



GDYŃSKA GRUPA URBANISTYCZNA s.j.

Mariusz Fudala, Tomasz Płocke

81-305 Gdynia, ul. Poznańska 10

NIP: 586-20-29-659

ggu.fudala@gmail.com

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ, UZASADNIENIE

DLA POTRZEB

PLANU OGÓLNEGO GMINY WOLANÓW

Zespół Autorski:

mgr inż. arch. Mariusz Fudala – główny projektant planu
uprawnienia urbanistyczne nr 1609

mgr inż. arch. Tomasz Płocke - projektant

mgr Anna Szczypińska-Woźniak – projektant

Tymoteusz Lachowicz – projektant, opracowania komputerowe GIS

inż. Igor Mańkowski – projektant, opracowania komputerowe GIS

mgr Sebastian Rybiński – projektant

mgr inż. arch. Karolina Rybińska – projektant

inż. Joanna Czarnecka – projektant

MARZEC 2026

SPIS RZECZY

1	WPROWADZENIE	3
1.1	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	3
1.2	CEL OPRACOWANIA	3
1.3	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
1.4	MATERIAŁY WEJŚCIOWE	4
2	CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM	4
3	OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	14
4.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO....	49
5.	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....	51
6.	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	53
7.	STRATEGIA ROZWOJU GMINY WOLANÓW DO 2030 ROKU	53
8.	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	54
9.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	57
10.	OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ.....	61
11.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	65
12.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.....	66
13.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	67
13.1.	STREFY PLANISTYCZNE	68
13.1.1.	SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ.....	74
13.1.2.	SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	74
13.1.3.	SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	75
13.1.4.	SU - STREFA USŁUGOWA.....	75
13.1.5.	SP - STREFA GOSPODARCZA	75
13.1.6.	SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO.....	76
13.1.7.	SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA	77
13.1.8.	SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI.....	77
13.1.9.	SC - STREFA CMENTARZY	77
13.1.10.	SO - STREFA OTWARTA	78
13.1.11.	SK - STREFA KOMUNIKACYJNA.....	78
13.2.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	79
13.3.	SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 82	
13.4.	PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH	82

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy formalno-prawne opracowania

- Uchwała Rady Gminy Wolanów Nr LXIX/506/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wolanów,
- zlecenie Gminy Wolanów.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe na terenie gminy;
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.2 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie uzasadnienia dla przyjętych w projekcie planu ogólnego rozwiązań, w tym w szczególności wskazanie:

- *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3,*
- *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia,*
- *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,*
- *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.*

1.3 Przedmiot opracowania

Analizowany w niniejszym opracowaniu obszar obejmuje obszar Gminy Wolanów. Ustalenia planu ogólnego opracowano z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających m.in. z zapisów planu zagospodarowania województwa, obecności obszarów chronionych na terenie opracowania, lokalizacji obszarów wymagających szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary przeznaczone do uzupełnienia w ramach istniejącej struktury zabudowy, a także tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej. W planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne dostosowane do specyfiki miejsc zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych określa ich profil funkcjonalny oraz wskazuje wartości graniczne parametrów urbanistycznych, takich jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej ustalono w zgodzie z przepisami wydanymi na podstawie art. 13m ust. 2 wspomnianej ustawy.

1.4 Materiały wejściowe

Dla wykonania opracowania wykorzystano następujące materiały:

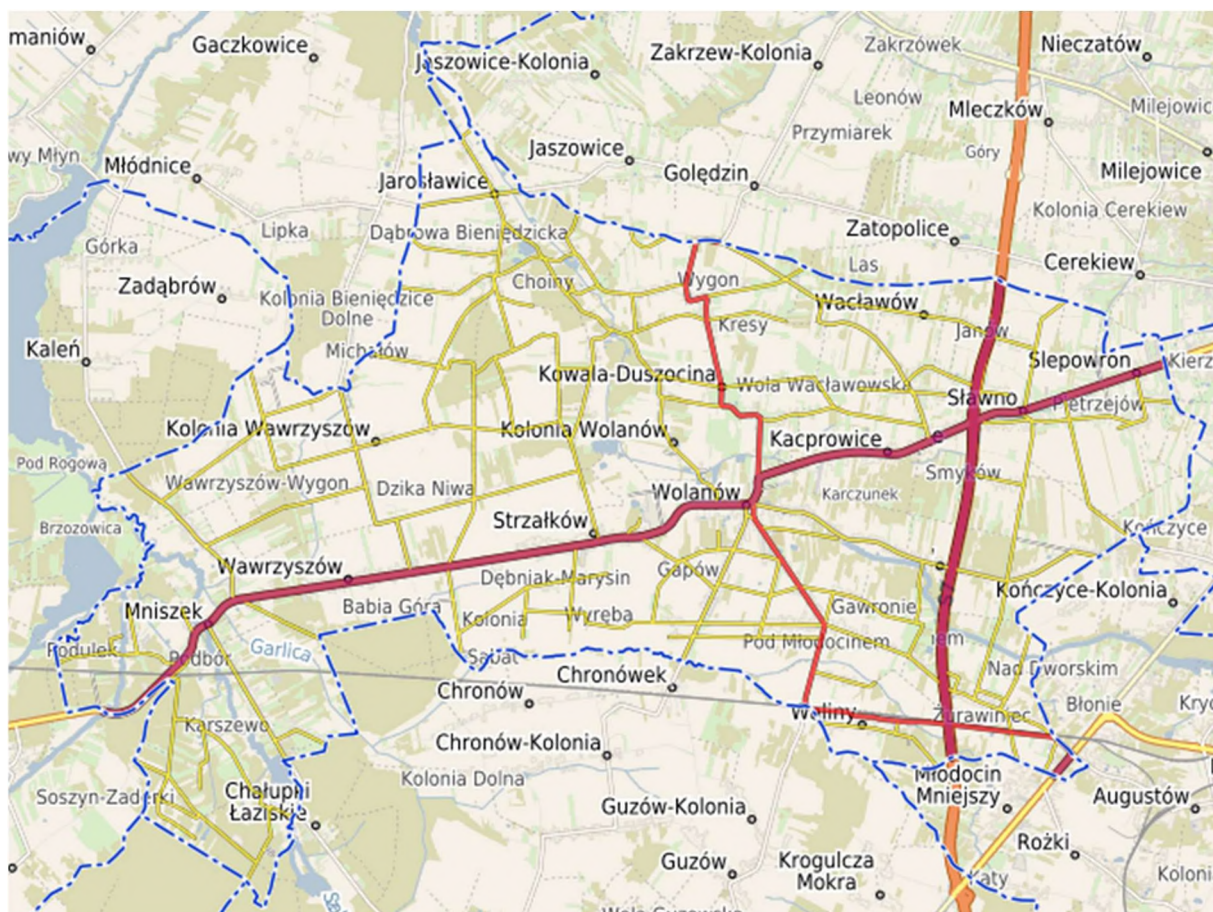
- mapę ewidencji gruntów i budynków,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- Strategia Rozwoju Gminy Wolanów do 2030 roku,
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Wolanów na lata 2023 – 2026,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wolanów na lata 2023 – 2026 z perspektywą do 2028 roku,
- Raportu o stanie Gminy Wolanów za rok 2023,
- podstawowe opracowanie ekofizjograficzne,
- stosowne akty prawne,
- dokumenty strategiczne,
- wizję terenową obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego,
- dokumentację fotograficzną, zdjęcia lotnicze, źródła kartograficzne.

2 CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Gmina Wolanów położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego wzdłuż drogi krajowej Nr 12 Radom – Łódź w odległości 13 km od Radomia. We wschodnim fragmencie gminy przebiega droga krajowa nr 7 prowadząca z Żukowa k. Gdańska przez Warszawę do granicy ze Słowacją w Chyżnem. Jest ona częścią międzynarodowej drogi europejskiej E77 prowadzącej dalej przez Słowację do stolicy Węgier, Budapesztu.

Geograficznie obszar gminy Wolanów położony jest w zachodniej części Równiny Radomskiej stanowiącej strefę przejściową pomiędzy Wyżyną Kielecko- Sandomierską z Kotliną Kozienicką. Jest to obszar o wysokości od 150 do 200 m n.p.m. o powierzchni lekko falistej. Teren gminy Wolanów położony jest w zlewni rzeki Radomki. Klimat zmienny, typowy dla strefy przejściowej pomiędzy klimatem kontynentalnym, a morskim. Przez teren gminy przepływa rzeka Radomka oraz jej dopływy – Szabasówka, Jablonica, Garlica oraz Dobrzyca z bezimiennymi ciekami.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów



Gmina Wolanów na tle sieci komunikacyjnej
źródło: <https://wolanow.e-mapa.net/>

Gmina Wolanów jest jedną z 13 gmin powiatu radomskiego i jedną z 10 gmin wiejskich. W skład gminy Wolanów wchodzi 28 miejscowości wiejskich znajdujących się w 23 sołectwach. Gmina zajmuje obszar o powierzchni 83 km² (5,4 % powierzchni powiatu), granicząc z 7 gminami:

- na zachodzie – z gminą Wieniawa;
- na północnym – zachodzie – z gminą Przytyk;
- na północy – z gminą Zakrzew;
- na wschodzie – z gminą miastem Radom;
- na południowym - wschodzie – z gminą Kowala-Stępcina;
- na południu – z gminą Orońsko;
- na południowym - zachodzie – z gminą Szydłowiec.



*Położenie Gminy Wolanów w układzie gmin sąsiednich
źródło: Program Rewitalizacji dla Gminy Wolanów na lata 2016 - 2023*

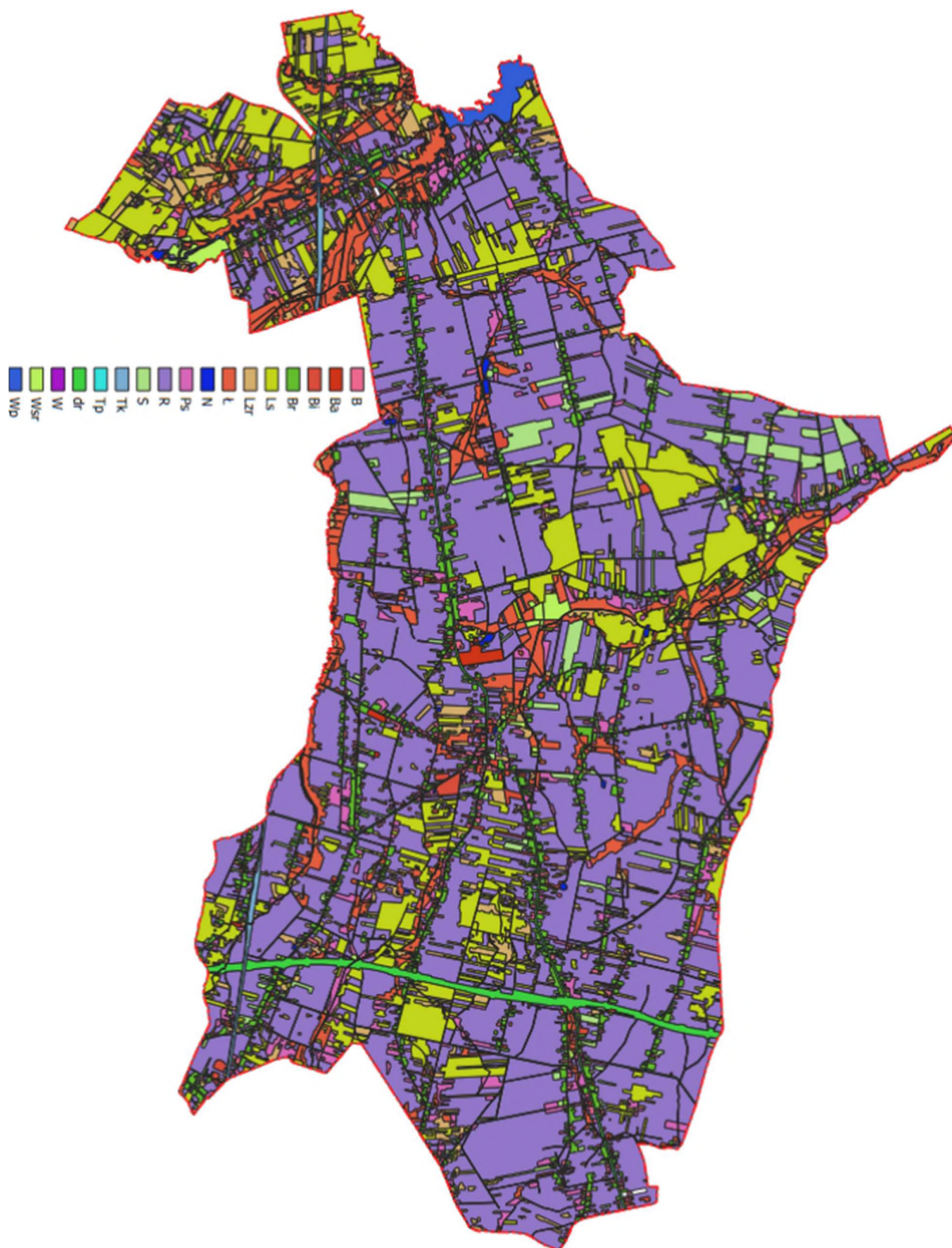
Gmina Wolanów charakteryzuje się dużym odsetkiem terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Lasy i zalesienia stanowią 13 % terenów w gminie. Zwarta zabudowa koncentruje się obustronnie wzdłuż drogi krajowej. Tam są zlokalizowane największe miejscowości, m.in. Mniszek, Wawrzyszów, Strzałków, Wolanów, Kowalanka, Kacprowice, Sławno, Ślepowron. Pozostałe, mniejsze miejscowości, również są skoncentrowane wzdłuż dróg (przy czym są to drogi powiatowe oraz gminne). Dla rozwoju gminy duże znaczenie ma wybudowana droga krajowa S7, relacji Warszawa – Skarżysko-Kamienna. Przez gminę Wolanów przebiega również droga wojewódzka nr 733 Zakrzew-Wolanów-Kowala-Skaryszew oraz linia kolejowa Radom – Łódź. W dolinach rzek Szabasówki i Radomki istnieje możliwość rozwoju agroturystyki i rekreacji (zachodnie tereny gminy). Bilans głównych użytków w gminie Wolanów, przedstawia poniższa tabela oraz załączniki graficzne.

Rodzaj użytkowania gruntu	Powierzchnia [ha]	Udział powierzchni w gminie [%]
R	4665,65	56,29
Ls	1107,29	13,36
Ł	553,8	6,68
B	115,12	1,39
Ps	290,79	3,51
N	19,21	0,23
W	28,94	0,35
dr	285,67	3,45
Lzr	446,95	5,39
S	228,08	2,75

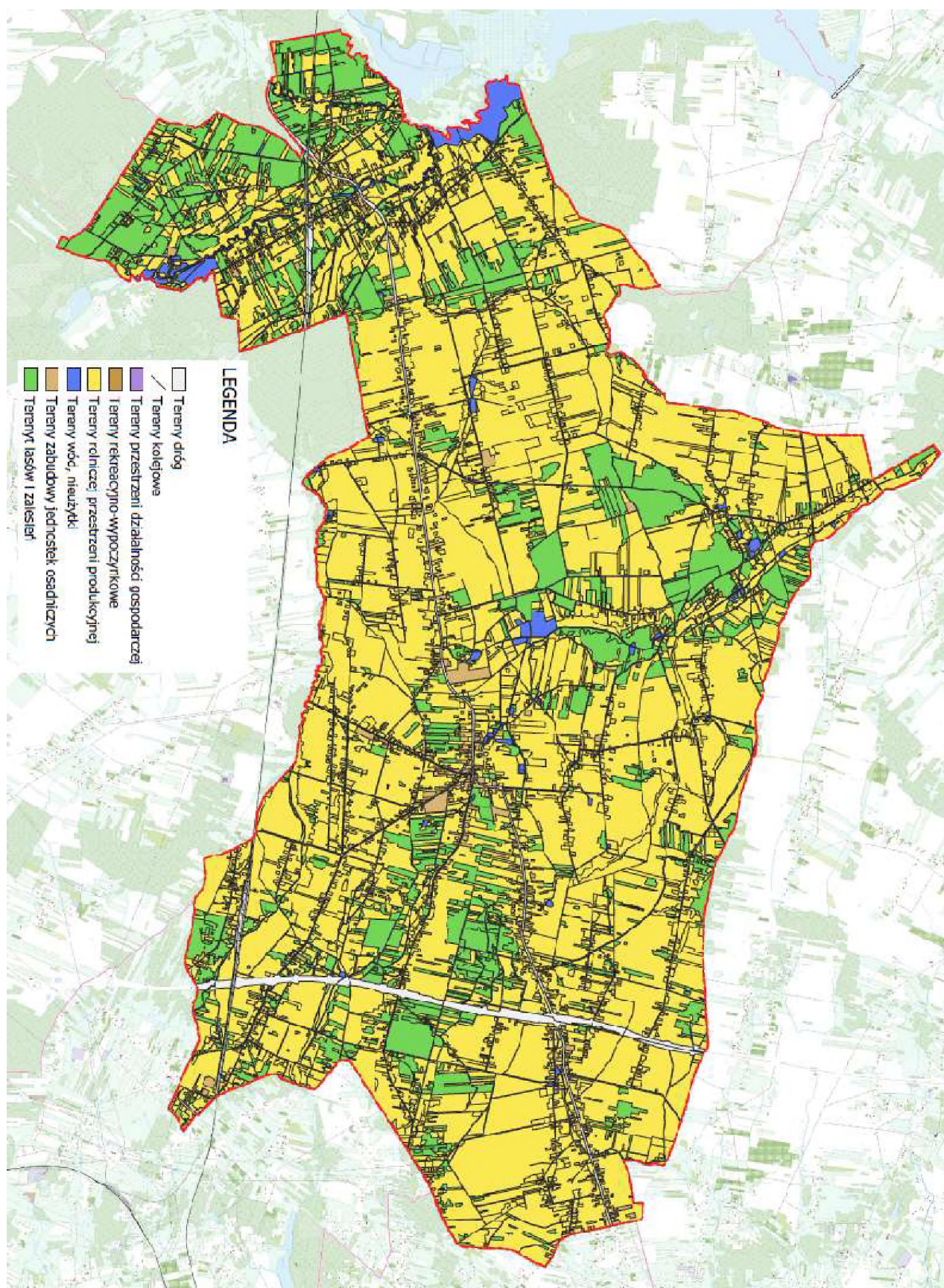
Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

Tk	27,84	0,34
Lz	0	0,00
Tp	0,87	0,01
Tr	0	0,00
K	0	0,00
Ti	0	0,00
Ba	14,74	0,18
Bi	56,94	0,69
Br	326,24	3,94
Wsr	50,83	0,61
W	28,94	0,35
Wp	62,11	0,75

