ogólnego wyznaczono strefy wielofunkcyjne w następującej kolejności: na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz kolejno na obszarach uzupełnienia zabudowy. Wyznaczono również strefy wielofunkcyjne na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, ale z wyłączeniem luk w tej zabudowie, przy czym nie ujęto w strefach SJ albo SZ pojedynczych przypadków istniejącej zabudowy mieszkaniowej ujawnionej jako budynki oznaczone klasą KST 110 w EGiB, BDOT500, BDOT10K w sytuacji, gdy przedmiotowe budynki zlokalizowane są na obszarach na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), aczkolwiek nie była to uniwersalna zasada zastosowana do każdego budynku mieszkalnego zlokalizowanego na wyżej wymienionych obszarach, ponieważ dla budynków zlokalizowanych pod adresami gdzie byli zameldowani mieszkańcy wyznaczano strefę SJ albo SZ.

Dodatkowo nie objęto strefami budynków mieszkalnych które podczas przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej okazywały się być w bardzo złym stanie technicznym i nie były zamieszkałe, nie ujęto również w strefach wielofunkcyjnych budynków mieszkalnych stanowiących integralną część nieruchomości służącej usługom kultu religijnego (plebani) oraz dwóch budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach 101212_2.0006.297/6, 101212_2.0003.65/5, 101212_2.0003.66/4 w centrum dużych firm albo w ich bezpośrednim sąsiedztwie charakteryzujących się średnim stanem technicznym, dodatkowo nie wyznaczono stref SJ albo SZ na terenie zespołu dworskiego w Strzałkowie.

W wyniku usankcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wyznaczenia wielofunkcyjnych stref w ramach ustaleń planów miejscowych i wcześniej wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, przeznaczono 500,25 ha terenów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ oraz 31,80 ha pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową - SZ, czyli sumarycznie 532,05 ha zostało objęte strefami wielofunkcyjnymi. Schematyczne przedstawienie stref na Rys.30 *Wyznaczone strefy wielofunkcyjne w projekcie POG w ramach obowiązujących MPZP i OUZ.*

Na terenie gminy Radomsko uchwalony jest jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w którym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (Uchwała Nr XLV/283/2022 Rady Gminy Radomsko z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Broniewskiego w miejscowości Strzałków w gminie Radomsko), w ramach którego zidentyfikowano, zgodnie z przyjętą metodologią patrz: *Delimitacja terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie* 24,95 ha terenów niezabudowanych lub luk w zabudowie podlegających bilansowaniu, następnie przystąpiono do wyznaczenia terenów niezabudowanych i luk w zabudowie dla obszaru uzupełnienia zabudowy w wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczono sumarycznie 109,34 ha terenów nie zabudowanych i luk w zabudowie w ramach stref planistycznych SJ, SZ, w tym 109,13 ha w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz 0,21 ha w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, tereny które będą podlegać bilansowaniu w pierwszym etapie, schematycznie przedstawione na: Rys.31 *Tereny niezabudowane i luki w zabudowie w ramach stref wielofunkcyjnych w projekcie POG w ramach obowiązujących MPZP i OUZ.*

Metoda określania chłonności terenów zabudowanych uwzględnia istniejącą zabudowę najbardziej zbliżoną do planowanych parametrów dla danej strefy, w szczególności pod względem rodzaju i nadziemnej intensywności zabudowy (w rozumieniu

przepisów ustawy). Rozwiązanie to odzwierciedla zasadę analogii wskazaną w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, która nakazuje uwzględnić parametry zabudowy zbliżone do planowanych.

Do obliczenia chłonności terenów przyjęto wskaźnik rzeczywistej gęstości zaludnienia (RGZ) [os./ha], wyznaczony na podstawie punktów adresowych powstałych w ostatnich 10 latach. RGZ określono dla terenów już zabudowanych, morfologicznie i funkcjonalnie najbliższych planowanej zabudowie w obrębie stref SJ (mieszkaniowa jednorodzinna) i SZ (zagrodowa). Następnie RGZ stanowił podstawę wyznaczenia wskaźnika chłonności terenów (Wch) w tych samych strefach.

Uzasadnienie przyjęcia horyzontu 10 lat:

1. Specyfika dotychczasowej zabudowy siedliskowej – tradycyjna zabudowa siedliskowa (duże działki, niska intensywność, rozbudowane zaplecze gospodarcze) nie odpowiada współczesnym potrzebom urbanistycznym.
2. Zmiana trendów inwestycyjnych – nowe inwestycje z ostatniej dekady charakteryzują się mniejszymi działkami i wyższą intensywnością oraz ograniczeniem funkcji gospodarczych.
3. Podobieństwo do planowanej zabudowy – inwestycje realizowane w tym okresie najlepiej odzwierciedlają planowane parametry (funkcje, struktura przestrzenna).
4. Precyzja i aktualność danych – punkty adresowe z EMUiA (odzwierciedlenie faktycznej liczby mieszkańców), powiązanie z ewidencją ludności oraz geometrie działek z EGiB zapewniają wiarygodność.
5. Reprezentatywność okresu – 10 lat stabilizuje wyniki i ogranicza wpływ krótkookresowych wahań.

W analizie użyto następujących danych:

- Zestawienie liczby mieszkańców według adresu stałego zameldowania aktualny na dzień 17.01.2025 r. pozyskany z Urzędu Gminy.
- Ewidencja miejscowości, ulic i adresów, w zakresie punktów adresowych i ich numerów porządkowych, pozyskanych z usługi WFS prowadzonej przez Gminę (adres: <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/NumeracjaAdresowaGmin/101212> dostęp: 17.01.2025 r.).
- Działki ewidencyjne z EGiB.
- Stref wielofunkcyjnych wyznaczonych w ramach obowiązujących MPZP, OUZ i istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- Terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej wyznaczonych w ramach OUZ.

Zaobserwowano różnicę pomiędzy liczbą ludności w rejestrze prowadzonym przez gminę a danymi dotyczącymi liczby ludności udostępnionymi przez GUS, mianowicie:

- Liczba mieszkańców stale zameldowanych (wg danych gminy 2024 r.) – 5329 [os.]
- Liczba mieszkańców (wg GUS 2024) – 5 408 [os.]

Obliczono współczynnik korygujący, który stanowi stosunek liczby ludności według danych GUS do liczby mieszkańców zameldowanych na pobyt stały - 1,0148 biorąc pod uwagę wartość współczynnika poniżej 1,5% nie uwzględniono go z uwagi na brak wpływu na wyniki obliczeń.

Pozyskanie danych referencyjnych przeprowadzono poprzez filtrację punktów adresowych po dacie ich powstania, w celu wyodrębnienia tych, które powstały w ostatnich 10 latach. Uzyskano 122 referencyjne punkty adresowe. Następnie, wobec braku w zasobie PODGiK danych o jednostkach rejestrowych, wykonano ręczną delimitację granic nieruchomości referencyjnych na podstawie intersekcji geometrii budynków i działek ewidencyjnych (EGiB), wspomagając się danymi o ogrodzeniach z BDOT500. Pozwoliło to zgrupować działki, na których znajdują się analizowane punkty adresowe, i utworzyć nieruchomości referencyjne do dalszych analiz. W kolejnym kroku przycięto nieruchomości referencyjne do granic stref planistycznych, aby uchwycić rzeczywistą gęstość zamieszkania i wyeliminować artefakt rozległych, lecz niezainwestowanych części działek. Następnie przeprowadzono obliczenie: liczba osób / powierzchnia nieruchomości referencyjnej [ha] = liczba osób na hektar wynik zaokrąglany do liczb całkowitych.

Wyznaczenie RGZ i Wch – z rozróżnieniem na strefy:

- Strefa SJ. Dla 120 nieruchomości referencyjnych zastosowano średnią obciążą 5% (odcięto skrajne 2,5% wartości dolnych i górnych), co dało 20,28 os./ha, zaokrąglone do 20 os./ha.
- Strefa SZ. Z uwagi na skrajnie nierównomierny rozkład próbki statystycznej (w oknie 10-letnim wystąpiła tylko 1 nieruchomość referencyjna) przyjęto szersze okno czasowe: w analizie ujęto wszystkie zamieszkałe punkty adresowe występujące w strefach SZ. Po ich powiązaniu z działkami ewidencyjnymi oraz przycięciu do granic SZ uzyskano 57 nieruchomości referencyjnych. Średnia arytmetyczna wyniosła 15,84 os./ha, zaokrąglone do 16 os./ha.

Reasumując: przyjęto Wch = 20 os./ha dla SJ oraz Wch = 16 os./ha dla SZ.

Procedura łączy wymóg analogii do istniejącej zabudowy (§ 3 ust. 11 rozporządzenia) z elementami odporności statystycznej (średnia obciążą dla dużej próby w SJ) i zapewnia, że wyprowadzone wskaźniki Wch odzwierciedlają realną pojemność demograficzną terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dane wejściowe (EMUiA, EGiB, BDOT) przyjęto w stanie nie wcześniejszym niż dzień przystąpienia do sporządzania planu, co pozostaje w zgodzie z § 3 ust. 12 rozporządzenia.

Obliczone wskaźniki Wch podstawia się do wzoru na sumę chłonności w gminie (patrz: Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych) na etapie liczenia chłonności terenów nie zabudowanych.

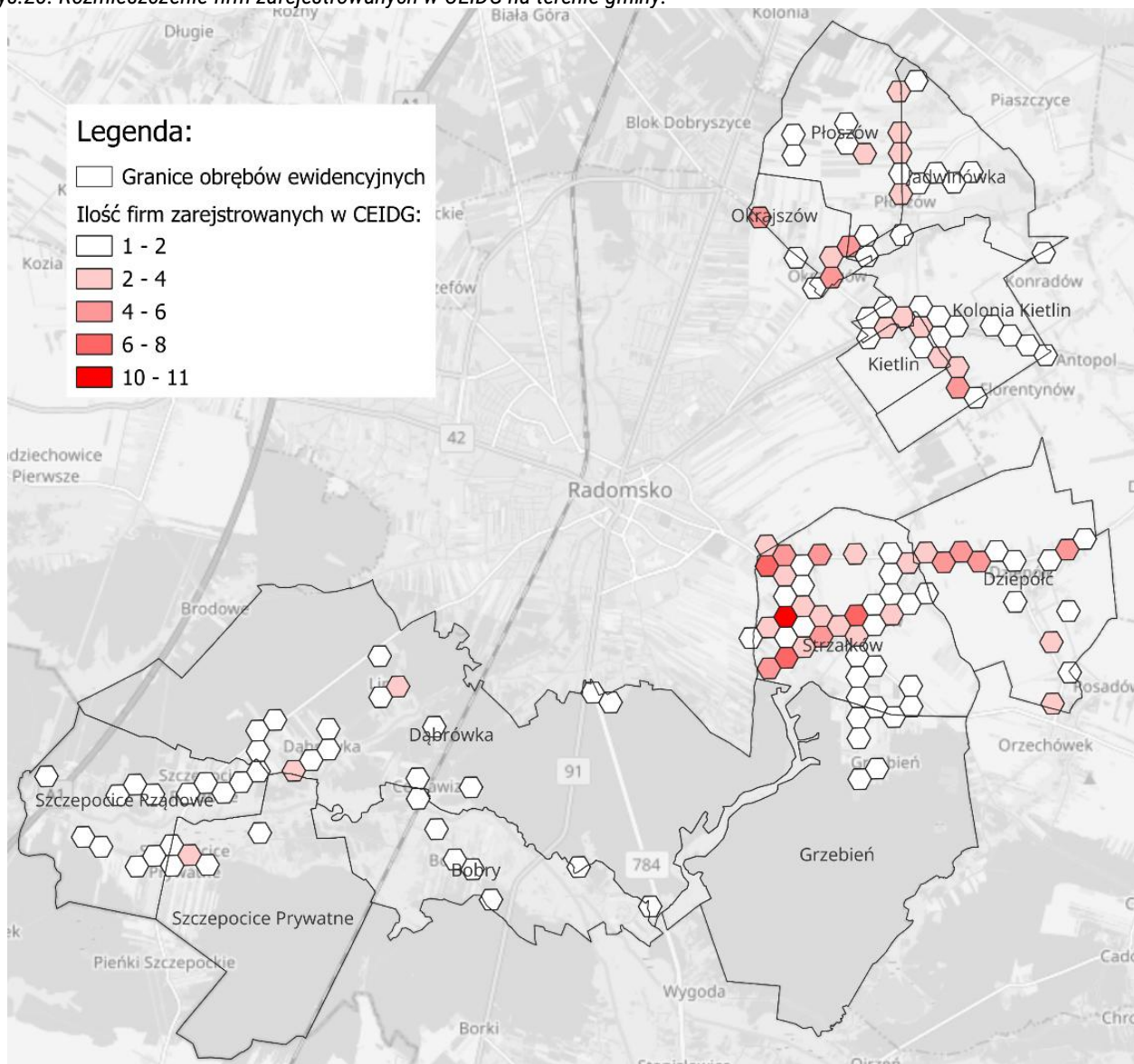
Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przyjęto wskaźniki rzeczywistej gęstości zaludnienia wyrażony w osobach na hektar (os./ha), zgodnie z metodologią opisaną powyżej, razem z powierzchnią terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w ramach poszczególnych stref planistycznych SJ i SZ, projektowanym maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy dla poszczególnych stref planistycznych SJ i SZ oraz prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, a następnie weryfikuje, czy wynik mieści się w przedziale 70–130% zapotrzebowania, zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy.

Ustalenie proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefach SJ i SZ służy temu, aby w szerokim przeznaczeniu dopuszczonym w tych strefach odzwierciedlić rzeczywisty, planowany sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych i luk w zabudowie. Nawet w przypadku dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej niezbędne są funkcje towarzyszące: obsługa komunikacyjna oraz usługi. Metoda przyjęta w planie bazuje na dopuszczalnym w przepisach uwzględnieniu prognozowanych proporcji funkcji przy szacowaniu chłonności.

Do oszacowania prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w ramach stref SJ i SZ, przyjęto katalog funkcji które mogą wystąpić na strefach wielofunkcyjnych obok funkcji mieszkaniowej, dla których określenia przyjęto następujące zasady:

- Komunikacja - w szczególności dróg niższej klasy niż KDL (KDD i KR) – projekt planu ogólnego nie przewiduje nowych rozległych terenów zabudowy mieszkaniowej wobec czego nie przewiduje się konieczności realizacji nowych dróg celem obsługi komunikacyjnej nowej przyszłej zabudowy mieszkaniowej natomiast przyjęto wskaźnik zajętości pod komunikację do obsługi nowej zabudowy dla stref charakteryzujących się odpowiednią powierzchnią, odpowiednim kształtem geometrii (odpowiednią szerokością i głębokością terenów niezabudowanych) takim który pozwala na wydzielenie nowych działek budowlanych w obrębie terenów nie zabudowanych wymagających realizacji obsługi komunikacyjnej poprzez drogi wewnętrzne w przedziale 5% - 10% powierzchni terenów niezabudowanych.
- Usługi - gmina Radomsko charakteryzuje się znacznym przemieszaniem funkcji mieszkaniowej z usługową a nawet produkcyjną wynika to z faktu, że przy wielu budynkach mieszkalnych znajdują się zakłady rzemieślnicze gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza na co wskazuje przeprowadzona analiza aktywnych podmiotów zarejestrowanych w Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej której wyniki wskazują, że największa firm występuje w Strzałkowie, Dziepólnie i Kolonii Kietlin a najmniejsza w Grzebieniu, Biorąc ten fakt pod uwagę można przewidywać iż część terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej zostanie wykorzystana pod rozbudowę istniejących zakładów rzemieślniczych lub realizację nowych jak również innych obiektów usługowych wobec czego przyjęto udział funkcji usługowej dla stref SJ najbardziej predysponowanych pod tą funkcję z atrakcyjną lokalizacją przy głównych drogach lub w centralnych częściach miejscowości na terenach niezabudowanych o odpowiednich parametrach (powierzchnia, kształt) umożliwiających realizację budynków usługowych, prognozowany udział funkcji usługowej został określony dla wybranych stref w przedziale od 10% do 20% powierzchni terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej. Dane o aktywności gospodarczej oparto na CEIDG nie analizowano firm zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym z uwagi na brak możliwości hurtowego pobrania danych o ich lokalizacji dodatkowo założono że większe przedsiębiorstwa lokują się co do zasady w strefach usługowych lub gospodarczych, a więc poza SJ, SZ. Rozkład przestrzenny podmiotów zarejestrowanych w CEIDG na terenie gminy Radomsko:

Rys.28. Rozmieszczenie firm zarejestrowanych w CEIDG na terenie gminy.



- Zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – w gminie zidentyfikowano istniejącą zabudowę letniskową i rekreacyjną występującą w małej skali w południowej części gminy, południowa część gminy z uwagi na wysokie walory przyrodnicze (rozległe kompleksy leśne, rzeka Warta) oraz bezpośrednie sąsiedztwo ośrodka powiatowego posiada predyspozycje pod rozwój zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, co zostało przewidziane w udziale tejże funkcji dla wybranych stref planistycznych położonych w obrębach ewidencyjnych Dąbrówka, Grzebień i Szczepocice Rządowe.
- Zieleń urządzonej – z uwagi na charakter zabudowy dominujący w gminie (ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa zlokalizowana na dużych działkach), konieczność realizacji publicznej zieleni urządzonej przez gminę jest ograniczona z uwagi na potencjalny niski popyt wynikający z rozwiniętej już istniejącej infrastruktury zieleni i sportowo-rekreacyjna zaspokaja bieżące potrzeby oraz prognozowany napływ mieszkańców.

Nie prognozowano udziału pozostałych przeznaczeń terenów możliwych do realizacji w ramach stref SJ i SZ takich jak teren infrastruktury technicznej czy teren ogrodów, działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