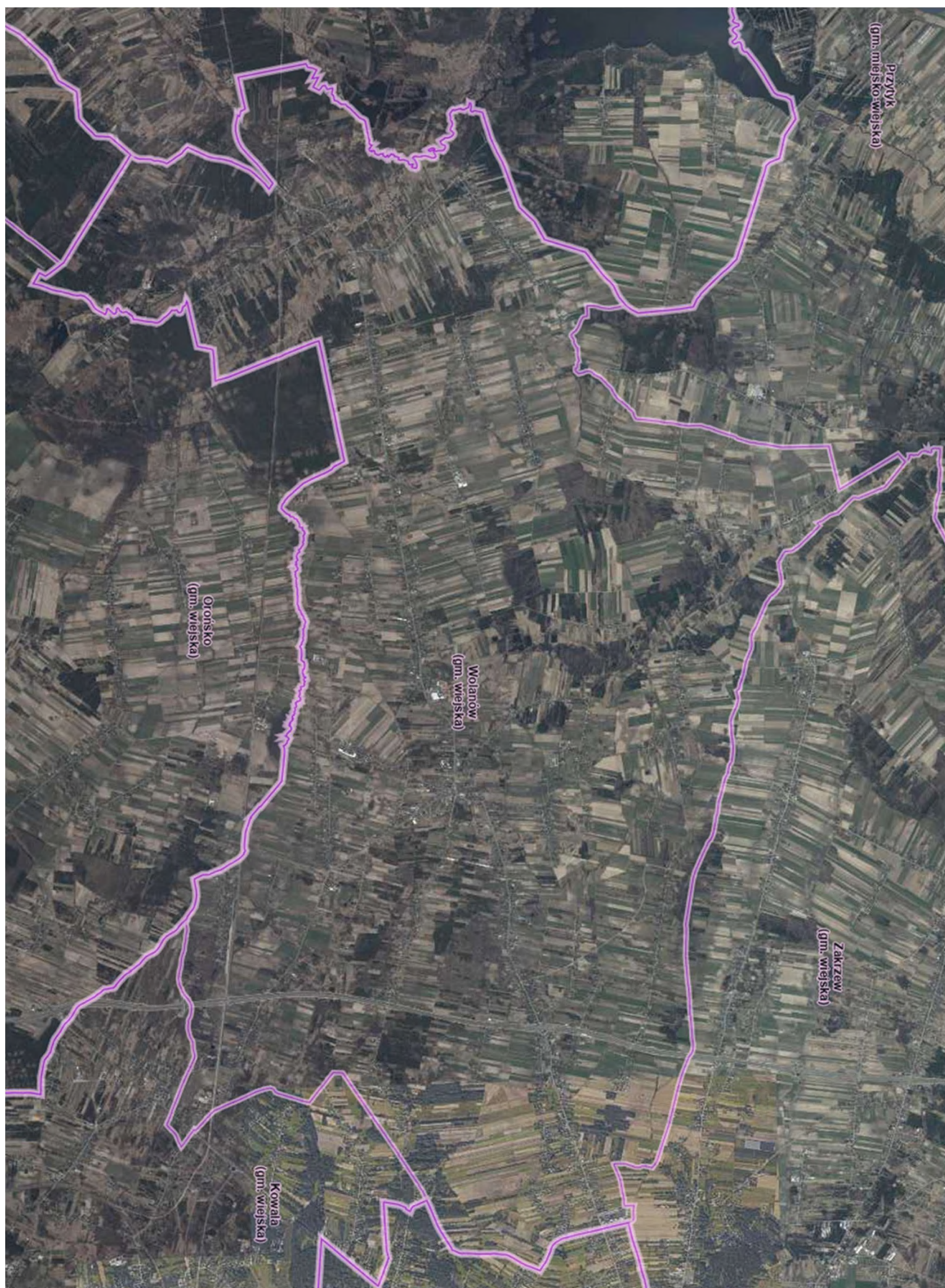
*Tab. Bilans głównych użytków w gminie Wolanów
źródło: Opracowanie własne na podstawie EGiB*



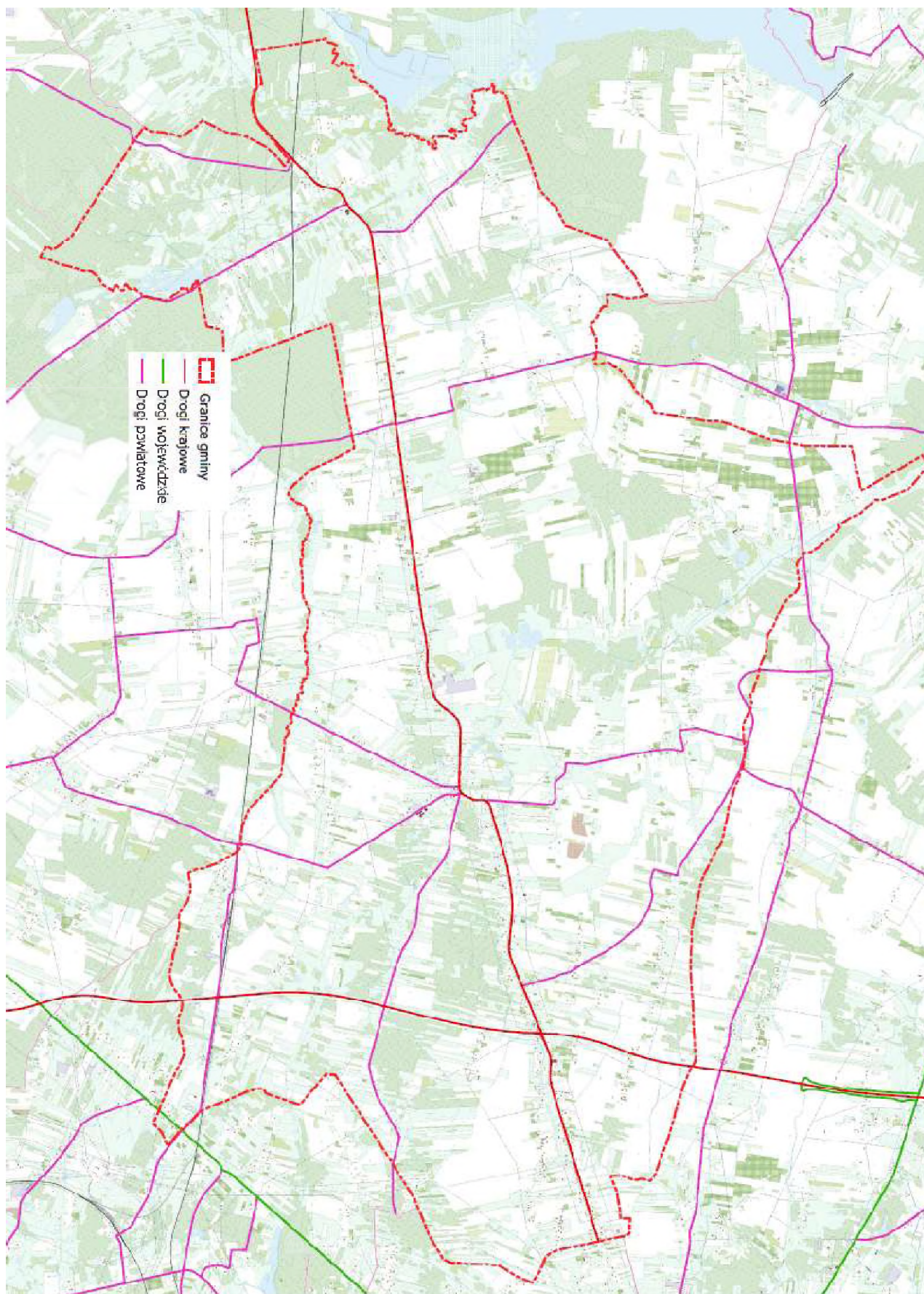
Bilans głównych użytków w gminie Wolanów



Schemat użytkowania terenów obszaru gminy Wolanów



Schemat użytkowania terenów obszaru objętego planem
źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page=Otwory-i-punkty-badawcze>



Schemat układu drogowego

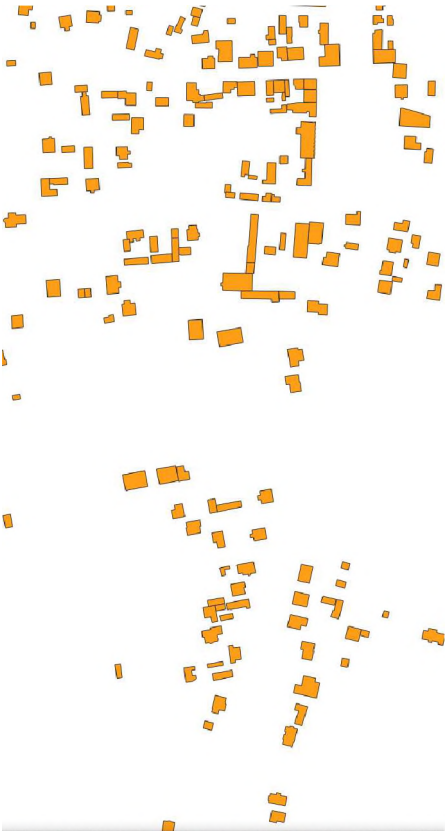
Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

Układ przestrzenny gminy charakteryzuje się ogólną harmonią, miejscowo zakłóconą przez rozproszenie struktur osadniczych. Przez obszar gminy przebiega fizjograficznie droga krajowa nr 7, jednak krajobraz w dużej mierze zachował swoje naturalne cechy. Wsie mają charakterystyczny, dawny pasmowy układ z widocznym rozproszeniem zabudowy. Dominuje zabudowa jednorodzinna w układach wolnostojących oraz zagrodowa, choć funkcja rolnicza gospodarstw stopniowo zanika. Nadal występuje zabudowa siedliskowa oddalona od zwartej zabudowy wsi, a w kilku miejscach pojawiła się zabudowa o charakterze produkcyjno-przemysłowym.

Istniejąca struktura osadnicza powinna wyznaczać kierunki dalszego rozwoju zgodnie z zasadami określonymi w Studium, przy jednoczesnym dbaniu o zachowanie walorów krajobrazowych. Choć na terenie gminy formalnie nie występują obiekty przyrodnicze objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody, to ochroną planistyczną powinny być objęte elementy środowiska takie jak doliny cieków, oczka wodne, zalesienia i zadrzewienia.

Uwaga: szczegółowe dane dotyczące użytkowania terenów oraz właściwości budynków zawiera baza danych ewidencyjnych EGiB (plik gml), która służy do prowadzenia analiz. Ponadto szereg danych uzyskano z powszechnie dostępnych portali ogólnokrajowych, np. obszary zagrożenia powodzią, formy ochrony przyrody, złoża, tereny górnicze, itd.

Zasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów



6	PL.PZOK.236.E.	64181810-153.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.238-17.	202 m ²	NADL	NADL	NADL
7	PL.PZOK.236.E.	0641808-696.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.233-11.	65 m ²	NADL	NADL	NADL
8	PL.PZOK.236.E.	2049209-672.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.24-200.	593 m ²	NADL	NADL	NADL
9	PL.PZOK.236.E.	592026-7408.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.24-49.	119 m ²	NADL	NADL	NADL
10	PL.PZOK.236.E.	8931004-789.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.21-78.	103 m ²	NADL	NADL	NADL
11	PL.PZOK.236.E.	1428077-532.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.219-35.	33 m ²	NADL	NADL	NADL
12	PL.PZOK.236.E.	8079817-642.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.219-31.	184 m ²	NADL	NADL	NADL
13	PL.PZOK.236.E.	04678912-123.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.224-13.	114 m ²	NADL	NADL	NADL
14	PL.PZOK.236.E.	6240480-302.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-67.	27 m ²	NADL	NADL	NADL
15	PL.PZOK.236.E.	5428710-490.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-47.	30 m ²	NADL	NADL	NADL
16	PL.PZOK.236.E.	5997082-292.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-46.	137 m ²	NADL	NADL	NADL
17	PL.PZOK.236.E.	1089687-481.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-36.	98 m ²	NADL	NADL	NADL
18	PL.PZOK.236.E.	6458303-048.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-36.	84 m ²	NADL	NADL	NADL
19	PL.PZOK.236.E.	6313187-547.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-67.	79 m ²	NADL	NADL	NADL
20	PL.PZOK.236.E.	8624476-481.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-67.	51 m ²	NADL	NADL	NADL
21	PL.PZOK.236.E.	997977-542.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.24-96.	172 m ²	NADL	NADL	NADL
22	PL.PZOK.236.E.	6481834-020.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-62.	101 m ²	NADL	NADL	NADL
23	PL.PZOK.236.E.	7817425-678.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-62.	207 m ²	NADL	NADL	NADL
24	PL.PZOK.236.E.	3025714-483.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.257-74.	153 m ²	NADL	NADL	NADL
25	PL.PZOK.236.E.	3207910-614.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.226-74.	22 m ²	NADL	NADL	NADL
26	PL.PZOK.236.E.	0039779-810.	PL.PZOK.236.L.	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	2014-01-29T00:00:00	42912.213-16.	59 m ²	NADL	NADL	NADL

Przykład opisu budynków wg danych EGiB

3 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ochrona przyrody, w rozumieniu ustawy, oznacza zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zasobów przyrody i jej składników, a w szczególności:

- 1) dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów,
- 2) roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową;
- 3) zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
- 4) siedlisk przyrodniczych;
- 5) siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
- 7) krajobrazu;
- 8) zieleni w miastach i wsiach;
- 9) zadrzewień.

Formami ochrony przyrody są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach charakteryzowanego terenu nie występują obszary i obiekty chronione.

Najbliżej gminy Wolanów położone obszarowe formy ochrony przyrody:

- ok. 10 km na południowy- wschód OChK Ilża Makowiec,
- ok. 10 km na południowy- zachód i zachód OChK Lasy Przysusko-Szydłowieckie,
- ok. 12 km na północ OChK Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki,
- ok. 13 km na północny- wschód Kozienicki PK,
- ok. 30 km na północny- zachód Spalski PK,
- ok. 25 km na południe Suchedniowsko- Oblęgowski PK,
- ok. 25 km na południe Sieradowicki PK,
- ok. 13 km na północny- wschód PLH140035 Puszcza Kozienicka,
- ok. 21 km na północny- zachód PLH140016 Dolina Dolnej Pilicy,
- ok. 15 km na południowy- wschód PLH 140015 Pakosław,
- ok. 17 km na południowy- zachód PLH260011 Lasy Skarżyskie,
- ok. 18 km na południowy- zachód PLH260015 Dolina Czamej,
- ok. 21 km na południowy- zachód PLH260026 Ostoja Brzeźnicka,

- ok. 13 km na północny- wschód PLB140013 Ostoja Kozienicka,
- ok. 21 km na północny- zachód PLB140003 Dolina Pilicy.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Ustawowe wymagania w zakresie ochrony środowiska, które winny być spełnione w planie miejscowym – podczas realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

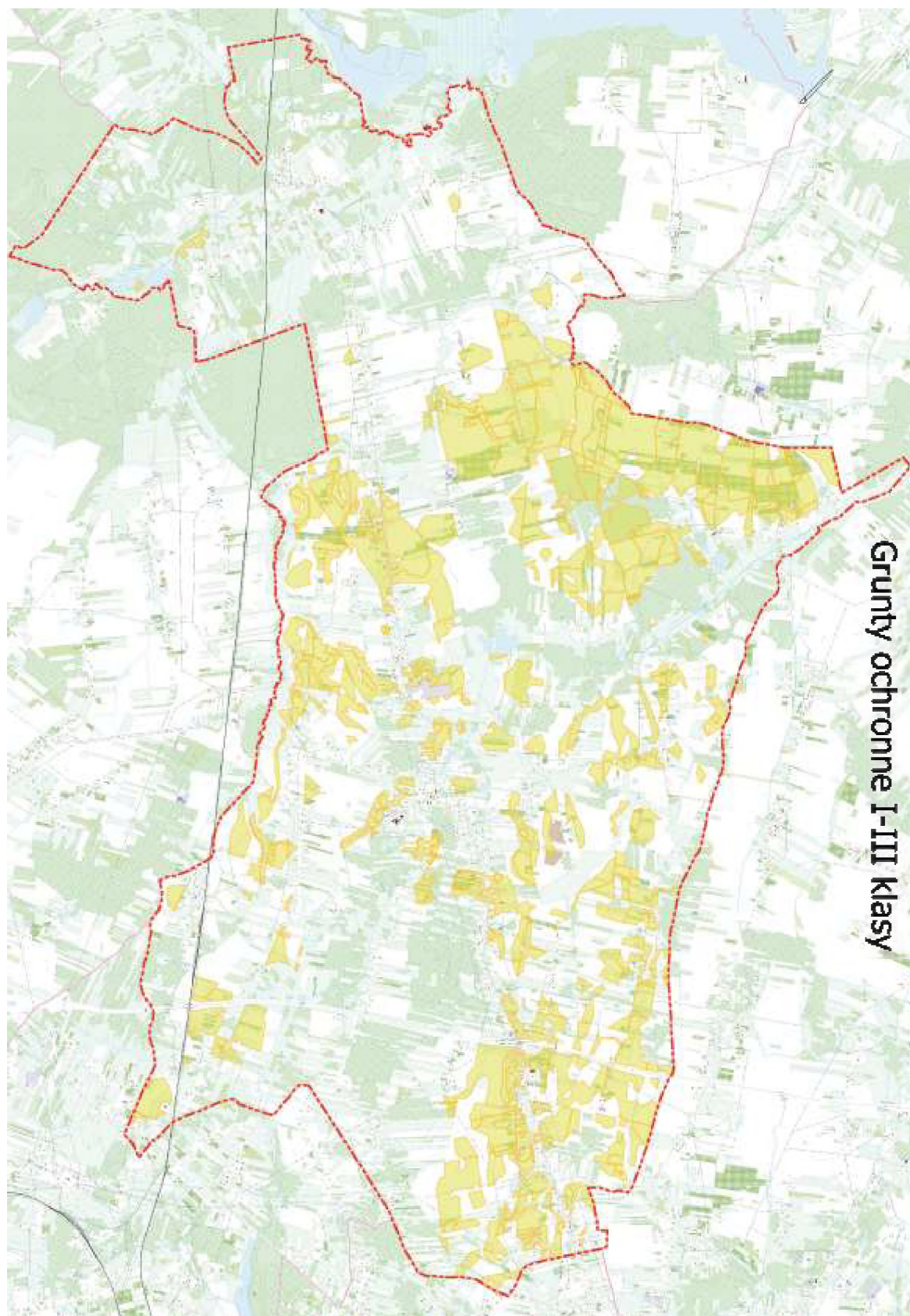
- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Ochrona gatunkowa, zgodnie z art. 46.1. Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej”. W stosunku do gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i wprowadzone:

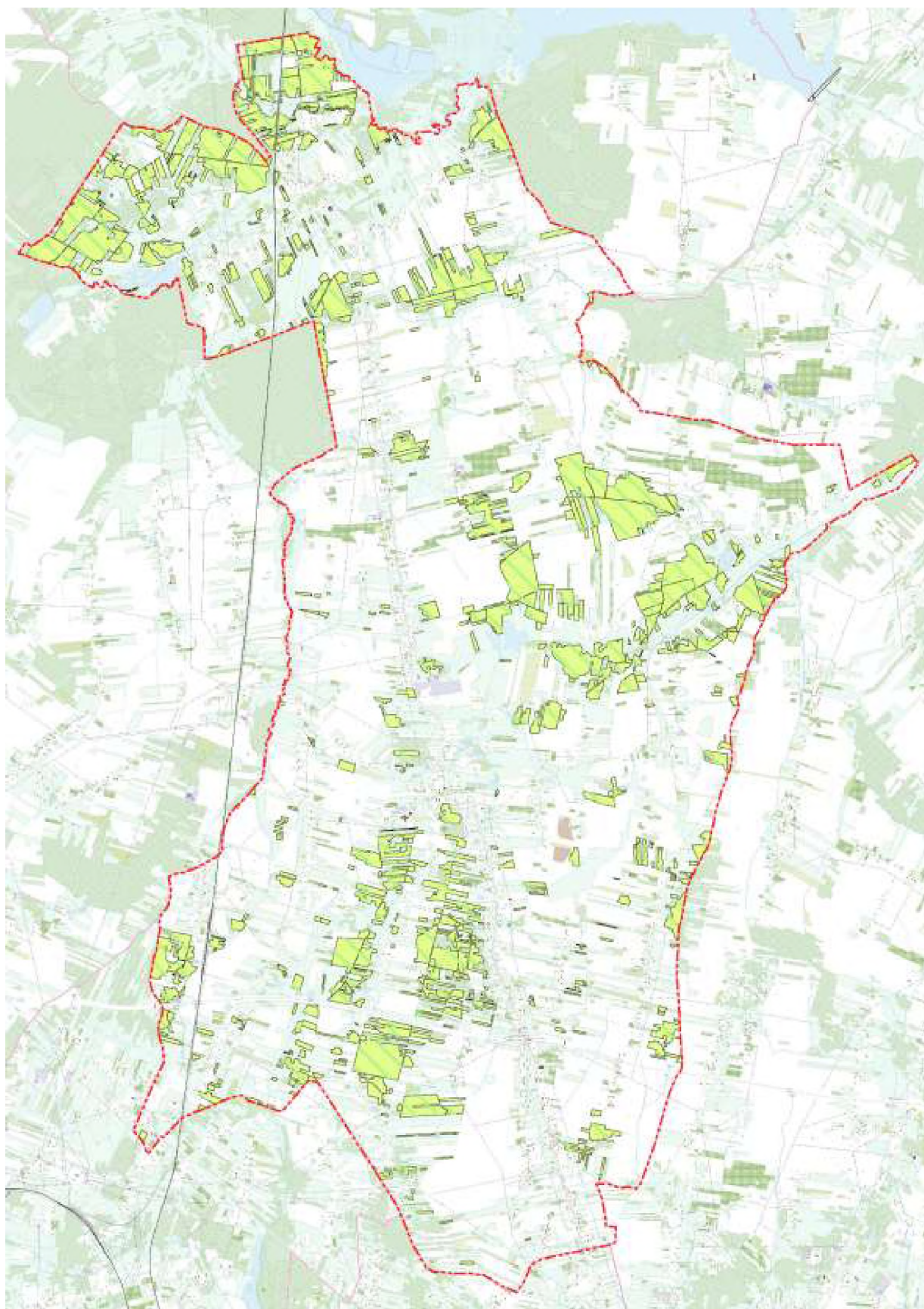
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408).

3.2. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z Art. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają grunty rolne na glebach klas I-III oraz lasy. Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega głównie na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to ochrona warunkowa, co oznacza, że mogą zostać one przeznaczone na inne cele, przy spełnianiu wymagań wskazanych w ustawie. Poniżej zamieszczono mapkę przedstawiającą najcenniejsze grunty podlegające ochronie.



Grunty rolne klas I-III (opracowanie własne)



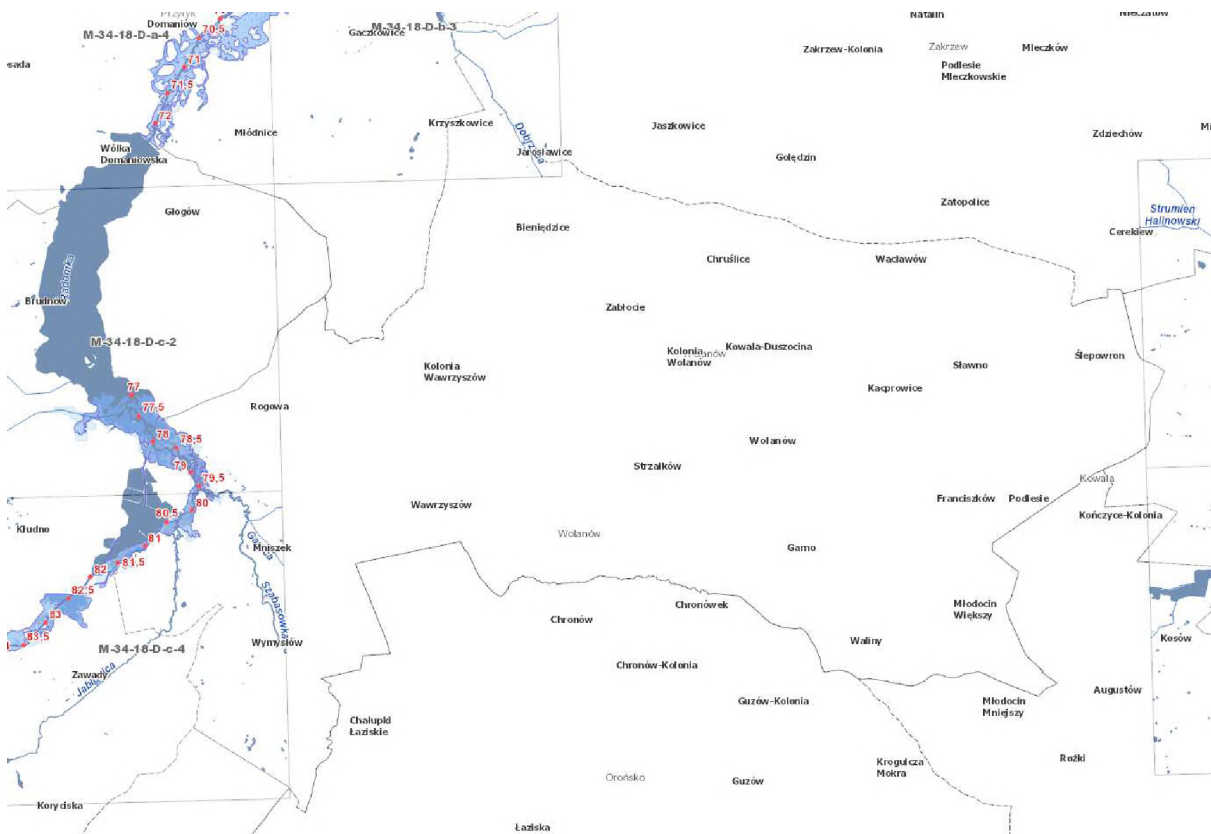
Grunty leśne (opracowanie własne)

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

Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn.zm.) definiuje *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią* (art. 16 pkt 34) – rozumie się przez to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

W obrębie gminy, w części zachodniej, wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie rzeki Szabasówka, Jablonica, Garlica i Radomka (porównaj mapki poniżej).



Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/



Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/

3.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne *Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie* prowadzi ewidencję urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz ewidencję gruntów objętych melioracją. Obowiązek ten obejmuje zarówno urządzenia, jak i grunty, które mają znaczenie dla gospodarki wodnej w rolnictwie. Do urządzeń melioracyjnych szczegółowych zalicza się między innymi rowy melioracyjne (zarówno odwadniające, jak i nawadniające), rurociągi drenarskie, studzienki drenarskie, zbiorniki odwadniające, a także przepusty, zastawki, zasuwy oraz inne niewielkie budowle wodne obsługujące tereny rolne. Z kolei gruntami zmeliorowanymi są te powierzchnie, na których wykonano urządzenia melioracyjne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne użytki zielone, pod warunkiem że zostały one ujęte w dokumentacji powykonawczej i wpisane do ewidencji.

Ewidencję tych obiektów prowadzi starosta jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej. Dane dotyczące urządzeń i gruntów zmeliorowanych gromadzone są zazwyczaj w postaci map, kart ewidencyjnych, operatów technicznych oraz w bazach danych przestrzennych (GIS). W praktyce jednak dokumentacja ta bywa częściowo nieaktualna lub niepełna, zwłaszcza w odniesieniu do starszych systemów melioracyjnych, które powstały w okresie PRL i nie były później formalnie utrzymywane ani aktualizowane.

Na terenie gminy występują zarówno urządzenia melioracji wodnych, jak i grunty objęte zabiegami melioracyjnymi. Niemniej, w chwili opracowywania niniejszego dokumentu brak jest dostępu do aktualnych danych obejmujących wykazy tych obszarów, zgodnych z ewidencją prowadzoną na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy Prawo wodne i wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Zaopatrzenie w wodę

Poniżej przedstawiono dane dotyczące urządzeń wodociągowych będących w posiadaniu Gminy Wolanów:

- Ujęcie wody: Stacja Uzdatniania Wody (SUW) Wawrzyszów oraz przepompownia wody w Garnie.
- Długość sieci wodociągowej wybudowanej przez Gminę Wolanów wynosi 100,5 km, z czego 30,4 km znajduje się w części gminy obsługiwanej przez Wodociągi Miejskie w Radomiu.
- Do sieci przyłączonych jest 1760 przyłączy, w tym 221 na terenie obsługiwanym przez Wodociągi Miejskie w Radomiu.
- W stosunku do 2022 r. dobudowano 91 m sieci. W latach 2019–2023 powstało 2921,6 m sieci wodociągowej oraz 82 nowe przyłącza.
- Gmina posiada pompownie wody:
 - 2 pompownie w m. Garno – pojemność 200 m³,
 - Bieniędzice – pojemność 50 m³.
- Zaprojektowano również nową pompownię wody w Sławnie we współpracy z Wodociągami Radomskimi.

Z ujęcia wody w Wawrzyszowie zaopatrywani są mieszkańcy południowej i zachodniej części gminy, w tym sołectwa: Wymysłów, Garno, Kolonia Wawrzyszów, Strzałków, Michałów, Waliny, Mniszek, Młodocin Większy, Rogowa, Wawrzyszów i część Wolanowa.

Studnie głębinowe

Pobór wody podziemnej odbywa się z wykorzystaniem dwóch studni głębinowych:

- S-1 (studnia podstawowa) – wykonana w 1984 r. na potrzeby dawnej Zlewni Mleka, od 1996 r. właścicielem ujęcia jest Gmina Wolanów.
- S-2 (studnia awaryjna) – wykonana w 2004 r. w celu zapewnienia bezawaryjnego zaopatrzenia w wodę.

Studnie pracują przemiennie.

Zasoby eksploatacyjne

Zasoby eksploatacyjne ujęcia wody z formacji kredy, zatwierdzone decyzją UW w Radomiu (OS.VI-8530/22/86 z dnia 15.02.1986 r.), wynoszą:

- $Q_e = 52,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Pobór wody odbywa się na podstawie pozwolenia wodnoprawnego, udzielonego przez Starostę Radomskiego (decyzja z 30.09.2016 r., znak: ROŚ.6341.124.3.2016.MM), ważnego do 30.09.2036 r., z limitami:

- $Q_{\max h} = 52,0 \text{ m}^3/\text{h}$,
- $Q_{\text{sr } d} = 558,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- $Q_{\max r} = 204\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Uzdatnianie wody

Proces uzdatniania obejmuje:

- napowietrzanie,
- odżelazianie,
- dezynfekcję.

Nadzór nad jakością i przydatnością wody do spożycia sprawuje Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu. W 2023 r. przeprowadzono badania sanitarne pod kątem parametrów fizykochemicznych, organoleptycznych i mikrobiologicznych – wszystkie wyniki były prawidłowe.

Zaopatrzenie w wodę na pozostałych terenach

- Północno-wschodnia część gminy (sołectwa: Ślepowron, Sławno, Kacprowice, Kowalanka, część Wolanowa, Kolonia Wolanów, Zabłocie, Chruslice, Waclawów, Franciszków) – woda dostarczana przez Wodociągi Miejskie w Radomiu.
- Sołectwa Bieniędzice i Jarosławice – gmina zakupuje wodę z Radomia na podstawie umowy z 2018 r. z Wodociągami Miejskimi w Radomiu.
- Sołectwo Podlesie (wschodnia część gminy) – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej Gminy Kowala.

Infrastruktura kanalizacyjna

Gmina Wolanów nie posiada własnej oczyszczalni ścieków i odprowadza je do urządzeń kanalizacyjnych gminy Wieniawa, a ta z kolei do oczyszczalni należącej do gminy Przytyk.

30 kwietnia 2009 roku została zawarta umowa na czas nieokreślony między Gminą Wolanów a Gminą Wieniawa, określająca warunki wprowadzania ścieków z terenu Gminy Wolanów do urządzeń kanalizacyjnych Gminy Wieniawa oraz zasady opłat. Aneks z 11 grudnia 2015 roku, z uwagi na ograniczoną wydajność oczyszczalni w Przytyku, wprowadzono limity ścieków dla obu gmin:

- dobowy – 180 m³,
- miesięczny – 5600 m³.

Po przekroczeniu tych wartości do połowy 2020 r. naliczana była tzw. opłata ponadnormatywna (podwójna stawka). Od czerwca 2020 r. ZGK w Przytyku podniósł ceny odbioru ścieków do 8,90 zł/m³, rezygnując z opłat ponad limit. Dodatkowo Gmina Wolanów płaciła 1 zł/m³ ZGK w Wieniawie za przesył ścieków przez urządzenia Gminy Wieniawa. Tym samym cena ścieków odprowadzanych z terenu Gminy Wolanów wzrosła do 9,90 zł netto/m³ i utrzymywała się na tym poziomie do końca 2023 r.

Problemy i plany budowy oczyszczalni

Wobec fiaska dwuletnich rozmów o stworzeniu wspólnej spółki zarządzającej oczyszczalnią, w 2022 r. Gmina Wolanów zleciła opracowanie projektu oczyszczalni ścieków dla zlewni podłączonej do urządzeń Gminy Wieniawa. Planowana lokalizacja w miejscowości Mniszek spotkała się z protestami mieszkańców, dlatego w 2023 r. opracowano nową koncepcję oczyszczalni w miejscowości Rogowa na działce gminnej. Koncepcja jest gotowa, a kolejnym krokiem jest uzyskanie zgód środowiskowych.

Oczyszczalnia ścieków w Wólce Domaniowskiej wymaga pilnej modernizacji, aby dostosować się do ilości ścieków z trzech gmin: Przytyk, Wieniawa i Wolanów. Do czasu jej modernizacji nie ma możliwości podłączenia kolejnych odcinków kanalizacji, co uniemożliwia rozbudowę sieci kanalizacyjnej w zachodniej części Gminy Wolanów.

Stan infrastruktury kanalizacyjnej

Infrastruktura kanalizacyjna Gminy Wolanów obejmuje:

- 29,9 km sieci kanalizacyjnej,
- 676 przyłączy (stan na 2022 r. – 491),
- 9 przepompowni.

W 2023 r. rozpoczęto projektowanie kolejnych 3,3 km sieci w miejscowościach Ślepowron, Sławno oraz Mniszek. Potrzeby w zakresie rozbudowy kanalizacji są bardzo duże – na ponad 2500 gospodarstw domowych, zaledwie 408 jest podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Dlatego, korzystając z dofinansowania z Programu Inwestycji Strategicznych „Polski Ład”, Gmina Wolanów intensywnie inwestuje w sieć kanalizacyjną, budując w ostatnich dwóch latach 6,4 km nowej sieci, z czego większość zostanie podłączona do urządzeń kanalizacyjnych miasta Radomia. W tej chwili ścieki z miejscowości Ślepowron są odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych Wodociągów Miejskich w Radomiu.

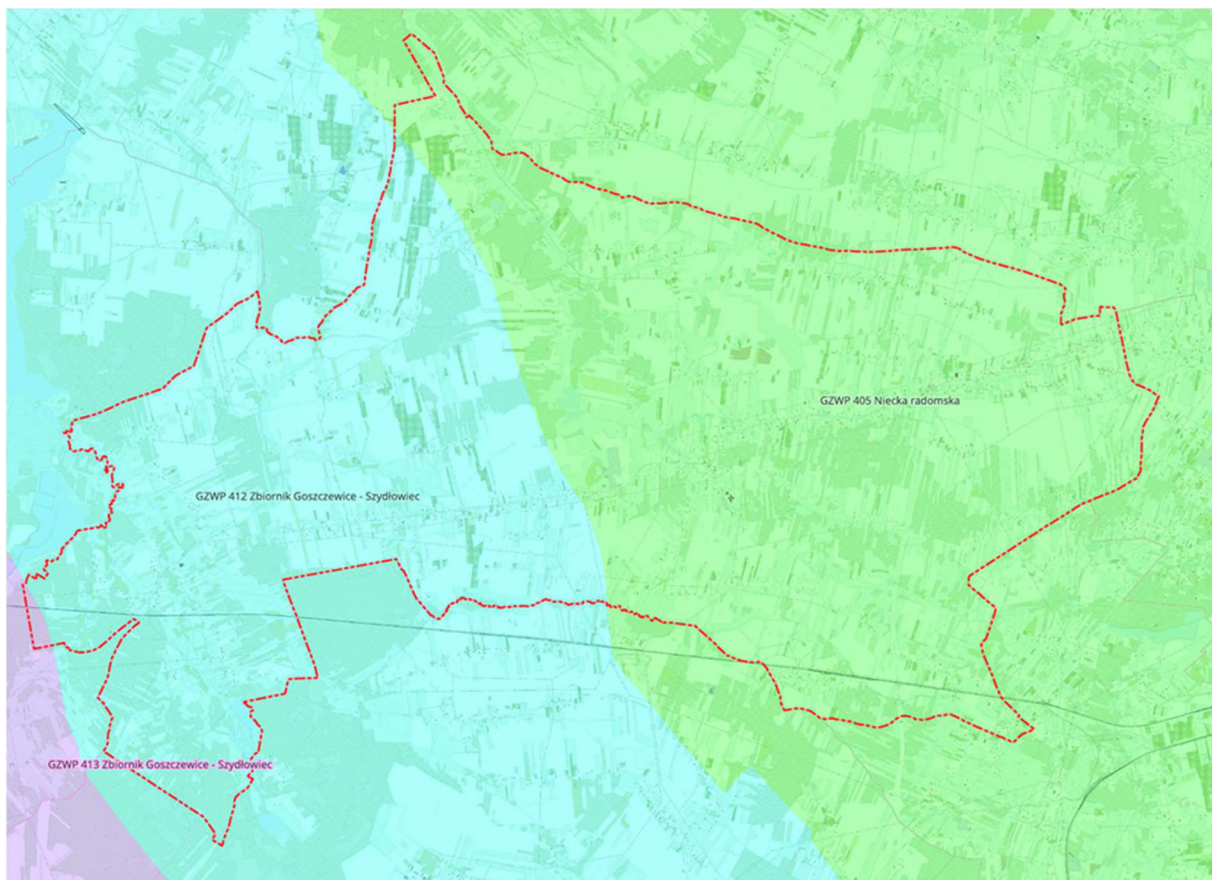
Źródło: Raport o stanie Gminy Wolanów za rok 2023

3.6. Obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy znajdują się dwa główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP):

- GZWP nr 412 – Zbiornik Goszczewice- Szydłowiec, obejmujący całą gminę (zbiornik krasowo-porowo-szczelinowy),
- GZWP nr 405 – Niecka Radomska (zbiornik porowo- szczelinowy).