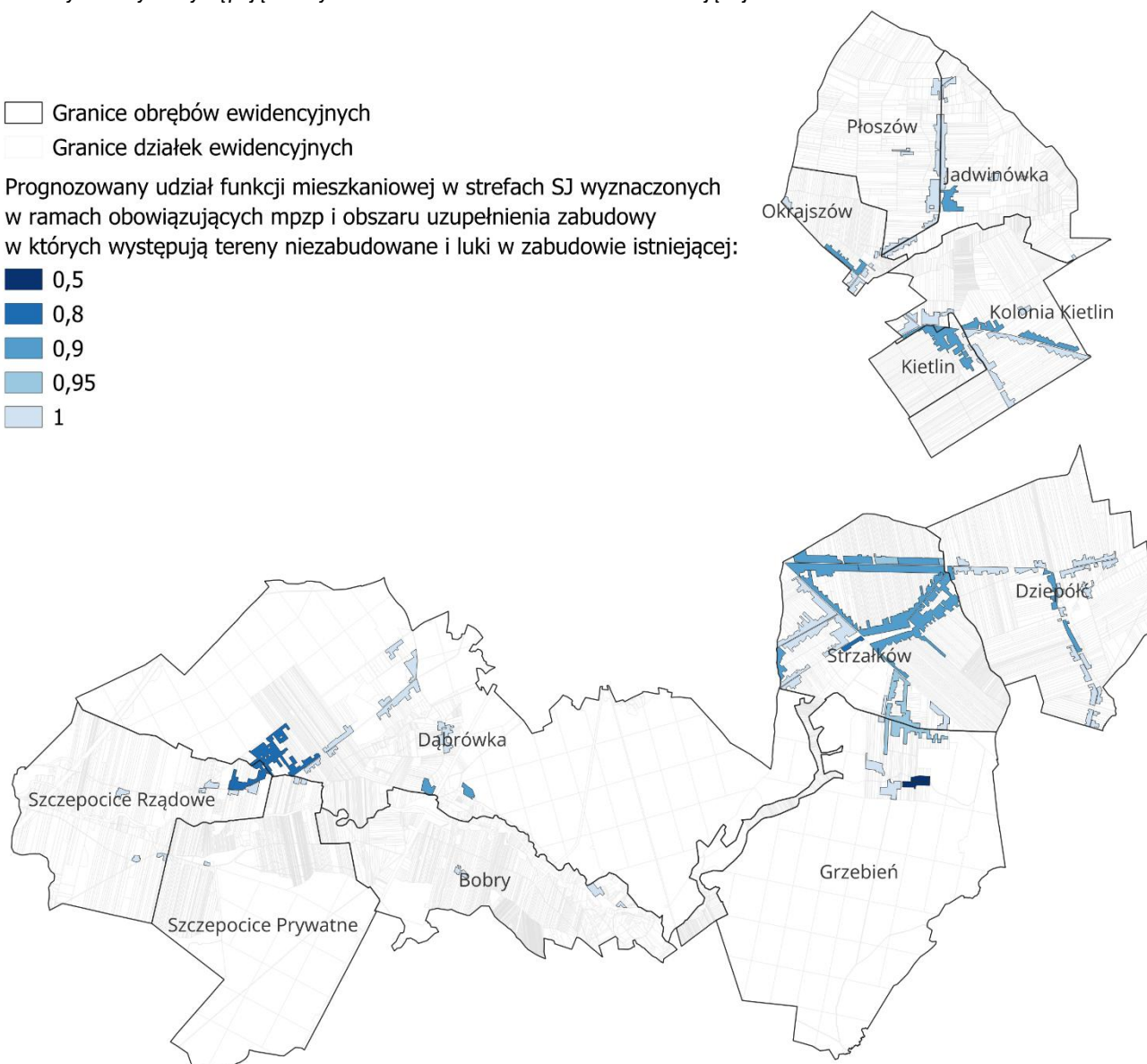
Wskaźnik prognozowanego udziału funkcji mieszkaniowej określono dla 24 z 110 stref SJ; w strefach SZ wskaźnika nie ustalano. Zastosowano go wyłącznie tam, gdzie istniały przesłanki funkcjonalno-przestrzenne (m.in. parametr powierzchni i kształtu, dostępność komunikacyjna, otoczenie usługowe). Poniższy rysunek schematycznie przedstawia przyjęte wskaźniki proporcji funkcji dla stref SJ wyznaczonych w ramach obowiązujących mpzp i obszaru uzupełnienia zabudowy w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej:

Rys.29. Prognozowany udział funkcji mieszkaniowej w strefach SJ w ramach obowiązujących mpzp i obszaru uzupełnienia zabudowy w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej.

- Granice obrębów ewidencyjnych
 Granice działek ewidencyjnych

Prognozowany udział funkcji mieszkaniowej w strefach SJ wyznaczonych w ramach obowiązujących mpzp i obszaru uzupełnienia zabudowy w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej:

- 0,5
 0,8
 0,9
 0,95
 1



W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ na obszarach obowiązujących mpzp i uzupełnienia zabudowy, oszacowana chłonność wynosi:

Tab. 9. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ na obszarach obowiązujących mpzp i uzupełnienia zabudowy.

Lp.	Oznaczenie strefy	powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie istniejącej	projektowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik chłonności uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy	prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej
		$P_{st}^{(s)}$	$I^{(s)}$	$W_{Ch}^{(s)}$	$f_m^{(s)}$	Ch_s
		[ha]		[os./ha]		[os.]
1	1SJ	0.3665	0.5	20	1	4
2	3SJ	0.2505	0.5	20	1	3
3	4SJ	0.3434	0.5	20	1	3
4	8SJ	0.5571	0.5	20	1	6
5	10SJ	0.222	0.5	20	1	2
6	19SJ	0.2989	0.5	20	1	3
7	20SJ	0.4663	0.5	20	1	5
8	21SJ	0.3072	0.5	20	1	3
9	24SJ	0.2347	0.5	20	1	2
10	29SJ	0.1245	0.5	20	1	1
11	35SJ	0.1759	0.5	20	1	2
12	37SJ	1.4337	0.5	20	1	14
13	38SJ	1.4361	0.5	20	0.9	13
14	39SJ	0.1901	0.5	20	1	2
15	45SJ	0.2477	0.5	20	1	2
16	46SJ	0.4944	0.5	20	1	5
17	47SJ	0.6603	0.5	20	1	7
18	50SJ	0.3002	0.5	20	1	3
19	52SJ	0.1939	0.5	20	1	2
20	53SJ	0.1145	0.5	20	1	1
21	54SJ	0.886	0.5	20	0.9	8
22	55SJ	0.4699	0.5	20	1	5
23	56SJ	0.4008	0.5	20	1	4
24	61SJ	0.2271	0.5	20	1	2
25	64SJ	0.2523	0.5	20	1	3
26	65SJ	0.4564	0.5	20	1	5
27	66SJ	0.3642	0.5	20	1	4
28	67SJ	0.5232	0.5	20	1	5
29	69SJ	0.1756	0.5	20	1	2
30	70SJ	0.2198	0.5	20	1	2
31	71SJ	1.3782	0.5	20	0.9	12
32	72SJ	1.3584	0.5	20	1	14
33	74SJ	1.8448	0.5	20	0.9	17
34	75SJ	1.0651	0.5	20	1	11
35	76SJ	0.2619	0.5	20	1	3
36	77SJ	0.0724	0.5	20	1	1
37	78SJ	3.5447	0.5	20	0.9	32
38	80SJ	0.4624	0.5	20	1	5
39	83SJ	0.5504	0.5	20	1	6
40	87SJ	0.4634	0.5	20	1	5
41	88SJ	0.4681	0.5	20	1	5
42	89SJ	0.1391	0.5	20	1	1
43	90SJ	0.2248	0.5	20	1	2
44	91SJ	0.6765	0.5	20	1	7
45	93SJ	0.1111	0.5	20	1	1
46	94SJ	0.4332	0.5	20	1	4
47	96SJ	0.4171	0.5	20	1	4
48	98SJ	0.1423	0.5	20	1	1
49	99SJ	0.2065	0.5	20	1	2
50	101SJ	0.7095	1	20	0.95	13
51	102SJ	4.0508	0.5	20	0.9	36
52	103SJ	10.3039	0.5	20	0.9	93
53	104SJ	1.4505	1	20	0.95	28
54	105SJ	2.6225	1	20	0.9	47
55	106SJ	4.1107	1	20	0.9	74
56	107SJ	1.993	1	20	0.9	36
57	108SJ	0.802	0.5	20	0.9	7
58	110SJ	0.3882	0.5	20	1	4
59	111SJ	0.4834	0.5	20	1	5
60	116SJ	0.2249	0.5	20	1	2
61	117SJ	4.7151	0.5	20	0.9	42

62	118SJ	1.1332	0.5	20	1	11
63	120SJ	1.8754	0.5	20	1	19
64	121SJ	4.5591	0.5	20	0.9	41
65	123SJ	0.1666	0.5	20	1	2
66	126SJ	2.4801	0.5	20	0.9	22
67	129SJ	0.2844	0.5	20	1	3
68	132SJ	2.0089	0.5	20	0.8	16
69	133SJ	0.576	0.3	20	1	3
70	136SJ	1.7467	0.5	20	1	17
71	137SJ	1.1664	0.5	20	0.9	10
72	138SJ	0.3639	0.5	20	1	4
73	144SJ	0.8599	0.5	20	1	9
74	145SJ	0.9626	0.5	20	1	10
75	146SJ	0.244	0.5	20	1	2
76	147SJ	0.1378	0.5	20	1	1
77	149SJ	0.2262	0.5	20	1	2
78	152SJ	0.8123	0.5	20	1	8
79	153SJ	0.8225	0.5	20	1	8
80	160SJ	0.3036	0.5	20	1	3
81	161SJ	0.6529	0.5	20	1	7
82	162SJ	7.4988	0.5	20	0.95	71
83	163SJ	0.2093	0.5	20	1	2
84	164SJ	0.3601	0.5	20	1	4
85	165SJ	0.2033	0.5	20	1	2
86	166SJ	0.3018	0.5	20	1	3
87	172SJ	1.0439	0.5	20	1	10
88	175SJ	0.4884	0.5	20	1	5
89	177SJ	9.8073	0.5	20	0.8	78
90	182SJ	0.2237	0.5	20	1	2
91	185SJ	1.4352	0.4	20	0.5	6
92	186SJ	0.6401	0.4	20	0.5	3
93	187SJ	1.3126	0.5	20	1	13
94	190SJ	0.5887	0.5	20	1	6
95	191SJ	0.1847	0.5	20	1	2
96	192SJ	0.28	0.5	20	1	3
97	198SJ	0.3427	0.5	20	1	3
98	210SJ	0.3848	0.5	20	1	4
99	222SJ	0.0611	0.5	20	1	1
100	224SJ	0.3457	0.5	20	1	3
101	225SJ	0.7835	0.5	20	1	8
102	227SJ	1.0053	0.5	20	0.9	9
103	230SJ	0.7196	0.5	20	0.9	6
104	231SJ	0.3818	0.5	20	1	4
105	262SJ	0.1773	0.5	20	1	2
106	270SJ	0.1188	0.5	20	1	1
107	272SJ	0.2734	0.5	20	1	3
108	278SJ	0.2052	0.5	20	1	2
109	285SJ	0.0911	0.5	20	1	1
110	288SJ	0.215	0.3	20	1	1
Suma powierzchni		109,13 ha	Suma chłonności			1099

Powyższa tabela nie ujmuje stref, na których nie zidentyfikowano terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej.