Niewielki wschodni fragment gminy (patrz rys. poniżej) jest zlokalizowany w zasięgu GZWP nr 413 Goszczewice- Szydłowiec (zbiornik krasowo-porowo-szczelinowy).



Zbiorniki GZWP na tle granicy gminy Wolanów

Źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page=Wody-podziemne>

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

Według podziału Polski na jednolite części wód podziemnych Gmina Wolanów znajduje się w JCWPd nr GW200087 oraz nr GW200086 obszaru dorzecza Wisły¹, region środkowej Wisły. Podział obowiązujący w latach 2022-2027 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły²- Dz.U.2023.300 (<https://www.pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpd.html>).

1. INFORMACJE PODSTAWOWE	
Numer JCWPd	87
Kod JCWPd	GW200087
Powierzchnia JCWPd [km ²]	2099,93
Obszar dorzecza	obszar dorzecza Wisły
Region wodny	Środkowej Wisły
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej	RZGW w Warszawie
Zarząd Zlewni	Zarząd Zlewni w Radomiu
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska	RDOŚ w Kielcach, RDOŚ w Lublinie, RDOŚ w Warszawie
Obszar bilansowy	Wisła (P) od ujścia Sanny do ujścia Wieprza. Wisła (L) od ujścia Sanny do ujścia Kamiennej włącznie, Wisła (L) od ujścia Kamiennej do ujścia Radomki włącznie, Radomka
Rejony wodnogospodarcze	Zlewnia Zagożdżonki wraz z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Pacynki z wyłączeniem części w granicach rejonu Radom V, Lewobrzeżna zlewnia Radomki od Słowikowa po ujście Mleczne (wyłącznie), Radom V, Zlewnia Kamiennej od Borowni po Czekarzewice (Cementownia Ożarów), Zlewnia lewostronna Wisły poniżej Sanny ze zlewnią Kamiennej poniżej Czekarzewic, Zlewnia Zwolenki i Plewki wraz z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Kurówki poniżej Witowic z przyległą zlewnią Wisły, Zlewnia dolnej Wyżnicy z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Dolnej Chodelki z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Bystrzej z przyległą zlewnią Wisły, Zlewnia Iłżanki poniżej Iłży wraz z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Krępianki wraz z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Iłżanki po Iłży i zlewnia Modrzejowianki, Zlewnia Kobyłanki i Muchy, Zlewnia Kanału Gniwoszowsko-Kozienickiego po Zagożdżonkę wraz z przyległą zl. Wisły, Dolna Radomka
Województwo (TERYT)	lubelskie (06), mazowieckie (14), świętokrzyskie (26)
Powiat (TERYT)	powiat radom (1463), powiat kozienicki (1407), powiat lipski (1409), powiat opatowski (2606), powiat opolski (0612), powiat ostrowiecki (2607), powiat puławski (0614), powiat radomski (1425), powiat szydłowiecki (1430), powiat zwolenki (1436)
Gmina (TERYT)	Bańtów (2607022), Chotcza (1409012), Ciepeliów (1409022), Gniwoszów (1407032), Gózd (1425022), Iłża (1425033), Janowiec (0614032), Jastrzębia (1425042), Jedlińsk (1425052), Jedlnia-Letnisko (1425063), Kazanów (1436012), Kazimierz Dolny (0614043), Kowala (1425072), Lipsko (1409033), Orońsko (1430042), Pionki (1425011), Pionki (1425082), Policzna (1436022), Przytyk (1425092), Przyłęk (1436032), Puławy (0614011), Puławy (0614092), Radom (1463011), Rzecznów (1409042), Sienno (1409052), Skaryszew (1425103), Sołec nad Wisłą (1409063), Tarłów (2606072), Tczów (1436042), Wierzbica (1425112), Wilków (0612072), Wolanów (1425122), Zakrzew (1425132), Zwolen (1436053), Łaziska (0612042)
Powiązanie JCWPd z JCWP	RW2000112369;RW20001125229;RW20001023689;RW200010236729;RW2000102525929;-RW20001123669;RW200010252529;RW20000923529;RW20001023912;RW20001023949;-RW20001023658;RW200010236639;RW200010236689;RW200010236689;RW20001023729;RW20001023769;RW20001025223;RW200010252269;RW200010252569;RW20001025269;RW200011252599;RW2000122399

Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPGW

¹ https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPGW

² <https://www.pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpd.html>

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

1. INFORMACJE PODSTAWOWE	
Numer JCWPd	86
Kod JCWPd	GW200086
Powierzchnia JCWPd [km2]	996.21
Obszar dorzecza	obszar dorzecza Wisły
Region wodny	Środkowej Wisły
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej	RZGW w Warszawie
Zarząd Zlewni	Zarząd Zlewni w Radomiu
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska	RDOŚ w Kielcach, RDOŚ w Warszawie
Obszar bilansowy	Wisła (L) od ujścia Sanny do ujścia Kamiennej włącznie, Wisła (L) od ujścia Kamiennej do ujścia Radomki wyłącznie, Radomka, Pilica
Rejony wodnogospodarcze	Lewobrzeżna zlewnia Radomki od Słowikowa po ujście Mlecznej (wyłącznie), Radom V, Prawobrzeżna zlewnia Szabasówki i Radomki po Słowików, Lewobrzeżna zlewnia Radomki od ujścia Szabasówki po Słowików, Lewobrzeżna zlewnia Szabasówki, Zlewnia górnej Kamiennej po Wąchock (Skarżysko Kamienna), Zlewnia Kamiennej od Wąchocka po Kunów bez Czarnej Wody (Starachowice), Zlewnia Kamiennej od Borowni po Czekarzewice (Cementownia Ożarów), Zlewnia Iłżanki poniżej Iłży wraz z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Krępianki wraz z przyległą zl. Wisły, Zlewnia Iłżanki po Iłżę i zlewnia Modrzejowianki, Zlewnia Kobylanki i Muchy, Drzewiczka, Czarna Maleniecka
Województwo (TERYT)	mazowieckie (14), świętokrzyskie (26)
Powiat (TERYT)	powiat konecki (2605), powiat lipski (1409), powiat przysuski (1423), powiat radomski (1425), powiat skarżyski (2610), powiat starachowicki (2611), powiat szydłowiecki (1430)
Gmina (TERYT)	Borkowice (1423012), Brody (2611022), Chlewiska (1430012), Iłża (1425033), Jastrzęb (1430022), Kowala (1425072), Mirzec (2611032), Mirów (1430032), Orońsko (1430042), Przysucha (1423063), Przytyk (1425092), Rzecznów (1409042), Skaryszew (1425103), Skarżysko Kościelne (2610042), Stąporków (2605083), Szydłowiec (1430053), Wieniawa (1423082), Wierzbica (1425112), Wolanów (1425122), Wąchock (2611053)
Powiązanie JCWPd z JCWP	RW2000112369;RW20001125229;RW200010252289;RW200010252339;RW200010252529;-RW200006252249;RW20001023619;RW20001023632;RW200010236639;RW20001025223-;RW200010252269;RW200011252599;RW200022252399

Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpPGW

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

Szczególnym rodzajem zagrożeń występujących w środowisku są tzw. „nadzwyczajne zagrożenia” charakteryzujące się nagłym przebiegiem. Do zagrożeń takich zaliczyć należy klęski o charakterze naturalnym, takie jak: powódzie, huragany, trzęsienia ziemi lub katastrofy i wypadki związane z technologiami i wytworami ludzkimi (uwalnianie się niebezpiecznych substancji chemicznych, wybuchy, katastrofy komunikacyjne itp.), zwane poważnymi awariami. Najważniejsza w przeciwdziałaniu powstawania zagrożeń jest prewencja, czyli ograniczenie do minimum prawdopodobieństwa wystąpienia katastrofy lub awarii. Jednym z takich działań jest prowadzenie przez GIOŚ rejestru zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie gminy Wolanów nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (źródło: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2540>)

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

Infrastruktura społeczna odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy Wolanów. Jest jednym z podstawowych elementów zapewniających mieszkańcom odpowiednią jakość życia oraz sprzyjających budowie lokalnej tożsamości i integracji społecznej. Obejmuje szeroki zakres usług publicznych, w tym w szczególności usługi z dziedziny oświaty, ochrony zdrowia, kultury, rekreacji i sportu. Ich dostępność i jakość wpływają nie tylko na komfort codziennego

funkcjonowania mieszkańców, ale również na atrakcyjność osiedleńczą i inwestycyjną gminy w skali regionu.

Gmina Wolanów posiada w dobrze rozwiniętą sieć placówek infrastruktury społecznej. W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono istniejące zasoby oraz potrzeby wynikające z planowanego rozwoju demograficznego, przestrzennego i funkcjonalnego gminy. W szczególności wzięto pod uwagę lokalizację publicznych szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej, które stanowią kluczowe komponenty systemu usług społecznych i przestrzeni publicznej.

Placówki oświatowe zlokalizowano w granicach stref usługowych (SU), które obejmują zarówno istniejące szkoły podstawowe, jak i tereny przeznaczone pod nowe placówki edukacyjne, których lokalizację dopuszczono w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp). System edukacji publicznej w gminie jest w miarę dobrze rozwinięty i odpowiada na potrzeby mieszkańców, jednak w związku ze zmianami demograficznymi i rozbudową stref mieszkaniowych, plan ogólny umożliwia rozwój infrastruktury edukacyjnej także w ramach innych stref planistycznych, m.in. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Rozwiązania te zapewniają elastyczność i możliwość dostosowania lokalizacji usług edukacyjnych do rzeczywistych potrzeb społeczności lokalnych. Należy zaznaczyć, że nie wszystkie miejscowości i tereny zabudowane w gminie mieszczą się w zasięgu stref 1 500 m i 3 000 m od publicznych szkół podstawowych, co zostało szerzej opisane w rozdziale ósmym.

W gminie nie występuje teren zieleni publicznej o powierzchni większej niż 3,0 ha. Mniejsze parki, skwery oraz miejsca rekreacji i wypoczynku włączono do stref zieleni i rekreacji (SN). Uwzględniono zarówno tereny już zagospodarowane pod zielen, jak i obszary planowane do przekształceń, zgodnie z zapisami obowiązujących mpzp. Możliwość lokalizacji terenów zieleni urządzonej przewidziano również w innych strefach planistycznych, jako uzupełniający komponent profilu funkcjonalnego – co sprzyja tworzeniu rozproszonego, łatwo dostępnego systemu przestrzeni rekreacyjnych.

W planie ogólnym gminy Wolanów przyjęto zasadę, zgodnie z którą rozwój i lokalizacja infrastruktury społecznej powinny być spójne z układem osadniczym i układem komunikacyjnym oraz odpowiadać rzeczywistym potrzebom mieszkańców – obecnym i prognozowanym. W tym kontekście plan umożliwia zachowanie i rozwój odpowiednich rezerw terenowych dla usług społecznych, z uwzględnieniem ich rozmieszczenia w dostępnych lokalizacjach.

Szczegółowe zasady lokalizacji poszczególnych obiektów infrastruktury społecznej oraz związane z nimi ograniczenia i wymagania będą określone na dalszych etapach planowania – tj. podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w toku indywidualnych postępowań administracyjnych (np. decyzji o warunkach zabudowy).

3.9. Zabytki objęte formami ochrony

Podstawowe formy ochrony zabytków według Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. stanowią:

1. wpis do rejestru zabytków;
2. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3. uznanie za pomnik historii;
4. utworzenie parku kulturowego;
5. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze Gminy Wolanów funkcjonują dwa z wyżej wymienionych form ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego³.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, który zgodnie z przytoczoną powyżej ustawą, jako jedyny organ ochrony zabytków posiada kompetencje wpisywania zabytków do rejestru. Wpis zabytku do rejestru zabytków dokonywany jest na mocy decyzji administracyjnej, w księdze rejestru zabytków, określanej w zależności od kategorii zabytku właściwym symbolem:

- księga A – zabytki nieruchome,
- księga B – zabytki ruchome,
- księga C – zabytki archeologiczne.

Wykaz zabytków ruchomych z terenu Gminy Wolanów wpisane do rejestru zabytków:

- Mniszek - kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela i św. Stanisława Kostki – 25 obiektów, nr rej. 14 B/157/97 z dnia 19.05.1997 r.: ✓ ołtarz w kaplicy św. Józefa, obrazy, przedmioty liturgiczne, szaty liturgiczne, rzeźby i tablice pamiątkowe. Cenne są: późnogotycki obraz MB z Dzieciątkiem (XV w.) i drzwi żelazne (XVI w.). Większość wyposażenia kościoła jest barokowa (głównie XVII w.).

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków z terenu Gminy Wolanów⁴:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
1	Mniszek	Kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela i św. Stanisława Kostki (w granicach muru ogrodzeniowego od wsch. i poł. oraz 50 m od muru kościelnego w kierunku pn., i zach.)	1862-1865	460/A z 29.07.1991 r.
2	Mniszek	Kaplica pw. św. Józefa	1667 r.	460/A z 29.07.1991 r.
3	Mniszek	Cmentarz grzebalny parafii rzymskokatolickiej (strefa ochronna, układ przestrzenny oraz elementy cmentarza: bramy, mur ogrodzeniowy, nagrobki z XIX i XX w. oraz kwatera partyzancka AK)	1 poł. XIX w.	478/A z 5.11.1991 r.
4	Mniszek	Kapliczka kamienna "ANNO DOMINI 1604"	1604 r.	51a/B/90 z 05.08.1990 r.
5	Strzałków	Park	2 poł. XIX w.	762 z 18.12.1957 r.
6	Wolanów	Cmentarz grzebalny parafii rzymskokatolickiej (strefa ochronna, układ przestrzenny wzdłuż alei głównej oraz elementy cmentarza: brama, mur ogrodzeniowy, drzewostan nagrobki z XIX i XX w.	k. XVIII w.	490/A z 5.11.1991 r.
7	Wymysłów-Soszyn	Młyn wodny	1897 r.	A-939

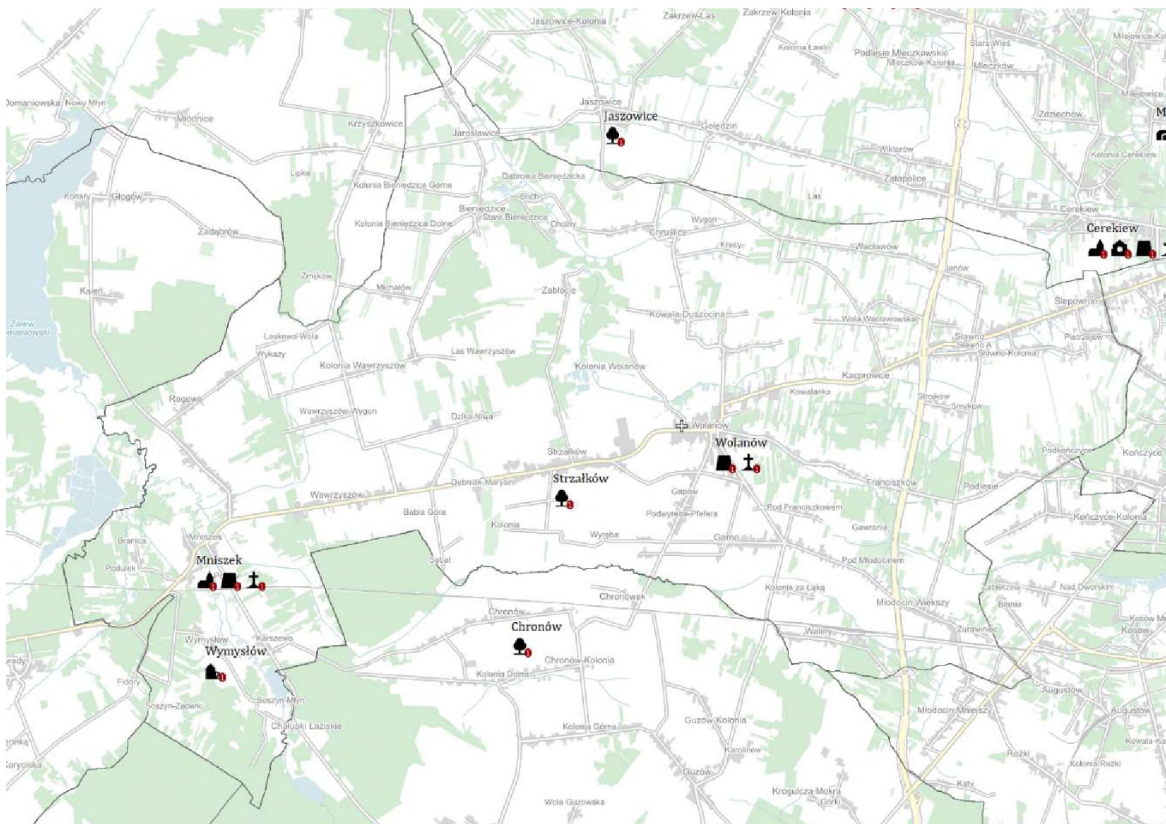
³ UCHWAŁA NR LVI/394/2023 RADY GMINY WOLANÓW z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Wolanów na lata 2023 – 2026”

⁴ <https://mwkz.pl/delegatury-radom>

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

Do rejestru zabytków wpisany jest również kościół pw. św. Doroty i św. Jana Ewangelisty znajdujący się niegdyś w Wolanowie, a obecnie przeniesiony do Muzeum Wsi Radomskiej – 184/A/82⁵.

W Gminie Wolanów nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

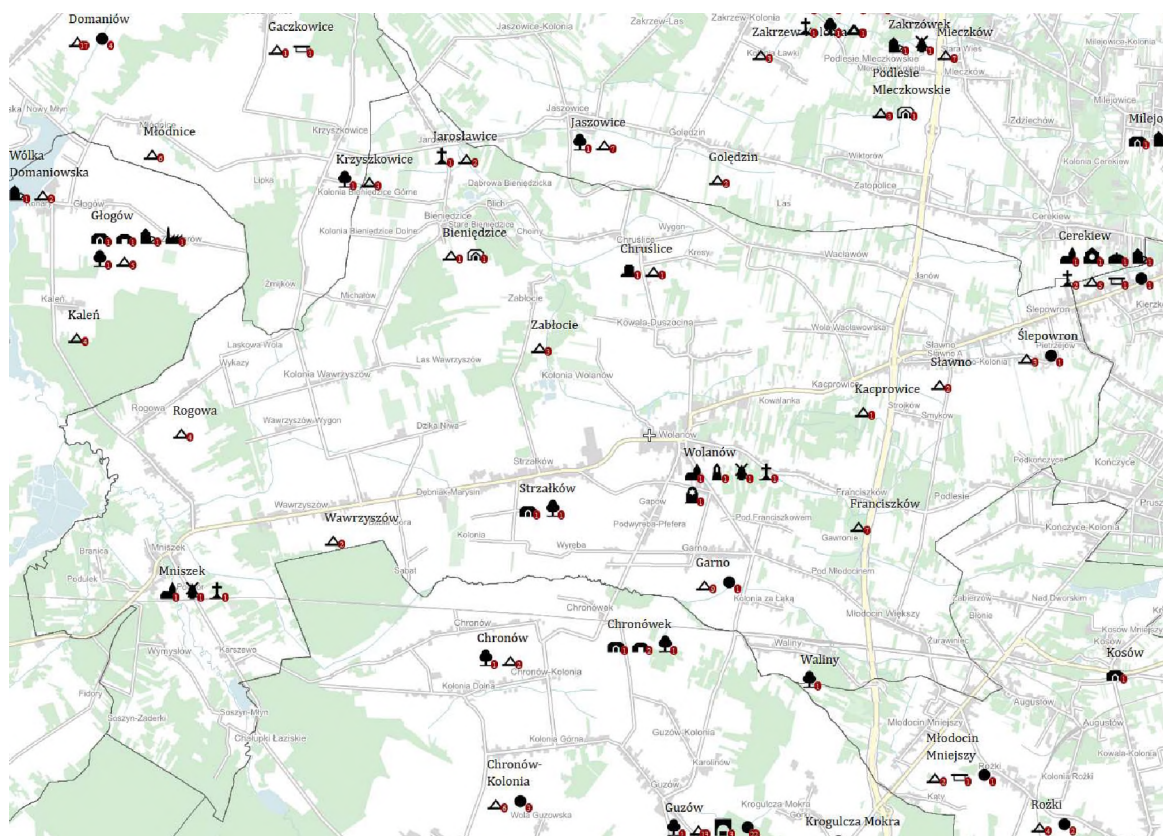


Lokalizacja obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków- gmina Wolanów

Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>

⁵ UCHWAŁA NR LVI/394/2023 RADY GMINY WOLANÓW z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Wolanów na lata 2023 – 2026”

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów



Ewidencja zabytków- gmina Wolanów
Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>

Do obowiązków samorządu lokalnego należy ochrona zabytków, które znajdują się na terenie gminy. Zadania te precyzuje art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Gminy mają dbać między innymi o „zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie”, a także zapobiegać „zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków”. Do obowiązków nałożonych przez ustawę na gminę należy „uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska”, czemu ma służyć gminna ewidencja zabytków.

W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:

1. zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
2. inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków
3. inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Obecnie w Ewidencji Zabytków Gminy Wolanów znajdują się 74 zabytki nieruchome oraz 59 stanowiska archeologiczne. Większość obiektów ujętych w ewidencji prezentuje dobry stan zachowania⁶.

3.10. Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy został wprowadzony do polskiego systemu planowania przestrzennego w 2015 roku ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r., poz. 774). Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o

⁶ UCHWAŁA NR LVI/394/2023 RADY GMINY WOLANÓW z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Wolanów na lata 2023 – 2026”

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako UPZP) w 2019 roku zostało wydane rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394; dalej Rozporządzenie), które zostało znowelizowane w 2022r. (Dz.U. z 2022r., poz. 2308; tekst jednolity został opublikowany w Dz.U. z 2024r. poz. 537).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości.

W audycie krajobrazowym wskazuje się krajobrazy występujące na obszarze województwa i lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz granice:

- parków kulturowych,
- parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
- obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

W ramach audytu krajobrazowego identyfikuje się zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie wymienionych powyżej obszarów lub obiektów oraz określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

W rekomendacjach i wnioskach można wskazać obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody lub zabytków oraz obszary dotychczas objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Zgodnie z UPZP wyniki audytu krajobrazowego uwzględniane są w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Na podstawie art. 39 ust. 3 UPZP, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się m. in. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. W opracowywanym na poziomie gminnym planie ogólnym, uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 UPZP). Projekt planu ogólnego podlega uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret 3 UPZP).

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które również podlegają uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 17 pkt 6 lit. b tiret 10 UPZP), określa się obowiązkowo granice krajobrazów priorytetowych (art. 15 ust. 1 pkt 7 UPZP)⁷.

Zgodnie z opracowanym audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego (przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.), na terenie gminy Wolanów dominują krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości z rzeźbą krajobrazów falistych (kod 14-318.86-085 oraz 14-318.86-086). Duży fragment zajmują również krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola z rzeźbą krajobrazów falistych (kod 14-318.86-062) oraz krajobrazy bagienno-łąkowe - głównie bezleśne z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (kod 14-318.86-019) z rzeźbą krajobrazów falistych (porównaj z mapą poniżej).

W granicach gminy Wolanów nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych. Ponadto w jej granicach nie zaproponowano lokalizacji parku kulturowego.

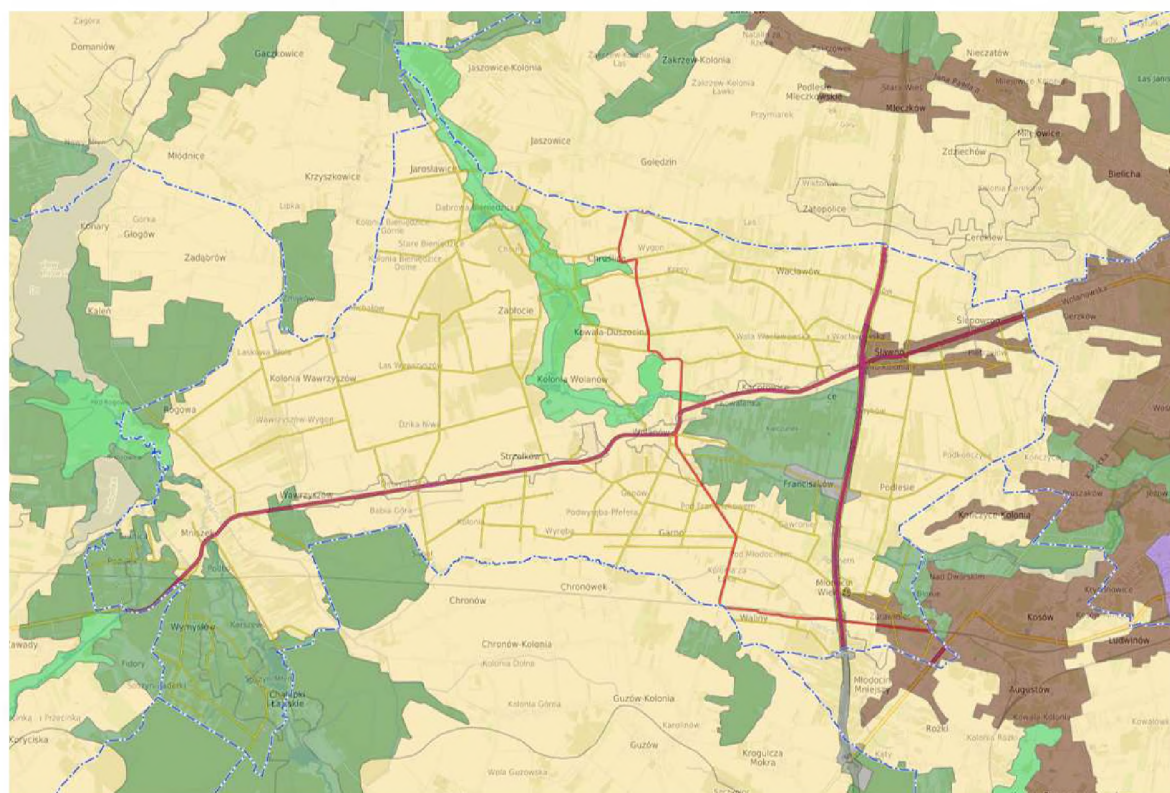
Dla dwóch typów krajobrazów zidentyfikowanych w granicach gminy Wolanów, na podstawie audytu krajobrazowego wskazano rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu oraz zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów, tj.:

- Kod krajobrazu - 14-318.86-061, wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola;

⁷ Audyt Krajobrazowy Województwa Mazowieckiego <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

- Kod krajobrazu - 14-318.86-120, miejski, krajobraz miejscowości o charakterze współczesnym.



	01_wod_powierzchniowych	1. Wód powierzchniowych		09_miejskie	9. Miejskie
	02_bagiennie_lakowe	2. Bagiennie-łakowe - głównie bezleśne		10_wielkomiastorskie	10. Wielkomiastorskie
	03_lesne	3. Leśne		11_wodnogospodarcze	11. Wodnogospodarcze
	04_bezleśne	4. Bezleśne: murawowe, piaszczyste i skalne		12_przemysłowe_i_energetyczne	12. Przemysłowe i energetyczne
	06_wiejskie	6. Wiejskie		13_górnictwo	13. Górnictwo
	07_mozaikowe	7. Mozaikowe		14_komunikacyjne	14. Komunikacyjne
	08_podmiejskie	8. Podmiejskie i osadnicze			

Mapa zidentyfikowanych krajobrazów na terenie gminy Wolanów na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, ze wskazaniem typów krajobrazów dla których opracowano rekomendacje
 Źródło: <https://wolanow.e-mapa.net/>

Poniższa tabela przedstawia zidentyfikowane typy krajobrazów w granicach gminy Wolanów wg Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego.

Kod krajobrazu	Krajobraz priorytetowy	Typ krajobrazu		Podtyp krajobrazu	
		Kod	Nazwa	Kod	Nazwa
14-318.86-006	NIE	14	Komunikacyjne	14a	Węzły komunikacyjne i transportowe
14-318.86-019	NIE	2	Bagiennie-ławkowe - głównie bezleśne	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
14-318.86-026	NIE	2	Bagiennie-ławkowe - głównie bezleśne	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk
14-318.86-031	NIE	6	Wiejskie	6a	Sztuczne zbiorniki wodne
14-318.86-038	NIE	6	Wiejskie	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornyc, łąk i pastwisk
14-318.86-061	NIE	6	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.86-062	NIE	6	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
14-318.86-085	NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
14-318.86-086	NIE	6	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
14-318.86-099	NIE	6	Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
14-318.86-100	NIE	6	Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
14-318.86-120	NIE	9	Miejskie	9b	Miejscowości o charakterze współczesnym
14-318.86-133	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.86-135	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.86-139	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.86-141	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.86-144	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.86-145	NIE	3	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
14-318.86-184	NIE	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.86-185	NIE	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.86-192	NIE	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.86-194	NIE	3	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych
14-318.86-225	NIE	3	Leśne	3c	Z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych

Źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów

Kod krajobrazu - 14-318.86-061

Przedmiot zagrożenia		Kod zagrożenia głównego i rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia	Źródło zagrożenia głównego	Zagrożenie wewnętrzne (W) lub zewnętrzne (Z)	Skala zagrożenia		Stopień zagrożenia krajobrazu
Dziedzina	Dział				Punktacja	Określenie	
A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.1. Dziedzictwo geologiczne i rzeźba terenu	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf	II.1.1 Górnictwo	W, Z	5	Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe	Niewielki
A. Zagrożenia dziedzictwa przyrodniczego	A.3. Struktura ekologiczna krajobrazu	A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie	I.2.1 Drogownictwo	W	2	Zagrożenia potencjalne, umiarkowane	Umiarkowany
E. Inne zagrożenia	E.1. Inne	E.1.1. Zagrożenie powodziowe	IV.1 Naturalne procesy przyrodnicze	W	1	Zagrożenia potencjalne, niewielkie	Niewielki

Zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów

Kod krajobrazu - 14-318.86-120

Przedmiot zagrożenia		Kod zagrożenia głównego i rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia	Źródło zagrożenia głównego	Zagrożenie wewnętrzne (W) lub zewnętrzne (Z)	Skala zagrożenia		Stopień zagrożenia krajobrazu
Dziedzina	Dział				Punktacja	Określenie	
Brak zagrożeń	Brak	Nie zidentyfikowano zagrożenia	-	-	0	Brak zagrożeń	-

Źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.86-061

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt baner ekologicznych • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<ul style="list-style-type: none"> • Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych 	

Źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.86-120

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korzyści ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza • Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej • Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych • Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej • Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dyshamonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> • Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną • Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych • Zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei 	<ul style="list-style-type: none"> • Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście • Utrzymanie różnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych • Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej • Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych 	

Źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

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

Zgodnie z informacjami zawartymi w Systemie Osłony Przeciwoświsowej Państwowego Instytutu Geologicznego PIB, na terenie gminy Wolanów brak zidentyfikowanych/zarejestrowanych osuwisk. W rejonie Karszewa, w dolinie rzeki Szabasówka, odnotowano dwa (niewielkie) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, które przedstawiono na poniższych mapkach (nr ident. 16639 KRTZ oraz 16562 KRTZ).

3.12. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

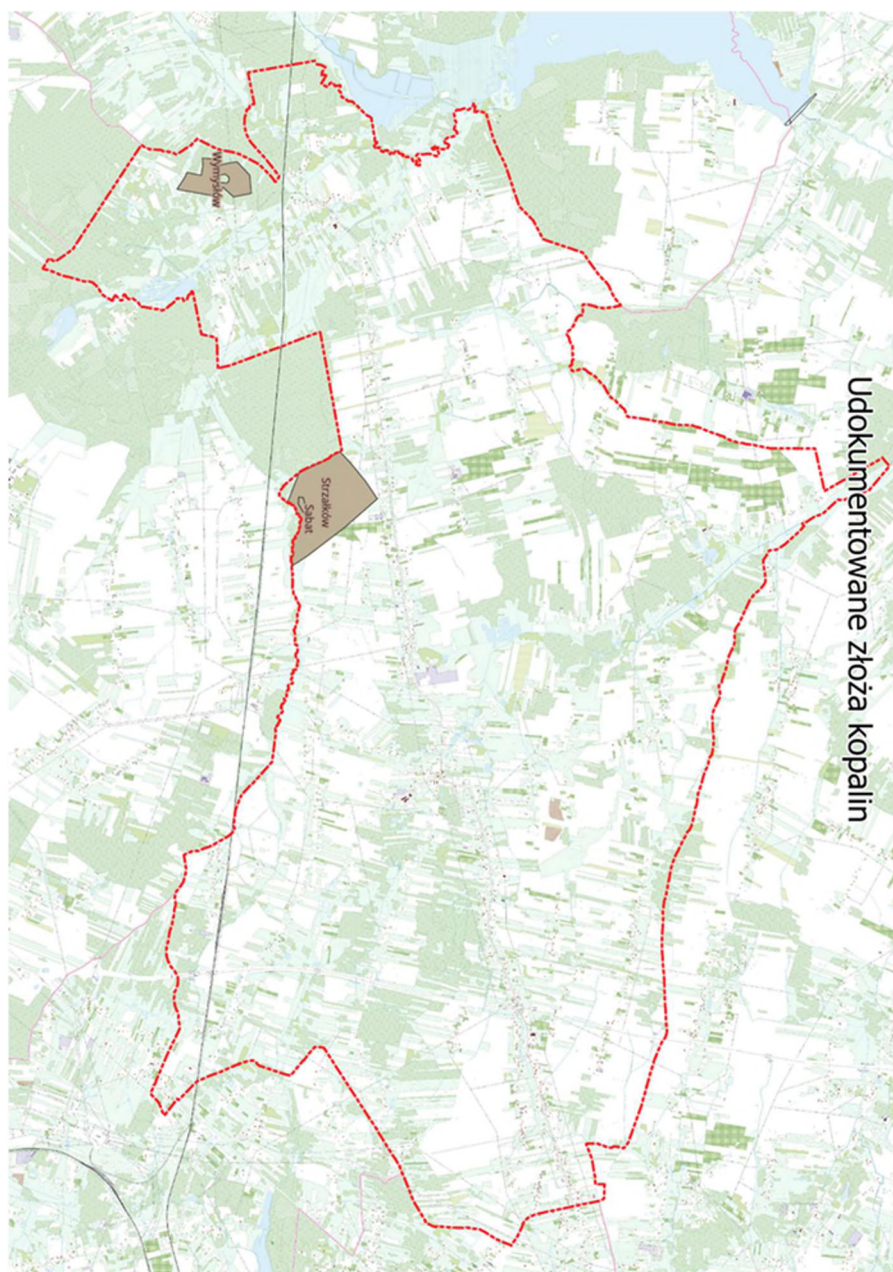
Kopaliny pospolite, jakich można by się spodziewać na terenie gminy, to piaski i żwiry oraz torfy. Torfy w gminie mają duże powierzchnie i miąższości, mogące zbilansować nakłady poniesione na udostępnienie złoża. Są to torfy słabo nadające się do wykorzystania gospodarczego, jedynie jako nawóz lub ściółka. Warunki geologiczne w gminie nie rokują by nastąpiła tu eksploatacja złóż torfów. Na pozostałym obszarze gminy prowadzona może być co najwyżej eksploatacja kruszywa budowlanego na terenach sandrowych. Złoża eksploatowane są na podstawie koncesji. Dla obszarów eksploatacji zostały wyznaczone obszary i tereny górnicze.