Tabela przedstawia syntetyczne zestawienie parametrów planistycznych dotyczących poszczególnych stref oznaczonych symbolem SJ wyznaczonych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszaru uzupełnienia zabudowy. Ujęto w niej powierzchnie terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie), wartości wskaźników intensywności zabudowy oraz przyjęte wskaźniki chłonności, odnoszące się do prognozowanego udziału funkcji mieszkaniowej. Powyższa tabela nie ujmuje stref, na których nie zidentyfikowano terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej.

Na podstawie danych obliczono chłonność poszczególnych stref, wyrażoną w liczbie potencjalnych mieszkańców, możliwych do ulokowania w ramach planowanej zabudowy. Wartości chłonności zostały określone w przedziale od 1 do 95 osób w przypadku pojedynczych stref, przy czym największe potencjalne rezerwy rozwojowe występują w strefach o znacznej powierzchni (np. 103SJ, 177SJ, 162SJ, 117SJ, 121SJ).

Łącznie powierzchnia analizowanych terenów wynosi 109,13 ha, a suma prognozowanej chłonności obszaru kształtuje się na poziomie 1099 osób.

W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ na obszarach uzupełnienia zabudowy, oszacowana chłonność wynosi:

Tab. 10. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Lp.	Oznaczenie strefy	powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie istniejącej	projektowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik chłonności uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy	prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej
		$P_{st}^{(s)}$	$I^{(s)}$	$W_{Ch}^{(s)}$	$f_m^{(s)}$	Ch_s
		[ha]		[os./ha]		[os.]
1	35SZ	0.2075	0.3	16	1	4
Suma powierzchni		0.2075 ha		Suma chłonności		1

Powyższa tabela nie ujmuje stref, na których nie zidentyfikowano terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej.

Tabela przedstawia parametry planistyczne dla strefy oznaczonej symbolem 35SZ wyznaczonej w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi 0,2075 ha. Przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy równą 0,3 oraz wskaźnik chłonności na poziomie 16 os./ha, przy pełnym (100%) udziale funkcji mieszkaniowej w strukturze zagospodarowania.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych SJ i SZ wyznaczonych w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy:

Suma chłonności dla strefy SJ	1099 os.
Suma chłonności dla strefy SZ	1 os.
Łączna chłonność dla całej gminy - Ch_{gm}	1100 os.

Zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP (patrz: 2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie) wynoszącym 2094 osoby, procent zapotrzebowania na nową zabudowę w terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych według wzoru:

$$ZAP_{\%} = \frac{Ch_{gm}}{ZAP} * 100\%$$

Gdzie:

$ZAP_{\%}$ – procent zapotrzebowania na nową zabudowę w terenach niezabudowanych

Ch_{gm} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczoną wg. §3 ust. 2 rozporządzenia

$$ZAP_{\%} = \frac{1100}{1077} * 100\%$$

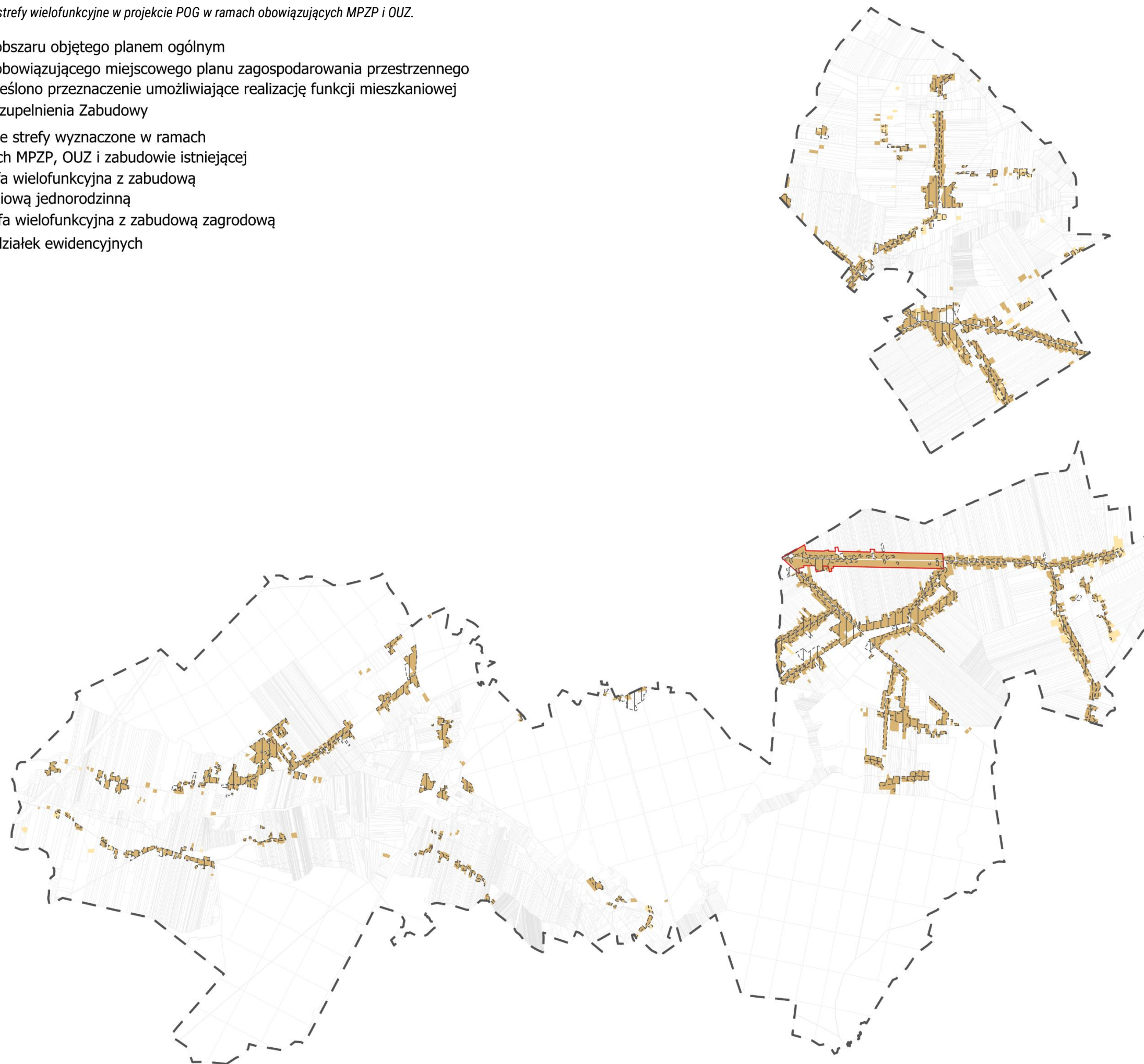
$$ZAP_{\%} = 102,14\%$$

Zgodnie z art.13d ust.2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to, możliwość wyznaczenia dodatkowych stref wielofunkcyjnych wykraczających poza obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz uzupełnienia zabudowy.

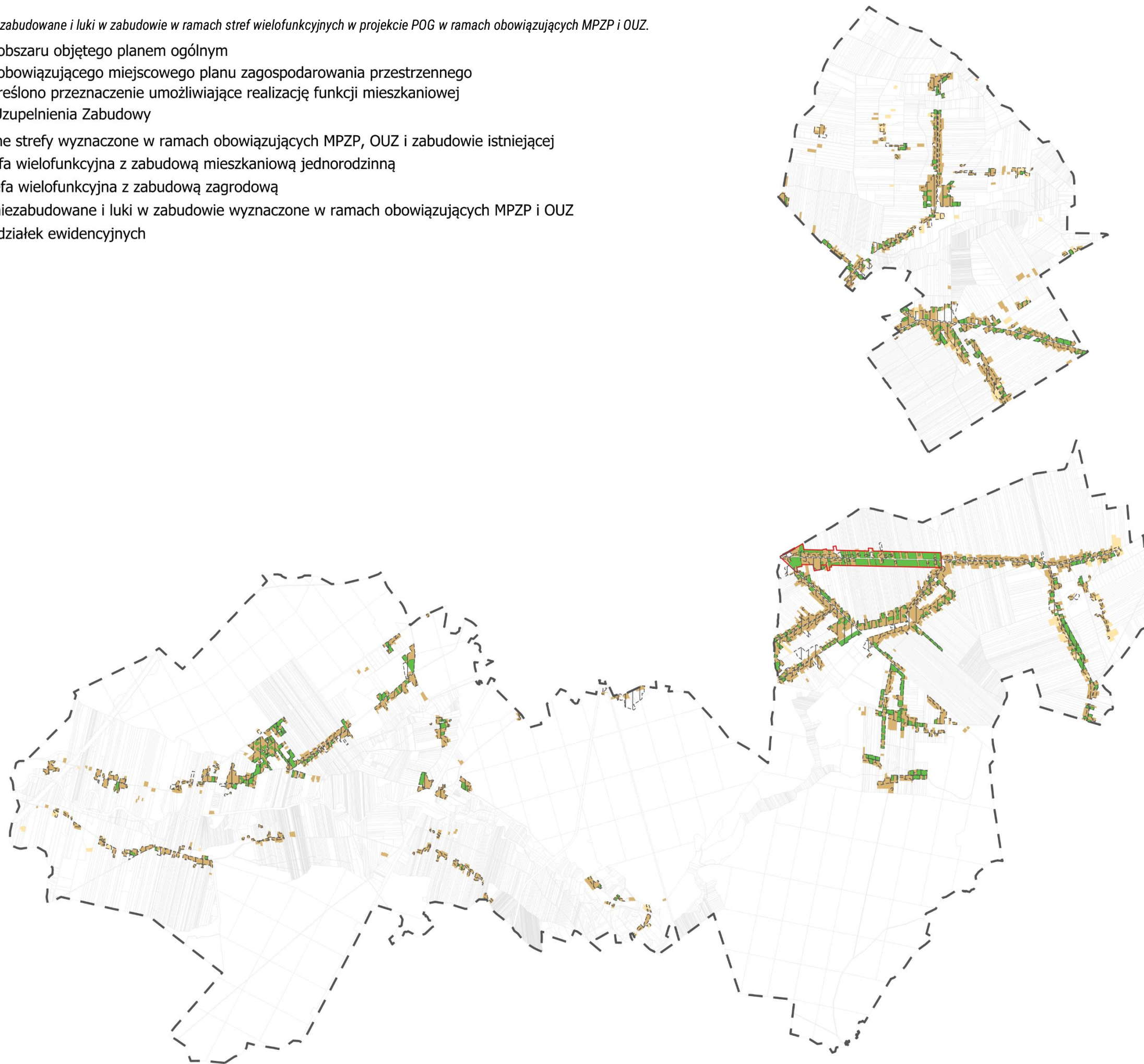
Rys.30. Wyznaczone strefy wielofunkcyjne w projekcie POG w ramach obowiązujących MPZP i OUZ.