Eksploatacja odkrywkowa złóż powinna się odbywać zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

Gmina Wolanów jest uboga w złoża surowców mineralnych, których eksploatacja w chwili obecnej byłaby uzasadniona ekonomicznie. Świadczy o tym brak udzielonych koncesji na wydobycie oraz brak wyznaczonych i zatwierdzonych obszarów górniczych (wg Rejestru Obszarów i Terenów Górniczych).

Niemniej jednak znajduje się tutaj szereg złóż o różnym stopniu rozpoznania i udokumentowania:

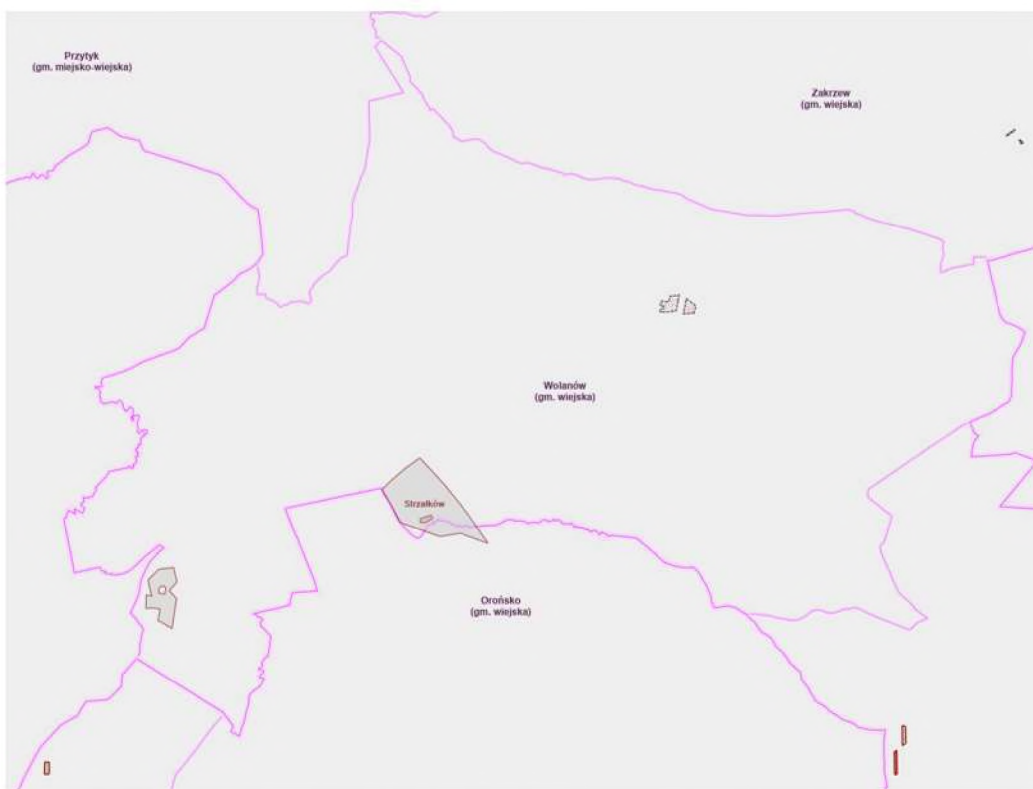
- „Radom-Wolanów” – konkracje fosforytowe, złożo nie eksploatowane o zasobach bilansowych rozpoznanych wstępnie (w kat.C2) - 590 tys. t., w tym zawartość P₂O₅ – 90 tys. t. Wskazane nowe zbilansowanie wg kryteriów ekonomicznych.
- „Radom-Krogulcza” – fosforyty, złożo nie eksploatowane o zasobach bilansowych rozpoznanych wstępnie (w kat.C2) - 8470 tys. t., w tym zawartość P₂O₅ – 1610 tys. t. Zložo jest polożone częściowo na terenie gminy; wskazane nowe zbilansowanie wg kryteriów ekonomicznych.
- „Wymysłów” - kruszywo naturalne (piasek), złożo udokumentowane.
- „Strzałków” - wapienie i margle (surowiec dla przemysłu cementowego), złożo udokumentowane.



Udokumentowane złoża na terenie Gminy Wolanów

Źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page=Z%C5%82o%C5%BCa>

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów



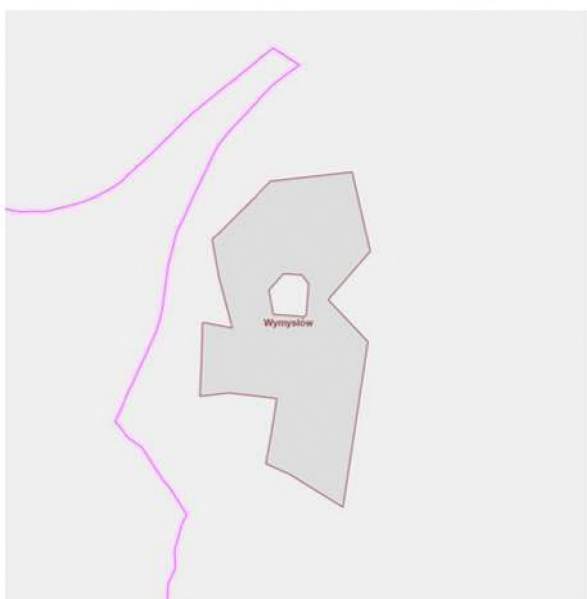
MIDAS - złoża wybilansowane



MIDAS - granice złóż

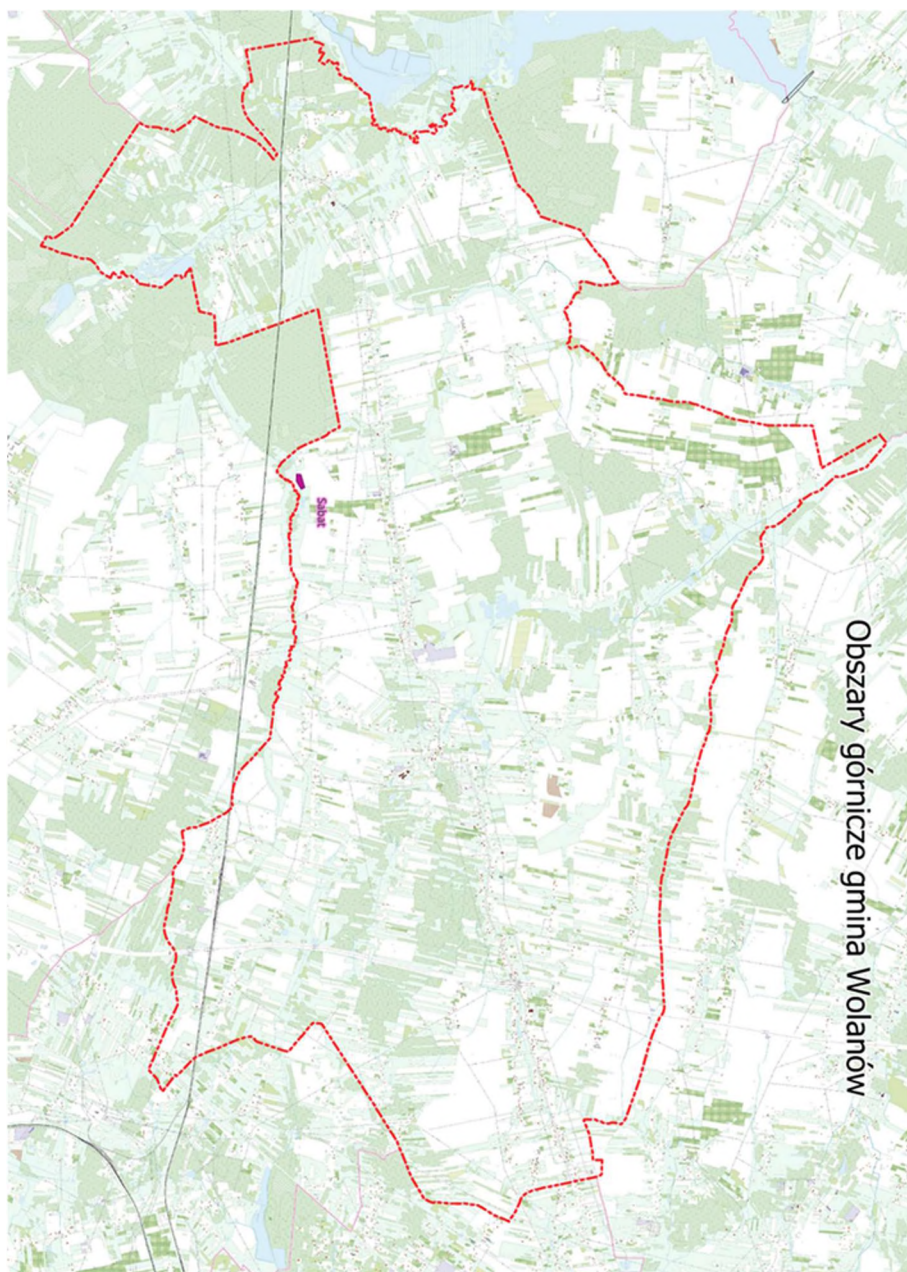


MIDAS - tereny górnicze



Udokumentowane złoża na terenie Gminy Wolanów

źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page=Z%C5%82o%C5%BCa>



Udokumentowane złoża na terenie Gminy Wolanów

źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page=Z%C5%82o%C5%BC>

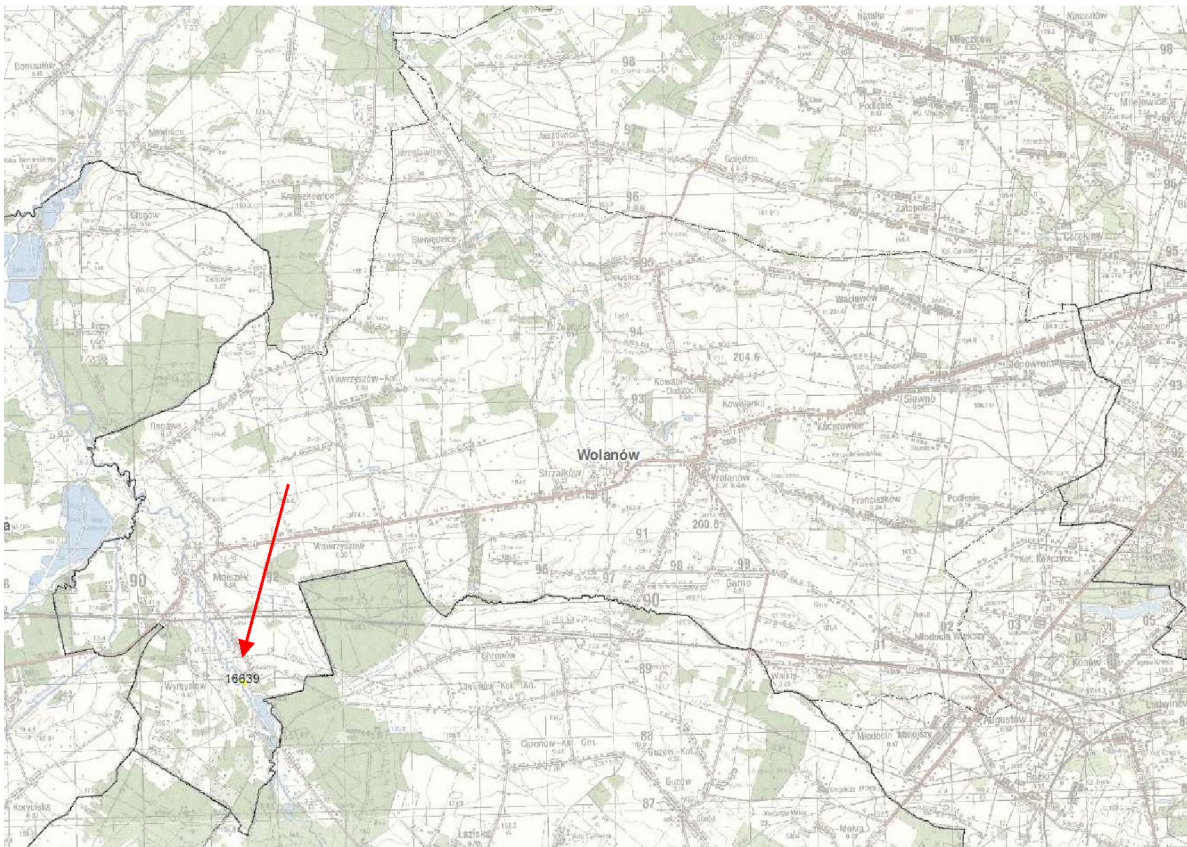
Lista obszarów górniczych na terenie Gminy Wolanów według Rejestru Obszarów Górniczych i Terenów Górniczych (Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>):

- OG złożo Sabat, Sabat dz. 88/1, nr w rejestrze 10-7/14/1444, data wyznaczenia 2020-03-16,
- TG złożo Sabat, Sabat dz. 88/1, nr w rejestrze 10-7/14/1444, data wyznaczenia 2020-03-16.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów



Źródło: <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>



Źródło: <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

3.13. Inne ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych

Linia kolejowa

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa. Na obszarach przyległych do terenów kolejowych, na których zlokalizowana jest linia kolejowa, realizacja wszelkich inwestycji powinna być zgodna z:

- 1) ustawą z dnia 28 marca 2003 r o transporcie kolejowym,
- 2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) szereg innych rozporządzeń.

Zgodnie z art.53, ust.2 i 3 ustawy o transporcie kolejowym: 2.Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m. 3. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych w wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

Zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych: Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru.

Tereny zamknięte

Obowiązuje decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI, poz. 38 z 2020 r.), zmieniona decyzją nr 5 Ministra Infrastruktury z dnia 10 marca 2026 r. (Dz.U. MI, poz. 7 z 2026 r.). Wykaz numerów działek dla terenów kolejowych:

2583	radomski	Wolanów	Młodocin Większy	1209/4	7,4900	142512_2.0014.1209/4
2584	radomski	Wolanów	Młodocin Większy	1209/5	0,0468	142512_2.0014.1209/5
2585	radomski	Wolanów	Młodocin Większy	1209/6	6,7068	142512_2.0014.1209/6
2586	radomski	Wolanów	Mniszek	830/1	0,5786	142512_2.0013.830/1
2587	radomski	Wolanów	Mniszek	830/5	8,4672	142512_2.0013.830/5
2588	radomski	Wolanów	Mniszek	830/8	1,0018	142512_2.0013.830/8
2589	radomski	Wolanów	Mniszek	2237/2	2,1158	142512_2.0013.2237/2
2590	radomski	Wolanów	Mniszek	2237/3	2,1799	142512_2.0013.2237/3
2591	radomski	Wolanów	Wymystów	60	0,7000	142512_2.0028.60



Lokalizacja terenów zamkniętych kolejowych na terenie gminy Wolanów (opracowanie własne)

Zgodnie z decyzją nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z 22 grudnia 2025 r. na terenie gminy Wolanów nie znajdują się tereny zamknięte resortu obrony narodowej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 3.1.) w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Przepisów ust. 3. ustawy nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z tym dla tych terenów (kolejowych) plan musi zawierać ustalenia jak dla innych terenów nim objętych.

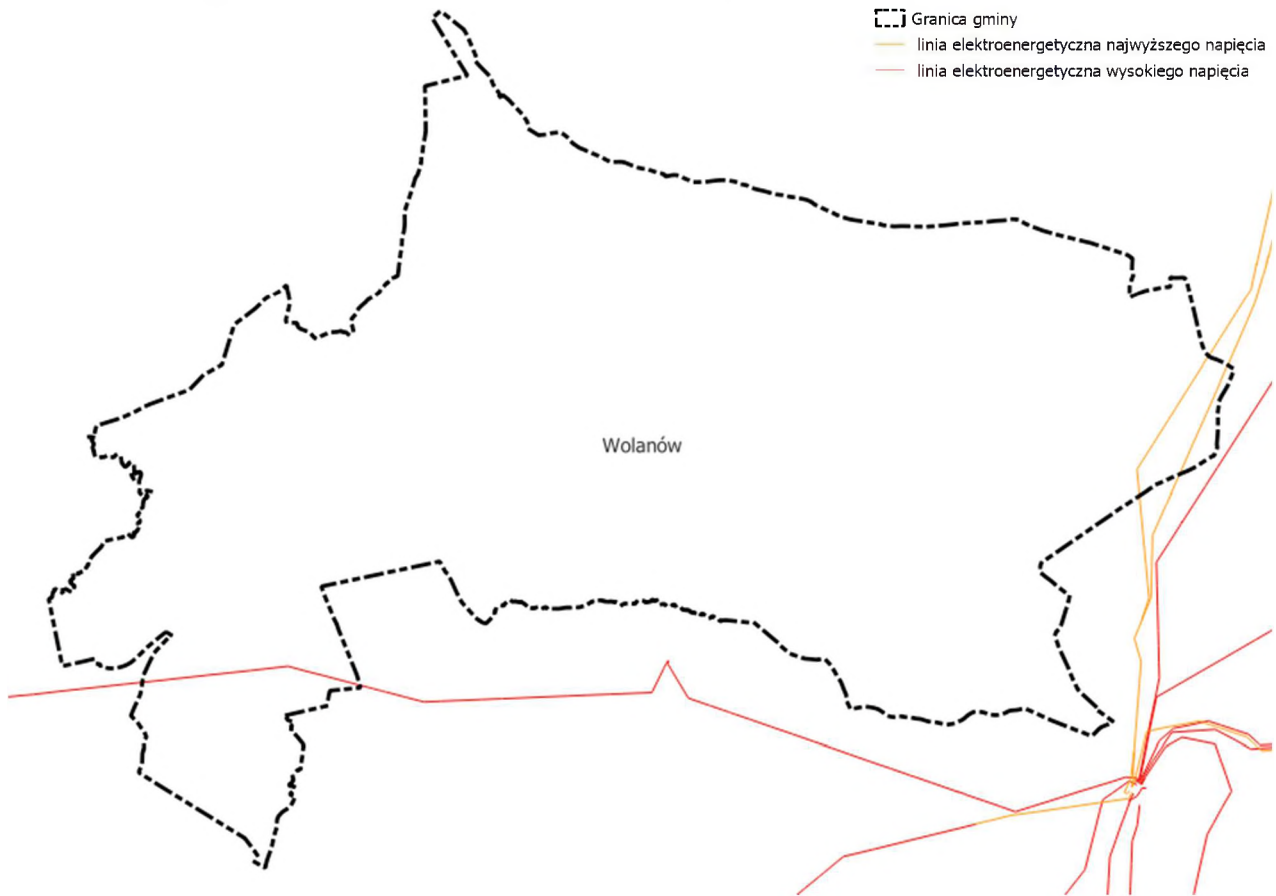
Cmentarze

W gminie Wolanów zlokalizowany jest cmentarz parafialny w Wolanowie przy ul. Radomskiej oraz cmentarze w miejscowościach Mniszek, Jarosławice i Młodocin Większy. Dla terenów cmentarzy i ich stref ochronnych obowiązują przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych m.in. rozporządzenie ministra gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. (Dz. U. z dnia 16 września 1959 r.).