- ┌─┐ Granica obszaru objętego planem ogólnym
□ Granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
[] Obszar Uzupełnienia Zabudowy
- Wielofunkcyjne strefy wyznaczone w ramach
obowiązujących MPZP, OUZ i zabudowie istniejącej
- SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową
mieszkaniową jednorodzinną
■ SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
□ Granice działek ewidencyjnych



Rys.31. Tereny niezabudowane i luki w zabudowie w ramach stref wielofunkcyjnych w projekcie POG w ramach obowiązujących MPZP i OUZ.

- ┌─┐ Granica obszaru objętego planem ogólnym
□ Granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
▤ Obszar Uzupełnienia Zabudowy
- Wielofunkcyjne strefy wyznaczone w ramach obowiązujących MPZP, OUZ i zabudowie istniejącej
- SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
■ SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
■ Tereny niezabudowane i luki w zabudowie wyznaczone w ramach obowiązujących MPZP i OUZ
□ Granice działek ewidencyjnych



W związku z możliwością wyznaczenia stref SJ i SZ także poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, rozszerzono granice istniejących stref wielofunkcyjnych i wyznaczono sześć nowych stref wielofunkcyjnych (5SJ, 36SJ, 44SJ, 57SJ, 143SJ, 186SJ) o powierzchni 1,98ha nie powiązanych przestrzennie z wcześniej wyznaczonymi strefami wielofunkcyjnymi. Działanie to rozszerza tereny możliwe do zabudowy mieszkaniowej wzdłuż urządzonych dróg i na terenach uzbrojonych, spajając często rozproszoną zabudowę w spójne pasma zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

W wyniku rozszerzenia istniejących stref wielofunkcyjnych oraz wyznaczenia nowego, sumarycznie przeznaczono 532,51 ha terenów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ oraz 32,68 ha na pod strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową - SZ, czyli sumarycznie 565,19 ha zostało objęte strefami wielofunkcyjnymi. Schematyczne przedstawienie stref na Rys.33 Wyznaczone strefy wielofunkcyjne w projekcie POG.

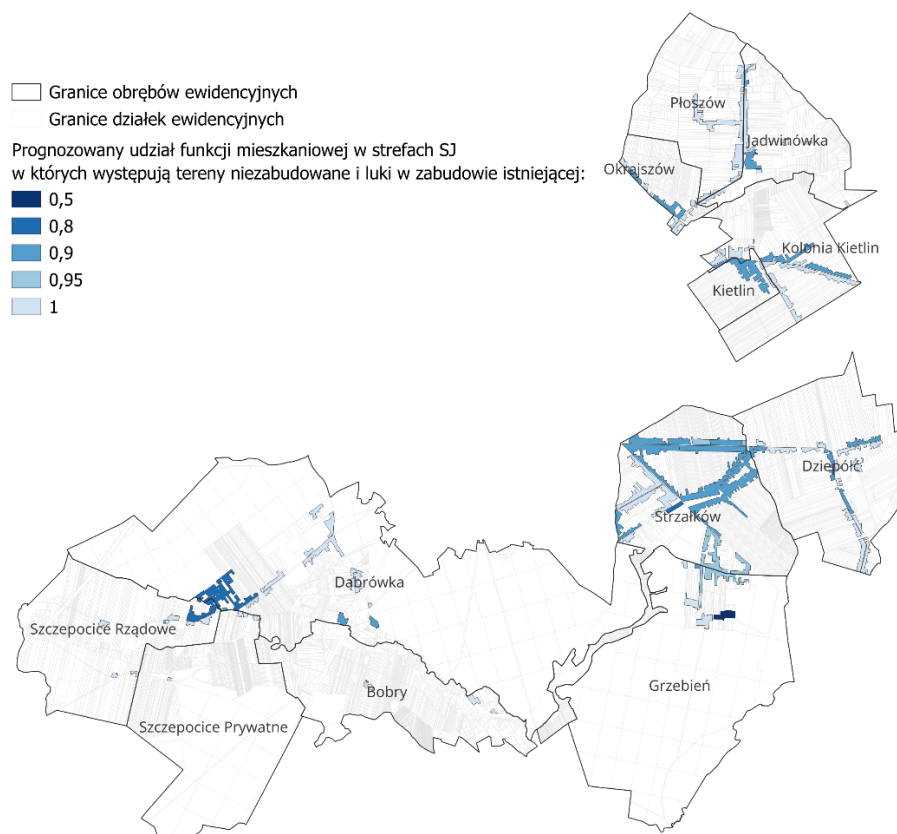
W wyniku rozszerzenia istniejących i dodania nowych wielofunkcyjnych stref planistycznych, sumarycznie wyznaczono 140,62 ha terenów nie zabudowanych i luk w zabudowie w ramach stref planistycznych SJ, SZ, w tym 139,48 ha w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz 1,14 ha w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, tereny które będą podlegać bilansowaniu w drugim etapie, schematycznie przedstawione na: Rys.34 Tereny niezabudowane i luki w zabudowie w ramach stref wielofunkcyjnych w projekcie POG.

Następnie przystąpiono do ponownego obliczenia chłonności terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie istniejącej dla wielofunkcyjnych stref planistycznych. Zastosowano ten sam wskaźnik chłonności, uznany za najbardziej zbliżony do charakteru planowanej zabudowy, w połączeniu z projektowanym maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy właściwym dla danej strefy.

Po aktualizacji granic stref, przeprowadzonej po pierwszym etapie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, wskaźniki udziału funkcji mieszkaniowej uległy zmianie w pięciu rozszerzonych strefach (150SJ, 135SJ, 97SJ, 4SJ, 105SJ). Zmiana ta wynikała ze znaczącego zwiększenia powierzchni oraz zmiany kształtu geometrycznego tych stref. W pozostałych przypadkach wskaźniki udziału funkcji mieszkaniowej pozostały bez zmian, ponieważ rozszerzenia obejmowały głównie istniejące strefy zabudowy. W konsekwencji rozszerzone strefy dziedziczyły prognozowany udział funkcji mieszkaniowej od pierwotnych jednostek. Ta sama zasada została zastosowana wobec stref, które łączono w jedną poprzez rozszerzenia.

Co do zasady, nie wyznaczano wskaźników udziału funkcji mieszkaniowej dla nowych stref planistycznych typu SJ, z wyjątkiem strefy 186SJ w Dąbrowce, dla której ustalono wskaźnik na poziomie 0,9, odnoszący się do przewidywanych funkcji komunikacyjnych. Poniższy rysunek schematycznie przedstawia przyjęte wskaźniki proporcji funkcji dla stref SJ w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej:

Rys.32. Prognozowany udział funkcji mieszkaniowej w strefach SJ w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej.



W wyniku rozszerzenia stref, część z nich uległa złączeniu oraz powstały nowo wydodrębnione strefy wielofunkcyjne, co skutkowało koniecznością zmiany numeracji stref, dodatkowo przez rozszerzenia zwiększyła się ilość stref na stref, na których występują tereny niezabudowane. Dla zachowania porządku w poniższej tabeli ujęto pierwotny symbol strefy.

W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, oszacowana chłonność wynosi:

Tab. 11. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Lp.	Oznaczenie strefy	Symbol strefy wyznaczonej w ramach obowiązujących MPZP i OUZ	powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie istniejącej	projektowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik chłonności uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy	prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej
			$P_{st}^{(s)}$	$I^{(s)}$	$W_{Ch}^{(s)}$	$f_m^{(s)}$	Ch_s
			[ha]		[os./ha]		[os.]
1	2SJ	1SJ	0.3665	0.5	20	1	4
2	3SJ	4SJ	0.5585	0.5	20	1	6
3	4SJ	3SJ	0.6431	0.5	20	0.9	6
4	5SJ		0.3783	0.5	20	1	4
5	8SJ	5SJ, 6SJ, 7SJ, 9SJ, 10SJ, 11SJ, 12SJ, 13SJ, 17SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ	7.0104	0.5	20	1	70
6	9SJ	8SJ	0.5571	0.5	20	1	6
7	10SJ	21SJ	1.2678	0.5	20	1	13
8	14SJ	38SJ	1.4361	0.5	20	0.9	13
9	20SJ	29SJ	0.1245	0.5	20	1	1
10	25SJ	24SJ	0.2347	0.5	20	1	2
11	28SJ	37SJ	1.4337	0.5	20	1	14
12	30SJ	35SJ	0.1759	0.5	20	1	2
13	31SJ	42SJ	1.9082	0.5	20	0.9	17
14	32SJ	43SJ	0.3546	0.5	20	1	4
15	35SJ	39SJ	0.1901	0.5	20	1	2
16	36SJ		0.5763	0.5	20	1	6
17	38SJ	50SJ	0.4922	0.5	20	1	5
18	40SJ	47SJ	1.0223	0.5	20	1	10
19	41SJ	46SJ	0.4944	0.5	20	1	5
20	43SJ	45SJ	0.4792	0.5	20	1	5
21	44SJ		0.195	0.5	20	1	2
22	45SJ	54SJ	2.2048	0.5	20	0.9	20
23	46SJ	53SJ	0.1145	0.5	20	1	1
24	47SJ	52SJ	0.4859	0.5	20	1	5
25	53SJ	56SJ	0.4008	0.5	20	1	4
26	54SJ	55SJ	0.4699	0.5	20	1	5
27	55SJ	66SJ	0.3642	0.5	20	1	4
28	56SJ	64SJ	0.2523	0.5	20	1	3
29	57SJ		0.1612	0.5	20	1	2
30	60SJ	61SJ, 71SJ	3.036	0.5	20	0.9	27
31	61SJ	73SJ	0.5337	0.5	20	1	5
32	62SJ	72SJ	1.3584	0.5	20	1	14
33	63SJ	70SJ	0.2198	0.5	20	1	2
34	64SJ	69SJ	0.5477	0.5	20	1	5
35	66SJ	65SJ	0.4564	0.5	20	1	5
36	67SJ	67SJ	0.5232	0.5	20	1	5
37	69SJ	78SJ	4.0181	0.5	20	0.9	36
38	70SJ	77SJ	0.2497	0.5	20	1	2
39	71SJ	76SJ	0.5931	0.5	20	1	6
40	72SJ	74SJ	1.8448	0.5	20	0.9	17
41	73SJ	75SJ	1.0651	0.5	20	1	11
42	75SJ	80SJ	0.4624	0.5	20	1	5
43	77SJ	83SJ	0.5504	0.5	20	1	6
44	79SJ	107SJ	1.993	1	20	0.9	36
45	80SJ	106SJ	4.2676	1	20	0.9	77
46	81SJ	105SJ	2.6459	1	20	0.9	48
47	82SJ	104SJ	1.4505	1	20	0.95	28
48	83SJ	103SJ	10.5173	0.5	20	0.9	95
49	84SJ	102SJ	4.2733	0.5	20	0.9	38
50	85SJ	101SJ	0.7188	1	20	0.95	14
51	87SJ	99SJ	0.2065	0.5	20	1	2
52	89SJ	96SJ	0.4171	0.5	20	1	4

53	91SJ	94SJ	0.4332	0.5	20	1	4
54	92SJ	93SJ	0.1111	0.5	20	1	1
55	94SJ	91SJ	0.6765	0.5	20	1	7
56	95SJ	90SJ	0.2248	0.5	20	1	2
57	96SJ	89SJ	0.1391	0.5	20	1	1
58	97SJ	88SJ	0.6312	0.5	20	0.9	6
59	98SJ	87SJ	0.4634	0.5	20	1	5
60	101SJ	111SJ	0.4834	0.5	20	1	5
61	102SJ	110SJ	0.3882	0.5	20	1	4
62	104SJ	108SJ	0.882	0.5	20	0.9	8
63	105SJ	98SJ	0.1423	0.5	20	0.9	1
64	106SJ	118SJ	1.1929	0.5	20	1	12
65	107SJ	117SJ	4.7151	0.5	20	0.9	42
66	108SJ	116SJ	0.2249	0.5	20	1	2
67	114SJ	126SJ	2.4801	0.5	20	0.9	22
68	117SJ	123SJ	0.1666	0.5	20	1	2
69	120SJ	133SJ	0.576	0.3	20	1	3
70	121SJ	120SJ	1.8754	0.5	20	1	19
71	122SJ	132SJ	2.3499	0.5	20	0.8	19
72	124SJ	121SJ	5.0036	0.5	20	0.9	45
73	126SJ	129SJ	0.2844	0.5	20	1	3
74	128SJ	144SJ	1.4258	0.5	20	1	14
75	129SJ	145SJ	0.9626	0.5	20	1	10
76	130SJ	143SJ, 161SJ	3.7378	0.5	20	1	37
77	135SJ	138SJ	0.3639	0.5	20	0.9	3
78	136SJ	137SJ	1.1664	0.5	20	0.9	10
79	137SJ	136SJ	1.7467	0.5	20	1	17
80	143SJ		0.2803	0.5	20	1	3
81	144SJ	146SJ	0.4649	0.5	20	1	5
82	145SJ	165SJ, 166SJ	1.1287	0.5	20	1	11
83	146SJ	147SJ, 164SJ	1.0259	0.5	20	1	10
84	147SJ	162SJ, 163SJ	9.6316	0.5	20	0.95	92
85	150SJ	160SJ	0.3036	0.5	20	0.9	3
86	151SJ	158SJ, 159SJ	0.3984	0.5	20	1	4
87	156SJ	152SJ, 154SJ	1.5173	0.5	20	1	15
88	157SJ	153SJ	0.8225	0.5	20	1	8
89	158SJ	175SJ	0.4884	0.5	20	1	5
90	160SJ	172SJ	1.0439	0.5	20	1	10
91	167SJ	182SJ	0.2237	0.5	20	1	2
92	171SJ	176SJ, 177SJ, 178SJ	11.5723	0.5	20	0.8	93
93	181SJ	198SJ	0.3427	0.5	20	1	3
94	186SJ		0.3541	0.5	20	0.9	3
95	188SJ	192SJ	0.28	0.5	20	1	3
96	189SJ	191SJ	0.1847	0.5	20	1	2
97	190SJ	190SJ	0.5887	0.5	20	1	6
98	191SJ	188SJ	0.1188	0.5	20	1	1
99	192SJ	187SJ	1.3126	0.5	20	1	13
100	193SJ	184SJ	0.8514	0.5	20	1	9
101	194SJ	185SJ	1.4352	0.4	20	0.5	6
102	195SJ	186SJ	0.6401	0.4	20	0.5	3
103	196SJ	231SJ	0.3818	0.5	20	1	4
104	197SJ	230SJ	0.7196	0.5	20	0.9	6
105	200SJ	227SJ	1.0053	0.5	20	0.9	9
106	202SJ	189SJ	0.2099	0.5	20	1	2
107	203SJ	225SJ	0.9106	0.5	20	1	9
108	204SJ	224SJ	0.3457	0.5	20	1	3
109	206SJ	222SJ	0.0611	0.5	20	1	1
110	216SJ	210SJ	0.3848	0.5	20	1	4
111	248SJ	272SJ	0.2734	0.5	20	1	3
112	250SJ	270SJ	0.1188	0.5	20	1	1
113	258SJ	262SJ	0.1773	0.5	20	1	2
114	264SJ	285SJ	0.0911	0.5	20	1	1
115	271SJ	278SJ	0.2052	0.5	20	1	2
116	277SJ	288SJ	0.215	0.3	20	1	1
117	283SJ	149SJ	0.2262	0.5	20	1	2
Suma powierzchni			139,48 ha	Suma chłonności			1393

Powyższa tabela nie ujmuje stref, na których nie zidentyfikowano terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej.

Tabela prezentuje zestawienie chłonności terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, po uwzględnieniu zmian wynikających z rozszerzenia i scalania stref. W wielu przypadkach pierwotne jednostki planistyczne zostały połączone w większe obszary, a

także wyodrębniono nowe strefy SJ, co przełożyło się na zmianę ich numeracji. Dla zachowania porządku w zestawieniu wskazano również pierwotne oznaczenia stref z obowiązujących MPZP i OUZ.

Zestawienie obejmuje 117 stref, w których zidentyfikowano tereny potencjalnie możliwe do zagospodarowania zabudową mieszkaniową. Powierzchnia tych terenów wynosi łącznie 139,48 ha, co pozwala na oszacowanie chłonności na poziomie 1393 osób. Wartość ta uwzględnia zarówno przyjęte wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy (od 0,3 do 1,0), wskaźniki chłonności istniejącej zabudowy 20 os./ha, jak i różnicowanie udziału funkcji mieszkaniowej w poszczególnych strefach (od 0,5 do 1,0).

Łącznie zestawienie obrazuje znaczący rezerwuar terenów rozwojowych pod zabudowę jednorodzinną w ramach stref wielofunkcyjnych. Największe znaczenie planistyczne mają rozległe strefy scalone, których potencjał mieszkaniowy przekracza kilkadziesiąt osób, podczas gdy mniejsze jednostki uzupełniają lokalnie strukturę urbanistyczną poprzez domknięcie luk w istniejącej tkance osadniczej.

W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, oszacowana chłonność wynosi:

Tab. 12. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ.

Lp.	Oznaczenie strefy	Symbol strefy wyznaczonej w ramach obowiązujących MPZP i OUZ	powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie istniejącej	projektowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	wskaźnik chłonności uznany za najbardziej zbliżony do planowanej zabudowy	prognozowany udział (proporcja) funkcji mieszkaniowej w strefie	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej
			$P_{st}^{(s)}$ [ha]	$I^{(s)}$	$W_{Ch}^{(s)}$ [os./ha]	$f_m^{(s)}$	Ch_s [os.]
1	24SZ	24SZ	0.3716	0.3	16	1	2
2	30SZ		0.5584	0.3	16	1	3
3	37SZ	35SZ	0.2075	0.3	16	1	1
Suma powierzchni			1,14 ha	Suma chłonności			6

Powyższa tabela nie ujmuje stref, na których nie zidentyfikowano terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej.

Tabela przedstawia oszacowaną chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ). Ujęto w niej trzy strefy: 24SZ, 30SZ oraz 37SZ, o łącznej powierzchni 1,14 ha.

Dla wszystkich jednostek przyjęto jednolite parametry planistyczne: maksymalną intensywność zabudowy równą 0,3, wskaźnik chłonności odpowiadający 16 os./ha oraz pełny udział funkcji mieszkaniowej ($f_m = 1$).

Podsumowując, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową odgrywają w strukturze przestrzennej rolę uzupełniającą, a ich wpływ na ogólną chłonność obszaru jest niewielki i ogranicza się do lokalnych, punktowych możliwości rozwoju zabudowy w ramach istniejących układów osadniczych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych SJ i SZ:

Suma chłonności dla stref SJ	1393 os.
Suma chłonności dla stref SZ	6 os.
Łączna chłonność dla całej gminy - Ch_{gm}	1399 os.

Zgodnie z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP (patrz: 2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie) wynoszącym 2094 osoby procent zapotrzebowania na nową zabudowę w terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych według wzoru:

$$ZAP_{\%} = \frac{Ch_{gm}}{ZAP} * 100\%$$

Gdzie:

$ZAP_{\%}$ – procent zapotrzebowania na nową zabudowę w terenach niezabudowanych

Ch_{gm} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczoną wg. §3 ust. 2 rozporządzenia

$$ZAP_{\%} = \frac{1399}{1077} * 100\%$$

$$ZAP_{\%} = 129,89 \%$$

$$129,89 \% < 130 \%$$

Zgodnie z art.13d ust.2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczona wartość, która jest mniejsza od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę potwierdza, że wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z dopuszczoną zabudową mieszkaniową nie naruszają zasad wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określonych w art.13d ustawy.

Rys.33. Wyznaczone strefy wielofunkcyjne w projekcie POG.

- ┌─┐ Granica obszaru objętego planem ogólnym
□ Granice działek ewidencyjnych
- Rozszerzenie istniejących i nowe wielofunkcyjne strefy planistyczne
- SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
■ SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- Wielofunkcyjne strefy planistyczne
- SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
■ SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



Rys.34. Tereny niezabudowane i luki w zabudowie w ramach stref wielofunkcyjnych w projekcie POG.

- ┌─┐ Granica obszaru objętego planem ogólnym
□ Granice działek ewidencyjnych
■ Rozszerzenie istniejących i nowe tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej
■ Tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej
- Wielofunkcyjne strefy planistyczne
- SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
■ SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



3.2. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne w niniejszym planie ogólnym zostały opracowane wyłącznie w zakresie obligatoryjnym, tj. w zakresie "gminnego katalogu standardów urbanistycznych".

Zrezygnowano z przyjęcia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej z uwagi na specyfikę morfologiczną układów osadniczych gminy Radomsko oraz uwarunkowania demograficzne i inwestycyjne. Dominujące formy liniowe zabudowy (ulicówki), a w Strzałkowie układ widlicowy, kształtują wydłużone zasięgi dojazdu i rozproszony popyt, co w praktyce ogranicza możliwość osiągnięcia normatywnych parametrów dostępności w rozsądnych kosztach.

Jednocześnie obserwowany spadek liczby mieszkańców oraz brak istotnych nowych terenów przeznaczonych do zabudowy powodują, że sztywne standardy, warunkujące możliwość realizacji zabudowy od wcześniejszego zapewnienia infrastruktury społecznej, nie przyniosłyby oczekiwanej poprawy dostępności, a mogłyby nadmiernie ograniczać dopuszczalne uzupełnienia zabudowy w istniejących miejscowościach.

Profil funkcjonalny stref został wypracowany zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt 3.1.

Parametr maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określono na podstawie analizy zabudowy istniejącej i przyjęto na poziomie stosunkowo niskim. Pozwala to szacować chłonność w sposób zbliżony do dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, uznanego za pożądany z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, a jednocześnie sprzyja wyznaczeniu dodatkowych obszarów dopuszczających zabudowę. Jednocześnie przyjmuje się, że taka wartość mogłaby nadmiernie ograniczać intensywność na terenach usługowych w przyszłych mpzp; dlatego obszary o obecnym charakterze usługowym wyodrębniono w planie ogólnym jako strefy usługowe, co umożliwi ustalenie korzystniejszych – także ekonomicznie – parametrów w planach miejscowych.

Minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej dla każdej strefy określony został na poziomie nie niższym niż wymagany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775). Dla stref wielofunkcyjnych wymagany udział powierzchni biologicznej czynnych został wyraźnie podwyższony ze względu na wiejski, ekstensywny charakter zabudowy, adekwatnie do obniżonej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Parametr maksymalnego udziału powierzchni zabudowy został ustalony adekwatnie do wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznej.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie ograniczającym negatywny wpływ zabudowy na krajobraz oraz adekwatnie do dopuszczonych na obszarze strefy funkcji biorąc pod uwagę, bezpośrednie sąsiedztwo ale i potrzeby w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej. Niemożność określenia wysokości zabudowy dla poszczególnych jej rodzajów w obrębie strefy planistycznej, uniemożliwia czytelne i merytorycznie uzasadnione określenie tego parametru, stąd ustalenie w planie ogólnym dotyczy dopuszczalnej wysokości obiektów, których wysokość ze względów technologicznych jest nieadekwatna do faktycznej pożądanej wysokości budynków dominujących w strefie – ustalenie to będzie uszczegóławiane dopiero na etapie sporządzania w planów miejscowych.

3.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Jak wskazano w rozdziale „2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.” gmina Radomsko jest pokryta jedynie w 1,1% obowiązującymi planami miejscowymi, wobec czego wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest niezbędne dla umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych na terenie gminy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). Informacje o budynkach, o których mowa pkt 1, zgodnie z ww. rozporządzeniem pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków (EGIB), o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500), o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10K), o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy (tj. według stanu na dzień przystąpienia lub późniejszego).

Starostwo Powiatowe w Radomsku, Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, poinformowało, że udostępniona baza EGiB w formacie GML nie zawiera atrybutów o wszystkich budynkach zgodnych z rodzajem KST. W bazie EGiB dane są tylko częściowo kompletne w zakresie rodzaju budynku według KST: spośród 5 385 budynków jedynie 415 posiada przypisane oznaczenie rodzaju. W odniesieniu do bazy BDOT500 dla 177 budynków niewykazanych w EGiB, wszystkie obiekty mają wskazany rodzaj według KST.

Mając na względzie powyższe, obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został wyznaczony przy pomocy wtyczki [APP2](#) do oprogramowania QGIS zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), z użyciem informacji o budynkach pochodzących z następujących baz danych:

- 1) Ewidencji gruntów i budynków w formacie .gml, pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu Radomszczańskiego w zakresie 415 budynków posiadających uzupełniony atrybut RodzajWgKST – licencja nr WG-WGO.6642.1940.2024_1815_P, data wykonania kopii 25.10.2024r.;
- 2) wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1 - Bazie danych obiektów topograficznych (BDOT500) w formacie .gml, pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu Radomszczańskiego w zakresie 87 budynków posiadających uzupełniony atrybut RodzajKST – licencja nr WG-WGO.6642.1940.2024_1815_P, data wykonania kopii 25.10.2024r.;
- 3) wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1 i 2 - Bazie danych obiektów topograficznych (BDOT10k) – data pozyskania 21.12.2024r.

Do analizy wyodrębniono budynki wg Klasyfikacji Środków Trwałych zgodnie z §1 ust. 1 pkt. 1 ww. Rozporządzenia o symbolach:

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

W następstwie przeprowadzenia czynności określonych w §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia uzyskano następujące wyniki:

Łączna powierzchnia Obszarów Uzupełnienia Zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, wyznaczona zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5, wynosi:

$$P_u = 302,6791 \text{ ha}$$

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3, wynosi:

$$P_b = 787,9259 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy, będąca wynikiem czynności, o których mowa w §1 ust. 1 pkt 4 i 5, obliczona zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

P_p — oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic;

P_b — oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia;

P_u — oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic;

Przeliczając powyższe dane poziom dopuszczalnego rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi:

$$P_p = 25\% * (787,9259 \text{ ha} - 302,6791 \text{ ha})$$

$$P_p = 121,3117 \text{ ha}$$

Rdzeń obszarów uzupełnienia zabudowy (P_u) zgodnie z wyżej przedstawionymi obliczeniami ma powierzchnię 302,6791 ha, jednak ze względu na lokalne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy i jej politykę przestrzenną gminy został ograniczony.

Kryteria ograniczeń (odjęcia z rdzenia P_u).

Uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy (§ 1 ust.4), z obszarów potencjalnych OUZ wyłączono w szczególności fragmenty:

- położone w strefie otwartej, strefie komunikacyjnej lub w strefie infrastrukturalnej;
- bardzo małe fragmenty rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy występujące na terenach niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej nie posiadające parametrów dla posadowienia budynków,

a także miejscowo działki leśne i silnie zadrzewione, tereny bez zapewnionego dostępu do drogi publicznej oraz wody płynące i stojące (wspomaganie małej retencji). Powyższe pozostaje w zgodzie z zasadą, że ograniczeń dokonuje się po wyznaczeniu OUZ w trybie § 1 ust.1 w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Kryteria pozostawienia bez zmian geometrii rdzenia P_u .

Tereny zabudowy istniejącej w szczególności małe obszary skupiające kilka kilkanaście budynków (obszary wyspowe) gdzie połączenie ich do większego obszaru uzupełnienia zabudowy wiązało by się ze znaczącym jego rozszerzeniem niekorzystnym z punktu widzenia kreowania zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i z powodu ograniczeń w możliwości rozszerzania obszaru uzupełniania zabudowy gdzie możliwe rozszerzenie zostało wykorzystane na tereny najbardziej predysponowane do rozwoju zabudowy oraz fragmenty o wystarczających wymiarach i foremnym kształcie (parametry działek docelowych), dla których możliwe jest uzyskanie WZ, pozostawiono w OUZ – z uwagi na funkcję OUZ jako podstawy dla decyzji o WZ w systemie planowania po wejściu w życie POG.