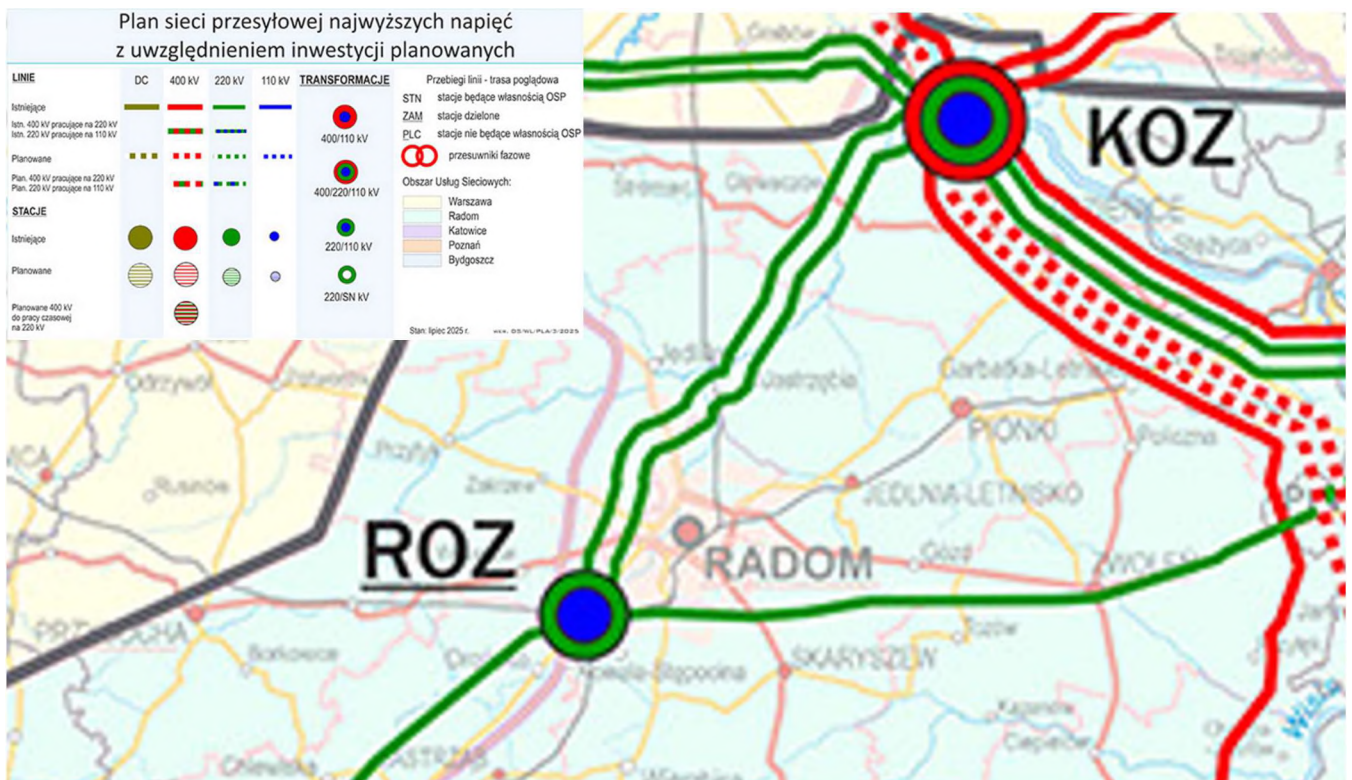
Linie elektroenergetyczne

Przez teren gminy przebiega linia 220 kV Kozienice – Rożki oraz linia 110 kV Chronówek-Przysucha. Zasady ochrony środowiska przed polami elektromagnetycznymi określa ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska. Ochrona środowiska przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego jego stanu poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co

najmniej na tych poziomach oraz, gdy poziomy te nie są dotrzymane – na zmniejszaniu poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych. Obowiązek badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku wynika z zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska.



Przebieg linii najwyższego i wysokiego napięcia na terenie gminy Wolanów (opracowanie własne)



Plan sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, stan aktualny na lipiec 2025 r.

(źródło: <https://www.pse.pl/obszary-dzialalnosci/krajowy-system-elektroenergetyczny/plan-sieci-elektroenergetycznej-najwyzszych-napiec/planowana>)

Lotnisko

Na terenie gminy Wolanów nie znajduje się lotnisko.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Wolanów nie występują uzdrowiska.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Proces rozwoju gminy wynika ze zmian uwarunkowań gospodarczych, ekonomicznych i społecznych. Potrzeby rozwojowe oraz potencjał inwestycyjny są głównym czynnikiem przekształceń terenów, które utraciły zasadność kontynuowania dotychczasowych funkcji i mogą zostać przeznaczone na nowe funkcje miejskie, dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Dotyczy to w szczególności obszarów poprzemysłowych i pokolejowych, gdzie postępuje dekapitalizacja zabudowy, ale które jednocześnie charakteryzują się korzystną lokalizacją, dobrą obsługą komunikacyjną i dostępem do infrastruktury technicznej. Te cechy stanowią podstawę do ich ponownego zagospodarowania.

Plan ogólny gminy obejmuje katalog stref planistycznych, które uwzględniają potencjał inwestycyjny takich terenów, przy jednoczesnym dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i charakteru zabudowy sąsiedniej. Przyjęta polityka przestrzenna kładzie nacisk na ład przestrzenny, ochronę walorów przyrodniczych, racjonalne gospodarowanie przestrzenią i względy ekonomiczne. Realizacja tych celów odbywa się m.in. poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a poza nimi – w pierwszej kolejności na terenach najlepiej przygotowanych do zabudowy, tj. o najlepszym dostępie do sieci komunikacyjnej i najwyższym stopniu wyposażenia w infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną, adekwatną dla nowych inwestycji.

Za obszary wymagające rehabilitacji uznaje się zespoły mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych. Plan ogólny uwzględnia potrzebę poprawy ich zagospodarowania, w zakresie właściwym dla tego dokumentu. Szczegółowy zakres niezbędnych inwestycji, mających na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, zostanie określony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych.

Pojęcie, zakres i przebieg rekultywacji określa ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rekultywacja może obejmować grunty w rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczone na cele rolnicze, grunty leśne, grunty przeznaczone do zalesienia, jak również inne kategorie gruntów. Prowadzona jest na podstawie decyzji właściwego organu – starosty, a w przypadku miast na prawach powiatu przez prezydenta.

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2022” Gminne Składowisko Odpadów komunalnych w Bieniędzicach, na terenie gminy Wolanów zostało przyjęte jako „inne niż

niebezpieczne i obojętne przyjmujące odpady komunalne będące w trakcie monitoringu”. Decyzja na zamknięcie składowiska została wydana 30.12.2011 r., termin zakończenia rekultywacji to 16.12.2013 r., wyznaczony termin zakończenia monitoringu to 11.10.2041 r.

Lp.	Nazwa i adres składowiska	Termin wydania decyzji na zamknięcie	Termin zakończenia rekultywacji	Przewidywany termin zakończenia monitoringu
18	Składowisko odpadów komunalnych "Góra Żbikowska" – kwatera A ul. Przejazdowa 1, 05-800 Pruszków	10.11.2011	31.10.2013	Monitoring łącznie z eksploatowaną kwaterą B
19	Składowisko odpadów komunalnych w m. Płocochowo, stara kwatera, 06-100 Pułtusk	18.12.2008	30.06.2013	2037
20	Gminne Składowisko w Cudnowie, działka ew. 231/1, 231/2, 26-630 Cudnow	28.04.2006	31.12.2008	13.05.2036
21	Gminne Składowisko Odpadów Komunalnych Bieniędzice gm. Wolanów, 26-625 Wolanów	30.12.2011	16.12.2013	11.10.2041

Źródło: Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2022, str. 215

Zgodnie z art. 22a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do rekultywacji gruntów zanieczyszczonych substancjami chemicznymi, organizmami lub mikroorganizmami stosuje się przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020 r., poz. 2187). Określają one zasady prowadzenia remediacji.

Na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska remediacja obejmuje grunty, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, wyodrębnione w wyniku badań terenów potencjalnych zanieczyszczeń. Natomiast zgodnie z ustawą o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, remediacja dotyczy gruntów, na których powstała szkoda w środowisku w zakresie powierzchni ziemi. W obu przypadkach działania naprawcze prowadzone są w oparciu o plan remediacji, uzgadniany w drodze decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Obecność terenów wymagających rekultywacji lub remediacji nie wyklucza ich przyszłego przeznaczenia inwestycyjnego, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych działań naprawczych.

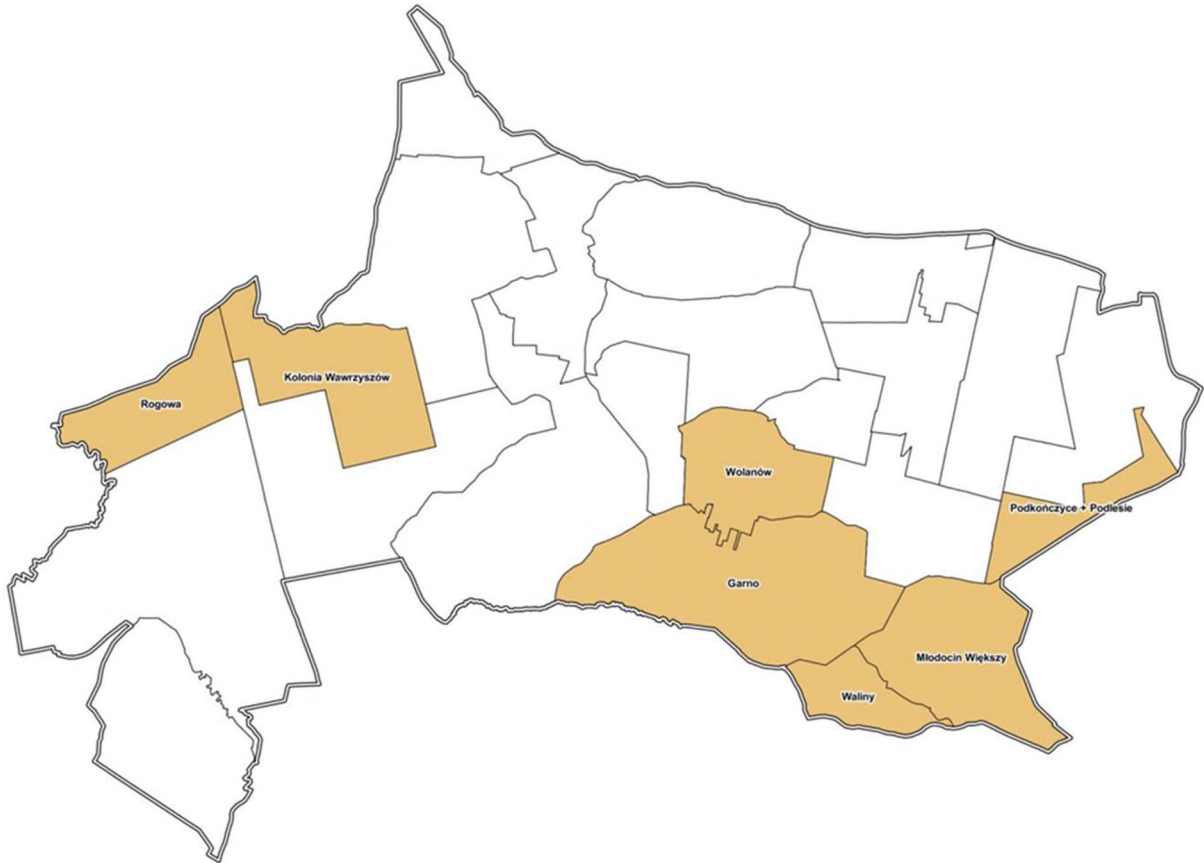
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Dokument analityczno-diagnostyczny „Diagnoza na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wolanów” został opracowany w 2016 r. na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji w celu rozpoznania obszarów gminy charakteryzujących się stanem kryzysowym oraz wskazania terenów wymagających skoncentrowanych działań rewitalizacyjnych.

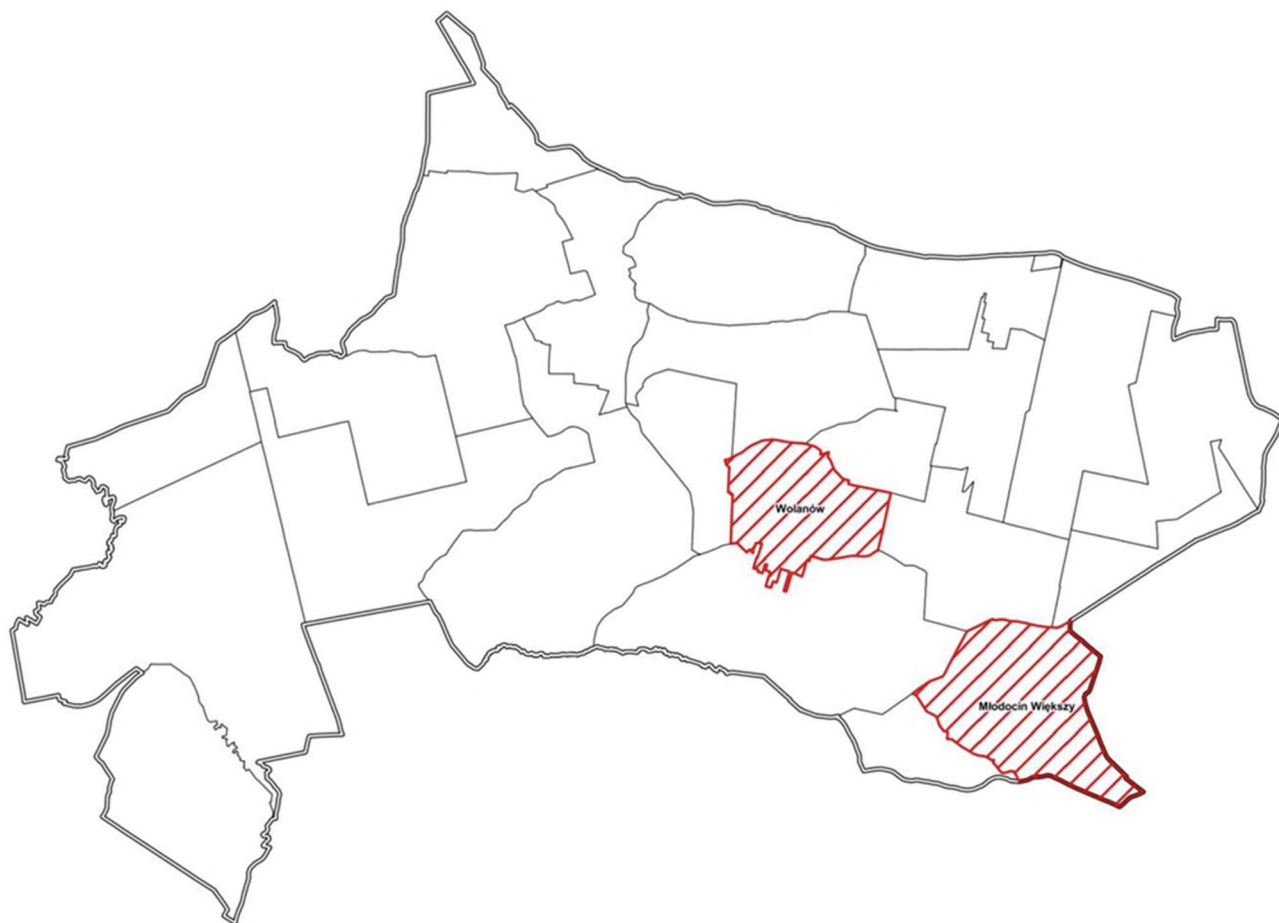
Diagnoza obejmuje całe terytorium gminy Wolanów i została przeprowadzona w układzie sołectw. Na podstawie analizy wskaźnikowej, ze szczególnym uwzględnieniem sfery społecznej, a także problemów przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych, wyznaczono obszar zdegradowany, na który składa się siedem miejscowości: Garno, Kolonia Wawrzyszów, Młodocin Większy, Podkończyce wraz z Podlesiem, Rogowa, Waliny oraz Wolanów. Obszar ten charakteryzuje się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa oraz pogorszonej jakości infrastruktury i przestrzeni publicznych.

Ze względu na ustawowe ograniczenia dotyczące maksymalnej powierzchni i liczby mieszkańców obszaru rewitalizacji, z obszaru zdegradowanego wyodrębniono obszar rewitalizacji, obejmujący miejscowości Wolanów oraz Młodocin Większy. Obszar ten spełnia kryteria określone w ustawie o rewitalizacji i został wskazany jako teren wymagający priorytetowej i zintegrowanej interwencji publicznej.

Z punktu widzenia prawnego dokument nie jest aktem prawa miejscowego. Pełni on funkcję materiału diagnostycznego i uzasadniającego, stanowiącego podstawę do podjęcia przez Radę Gminy uchwał w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz do opracowania programów rewitalizacyjnych. Diagnoza ta umożliwiła gminie prowadzenie działań rewitalizacyjnych oraz ubieganie się o środki zewnętrzne, w szczególności fundusze Unii Europejskiej, zgodnie z obowiązującymi w dacie jej sporządzenia przepisami.