Kryteria rozszerzeń geometrii rdzenia P_u (w granicach P_p).

Rozszerzenia zastosowano wyłącznie do łącznej powierzchni P_p i przede wszystkim:

- w celu domknięcia luk planistycznych poza obszarami objętymi MPZP;
- wzdłuż dróg publicznych – jako pasy o szerokości co do zasady 45–60 m (typowa szerokość działek 20–25 m $\Rightarrow$ 900–1500 m²), co umożliwia racjonalne kształtowanie frontów zabudowy i efektywne wykorzystanie infrastruktury;
- W celu wykreowania ciągłych zwartych obszarów zabudowy o możliwie foremnym kształcie.

Zastrzeżenie: na użytkach rolnych klas I–III rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy zostało przeprowadzone wyłącznie w odległości ≤ 50 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych.

Jednocześnie przyjęto iż optymalna szerokość obszaru uzupełnienia zabudowy wzdłuż dróg to około 45-60 m, co wynika z niezbędnej powierzchni terenu w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy - przy popularnej szerokości działki budowlanej wynoszącej 20-25m otrzymujemy powierzchnię 900-1500 m², co daje pożądaną powierzchnię terenu, służącą ustaleniu parametrów zabudowy działki budowlanej.

Docelowo areal rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczono z 302,6791 ha do 258,9063 ha.

Dostępny areal rozszerzenia obszaru zabudowy (P_p), wynoszący 121,3117 ha, wykorzystano w ponad 99%, tj. 120,1083 ha kształtując w miarę możliwości zwarte obszary, o prawidłowej geometrii działek budowlanych, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe.

Ostateczna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyniosła:

$$258,9063 \text{ ha (rdzeń)} + 120,1083 \text{ ha (rozszerzenie)} = 379,0146 \text{ ha}$$

Graficzna prezentacja poszczególnych kroków wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy ukazana jest na częściach graficznych numer 4 i 5.

3.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy znajduje swoje wyjaśnienie całokształcie rozwiązań planistycznych projektu planu ogólnego oraz obszar w wyjaśnieniach pkt 3.1, 3.2 i 3.3 określających sposób kształtowania elementów składowych planu ogólnego, tj. stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy.

Ponadto przy kształtowaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych brano pod uwagę również wymagania w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przede wszystkim na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (najczęściej tereny obszaru uzupełnienia oraz tereny wyznaczone w studium pod

zabudowę), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, a dopiero w następnej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, tj. najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Wykaz rysunków:

Rys.1.	Ustalenia studium oraz obszary usankcjonowane planami miejscowymi.
Rys.2.	Tereny zabudowane poza ustaleniami studium.
Rys.3.	Tereny zabudowy w studium nie ujęte w planie ogólnym.
Rys.4.	Rozkład przestrzenny elementów środowiska i elementów kulturowych ujętych w PZPWŁ.
Rys.5.	Rozkład przestrzenny elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ujętych w PZPWŁ.
Rys.6.	Rozmieszczenie pomników przyrody na obszarze gminy.
Rys.7.	Rozmieszczenie użytków ekologicznych na obszarze gminy.
Rys.8.	Obszary zagrożenia powodzią oraz istniejące obwałowania przeciwpowodziowe
Rys.9.	Ukształtowanie terenu w tym rozmieszczenie dolin rzecznych na obszarze gminy.
Rys.10.	Melioracje i obszary oddziaływania rowów (OOR).
Rys.11.	Ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony oraz proponowany obszar ochronny GZWP nr 408.
Rys.12.	Lokalizacja złoża kopaliny
Rys.13.	Rozmieszczenie obiektów i obszarów zabytkowych w gminie.
Rys.14.	Tereny zamknięte ustanowione przez ministra do spraw transportu oraz przebieg linii kolejowej nr 91.
Rys.15.	Obszary rewitalizacji i obszary zdegradowane.
Rys.16.	Rozmieszczenie gruntów rolnych chronionych.
Rys.17.	Rozmieszczenie gruntów leśnych na terenie gminy
Rys.18.	Rozmieszczenie infrastruktury społecznej.
Rys.19.	Rozmieszczenie infrastruktury komunikacyjnej i dostęp do tej infrastruktury.
Rys.20.	Rozmieszczenie i dostępność wodociągów.
Rys.21.	Rozmieszczenie i dostępność kanalizacji sanitarnej.
Rys.22.	Rozmieszczenie i dostępność gazu z sieci.
Rys.23.	Rozmieszczenie infrastruktury elektroenergetycznej w gminie.
Rys.24.	Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy - rozmieszczenie.
Rys.25.	Krajobraz priorytetowy 10-342.17.-10 Dolina Warty – Łuk Pławiński: jednostki podziału i waloryzacji krajobrazu.
Rys.26.	Rozmieszczenie wniosków indywidualnych na terenie gminy.
Rys.27.	Rozmieszczenie i porównanie proporcji uwzględnienia i nieuwzględnienia wniosków w zakresie zabudowy mieszkaniowej.
Rys.28.	Rozmieszczenie firm zarejestrowanych w CEIDG na terenie gminy.
Rys.29.	Prognozowany udział funkcji mieszkaniowej w strefach SJ w ramach obowiązujących mpzp i obszarze uzupełnienia zabudowy w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej.
Rys.30.	Wyznaczone strefy wielofunkcyjne w projekcie POG w ramach obowiązujących MPZP i OUZ.
Rys.31.	Tereny niezabudowane i luki w zabudowie w ramach stref wielofunkcyjnych w projekcie POG w ramach obowiązujących MPZP i OUZ.
Rys.32.	Prognozowany udział funkcji mieszkaniowej w strefach SJ w których występują tereny niezabudowane i luki w zabudowie istniejącej
Rys.33.	Wyznaczone strefy wielofunkcyjne w projekcie POG.
Rys.34.	Tereny niezabudowane i luki w zabudowie w ramach stref wielofunkcyjnych w projekcie POG.

Wykaz tabel:

Tab. 1.	Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Radomsko.
Tab. 2.	Wykaz obiektów proponowanych do objęcia ochroną w Gminnym Program Opieki nad Zabytkami Gminy Radomsko na lata 2023-2026
Tab. 3.	Wykaz stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na obszarze gminy Radomsko.
Tab. 4.	Typy i podtypy krajobrazu występujące na terenie gminy.
Tab. 5.	Zagrożenia krajobrazu priorytetowego 10-342.17.-10 Dolina Warty – Łuk Pławiński
Tab. 6.	Dane do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
Tab. 7.	Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
Tab. 8.	Gminny katalog stref planistycznych.
Tab. 9.	Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ na obszarach obowiązujących mpzp i uzupełnienia zabudowy
Tab. 10.	Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ na obszarach uzupełnienia zabudowy.
Tab. 11.	Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.
Tab. 12.	Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie istniejącej w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ.

Wykaz skrótów:

AZP – Archeologiczne Zdjęcie Polski
BDL – Bank Danych Lokalnych (GUS)
BDOT10k – Baza Danych Obiektów Topograficznych (poziom 1:10 000)
BDOT500 – Baza Danych Obiektów Topograficznych (poziom mapy zasadniczej 1:500)
CRFOP – Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody
DK – droga krajowa
DP – droga powiatowa
DW – droga wojewódzka
DXF – Drawing eXchange Format (format CAD)
EGiB – ewidencja gruntów i budynków
ESOCh / ESOCH – Ekologiczny System Obszarów Chronionych*
GEZ – gminna ewidencja zabytków
GESUT – geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu
GML – Geography Markup Language (format danych przestrzennych)
GUS – Główny Urząd Statystyczny
GZWP – Główny Zbiornik Wód Podziemnych
ISOK – Informatyczny System Osłony Kraju (przed powodzią)
KPOŚK – Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych
KŚT – Klasyfikacja Środków Trwałych
MI – Ministerstwo Infrastruktury (w kontekście „Dz. Urz. MI”)
MOF – miejski obszar funkcjonalny
MPK – Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne
MPZP / mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
NID – Narodowy Instytut Dziedzictwa
NMT – numeryczny model terenu
NMPT – numeryczny model pokrycia terenu
OOR – obszar oddziaływania rowów
ORTO – ortofotomapa
OZE – odnawialne źródła energii
OUZ – obszar uzupełnienia zabudowy
PEF – produkcja energii z fotowoltaiki (elektrownie fotowoltaiczne)
PEW – produkcja energii z wiatru (elektrownie wiatrowe)
PGW WP – Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”
PIG – Państwowy Instytut Geologiczny
PKP – Polskie Koleje Państwowe
PKS – Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej
POG – plan ogólny gminy
PZPWŁ – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego
SEA / SOOŚ – strategiczna ocena oddziaływania na środowisko
SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
SK – strefa komunikacyjna
SC – strefa cmentarzy
SI – strefa infrastrukturalna
SN – strefa zieleni i rekreacji
SO – strefa otwarta
SOCh – (regionalny) system obszarów chronionych
SOPÓ – System Osłony Przeciwosuwiskowej
SP – strefa gospodarcza (produkcyjna)
SR – strefa produkcji rolniczej
SU – strefa usługowa
SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
TEN-T – Transeuropejska Sieć Transportowa
ULC – Urząd Lotnictwa Cywilnego
WEZ – wojewódzka ewidencja zabytków
ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

4. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO:

Prezentacja graficzna planu ogólnego – część graficzna nr 1	Skala 1:10000
Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – część graficzna nr 2	Skala 1:10000
Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – część graficzna nr 3	Skala 1:10000
Obszar uzupełnienia zabudowy – Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia – część graficzna nr 4	Skala 1:20000
Obszar uzupełnienia zabudowy – Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w § 1 ust. 4 i 5 rozporządzenia – część graficzna nr 5	Skala 1:20000