Obszar zdegradowany na terenie gminy Wolanów, „Diagnoza na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wolanów” – str. 53



Obszar zdegradowany na terenie gminy Wolanów, „Diagnoza na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wolanów” – str. 56

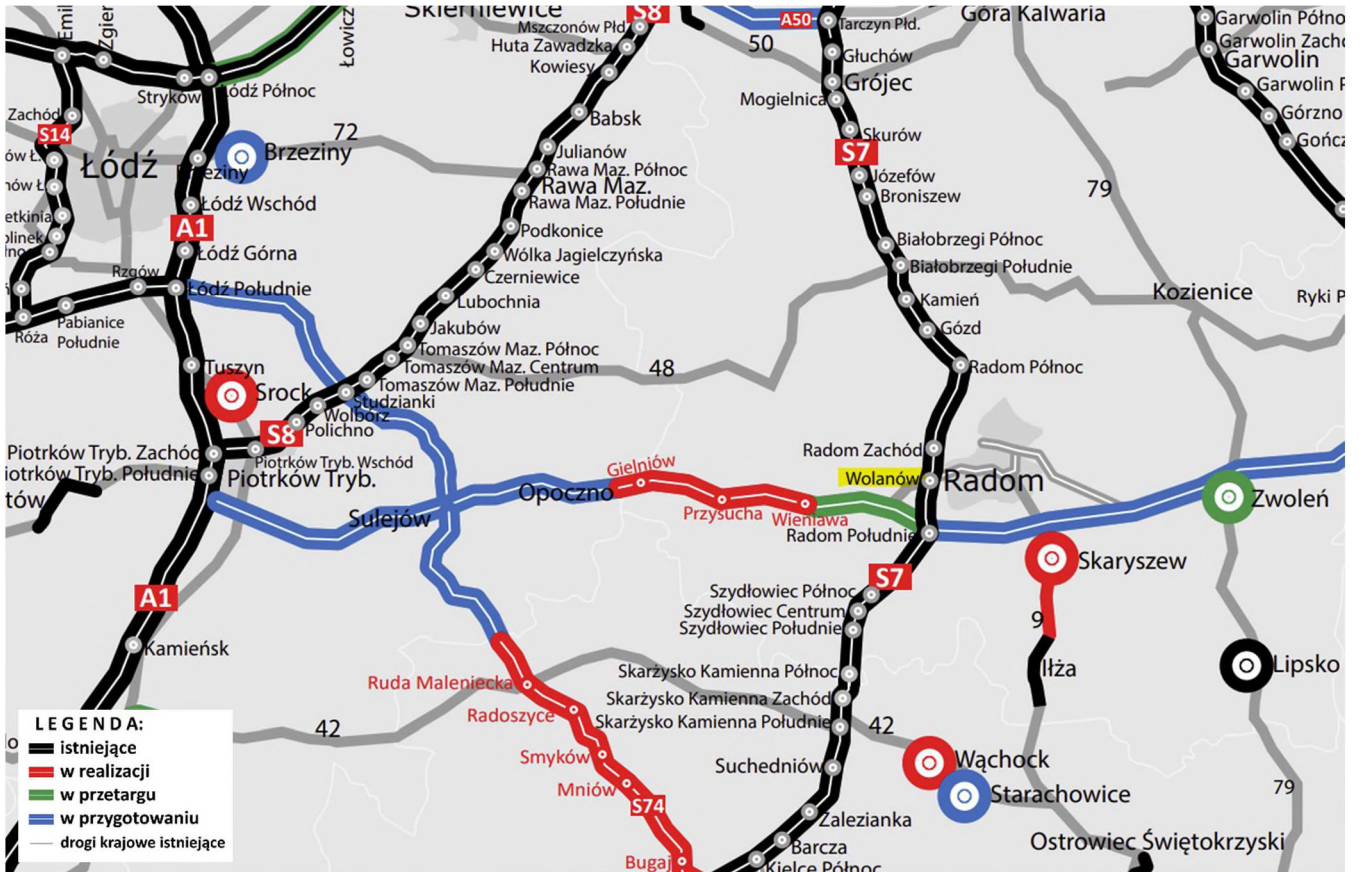
Obszary pasa nadbrzeżnego

Pas nadbrzeżny przebiega wzdłuż wybrzeża morskiego i obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409), w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- pas techniczny – stanowiący strefę bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- pas ochronny – obejmujący obszar, na którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Na terenie gminy Wolanów nie występuje wybrzeże morskie ani obszary lądowe przyległe do linii brzegu morskiego.

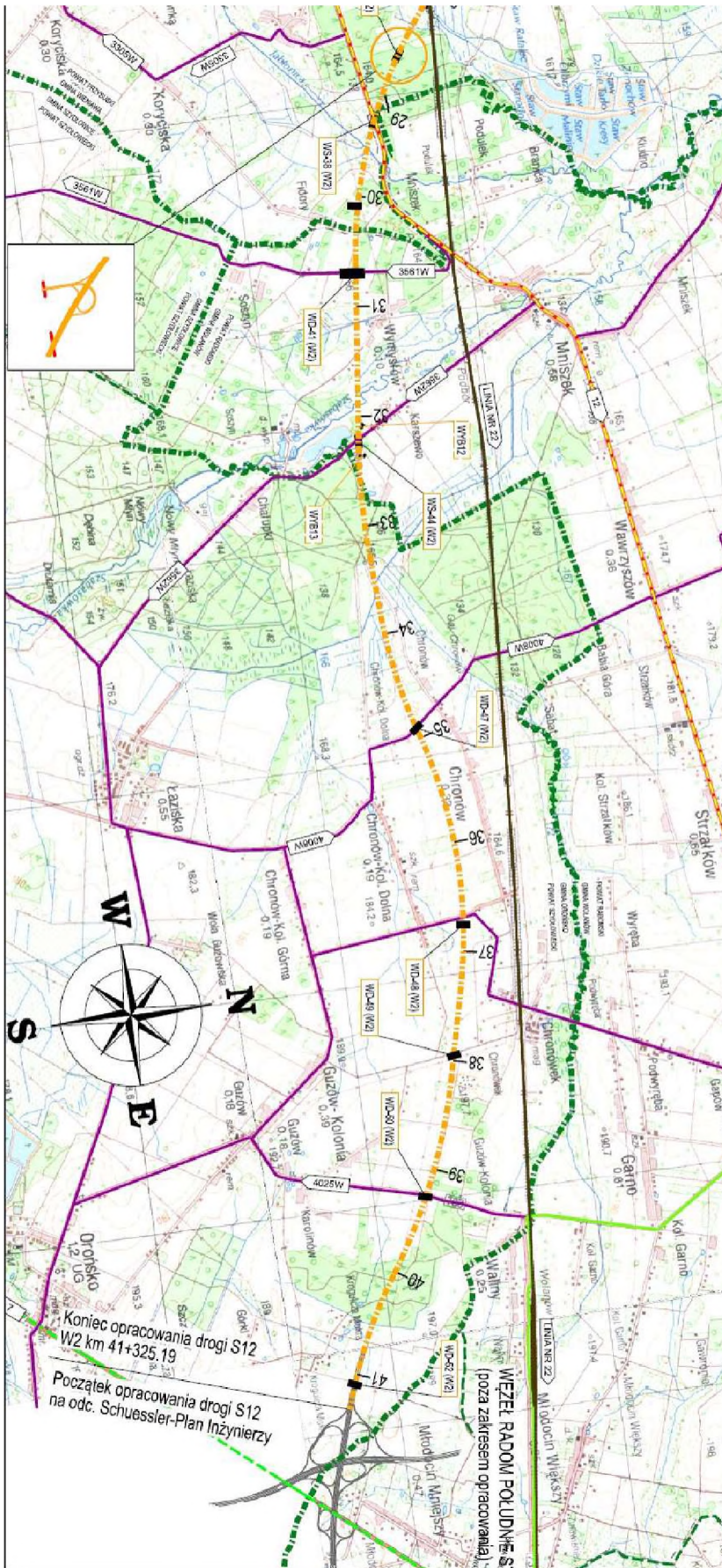
Projektowana trasa drogi S12

Według dostępnych informacji, rozpoczęła się realizacja nowej drogi ekspresowej S12, która połączy centrum Polski z jej wschodnimi regionami. Trasa S12 będzie przebiegać przez województwa łódzkie, mazowieckie i lubelskie, a docelowo połączy autostradę A1 w okolicach Piotrkowa Trybunalskiego z wschodnią granicą państwa w Dorohusku. Obecnie funkcjonują jedynie odcinki w województwie lubelskim, obejmujące trasę od Puław do Piask o łącznej długości około 94 km. Po ukończeniu wszystkich odcinków, S12 zapewni sprawne i bezpieczne połączenie centrum kraju z Lubelszczyzną.

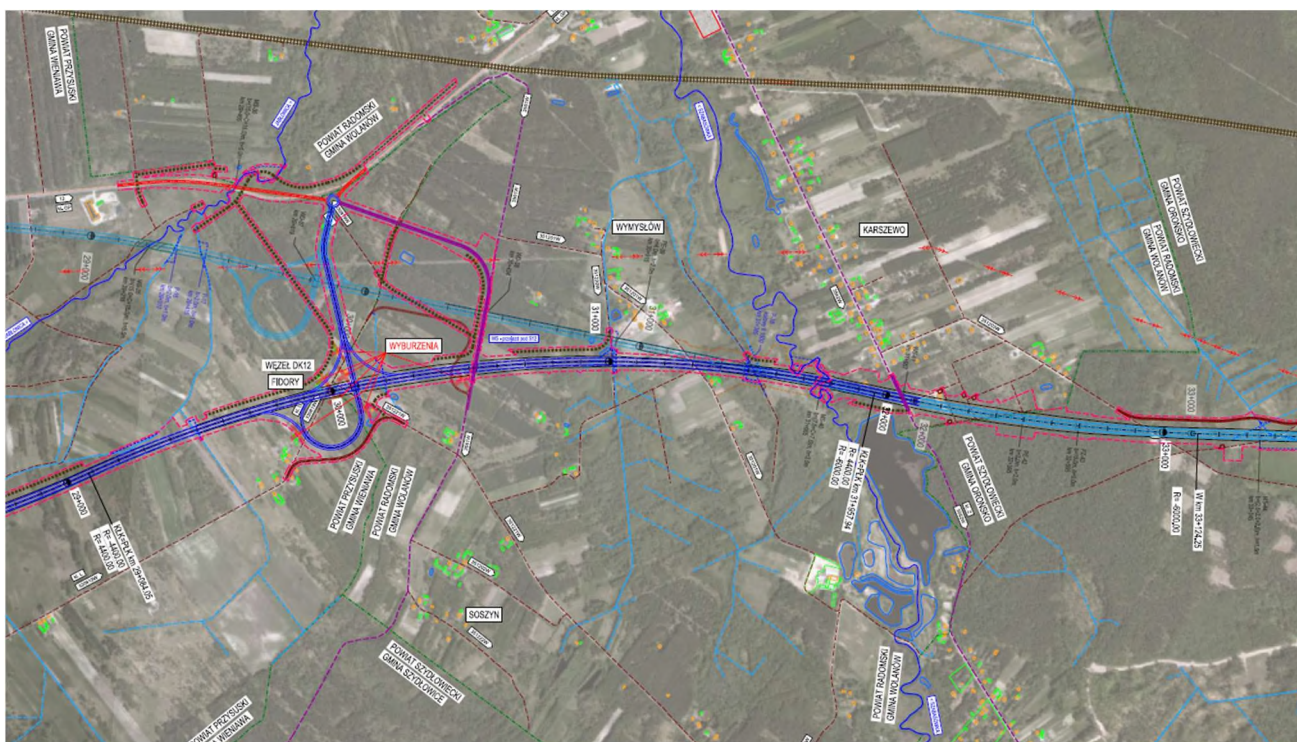


Fragment mapy realizacji dróg krajowych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, źródło: <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drog-krajowych---mapa-pdf>, stan aktualny na dzień 05.12.2025 r.

W dniu 15.07.2025 r. został złożony do Wojewody Mazowieckiego Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla budowy drogi ekspresowej S12 na odcinku Przystała – Wieniawa (<https://s12granica-wieniawa.gddkia.gov.pl/zostal-zlozony-wniosek-o-wydanie-zrid-2/>).



Źródło: <https://www.mojradom.pl/wp-content/uploads/2020/01/s12-01.jpg>



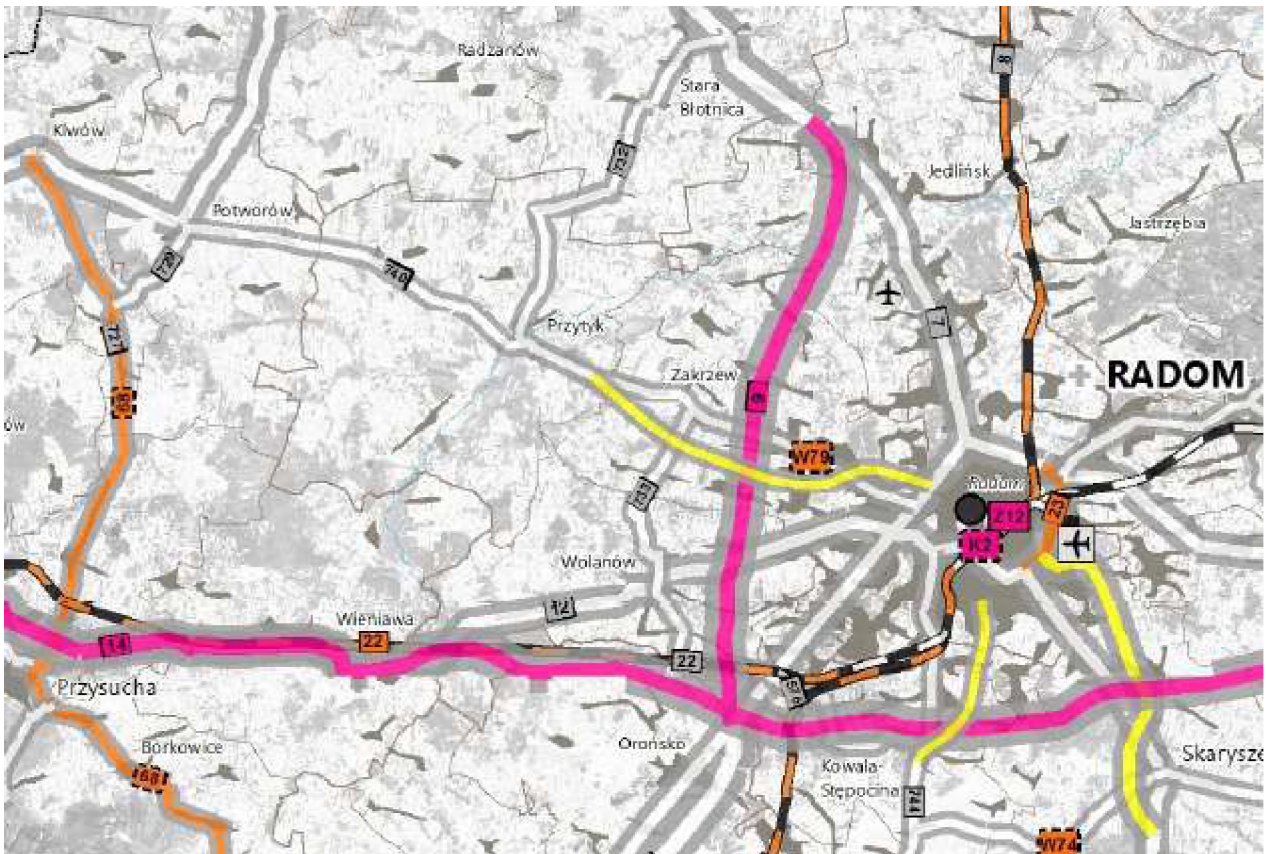
Źródło: https://spprzysucha.nazwa.pl/wieniawaarchiwum/localhost/spi/gminawieniawa.pl/pl_start6bfb.html?typ=13&menu=2&dzialy=2&artykul=295&akcja=artykul

4. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

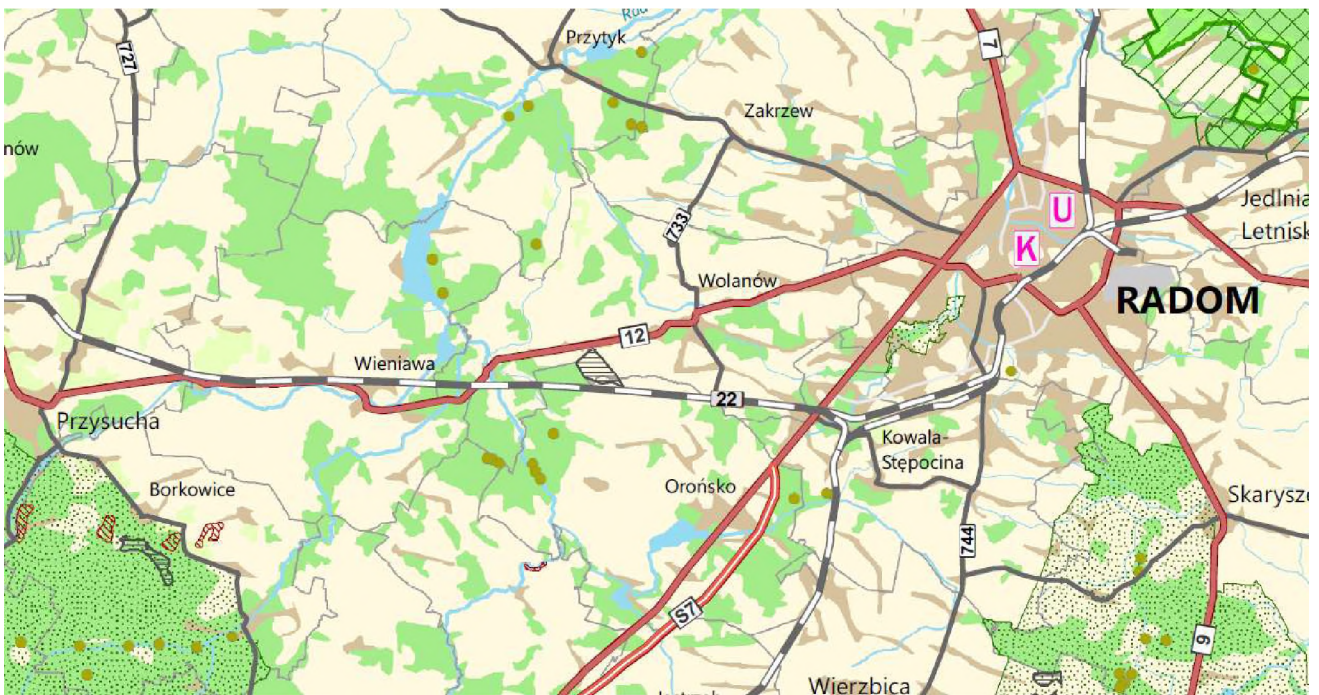
Uchwałą NR 22/18 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO z dnia 19 grudnia 2018 r. przyjęto Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. „PZPW został ukształtowany przez ustawodawcę jako poziom odniesienia dla planowania przestrzennego gmin, łączący politykę przestrzenną państwa i województwa. Oznacza to, że w PZPW poza polityką przestrzenną województwa, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinny znaleźć się także ustalenia polityki przestrzennej państwa.” (źródło: <https://mbpr.pl/uchwalony-plan-zagospodarowania-przestrzennego/>).

Z analizy planu wynika, że na terenie gminy Wolanów przewidziane są następujące działania: budowa drogi ekspresowej S12, modernizacja linii kolejowej nr 22 na odcinku Tomaszów Mazowiecki – Radom oraz inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej, mające na celu zapewnienie odpowiedniej przepustowości rzeki Radomki.

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów



Plan z 2018 – planowane inwestycje



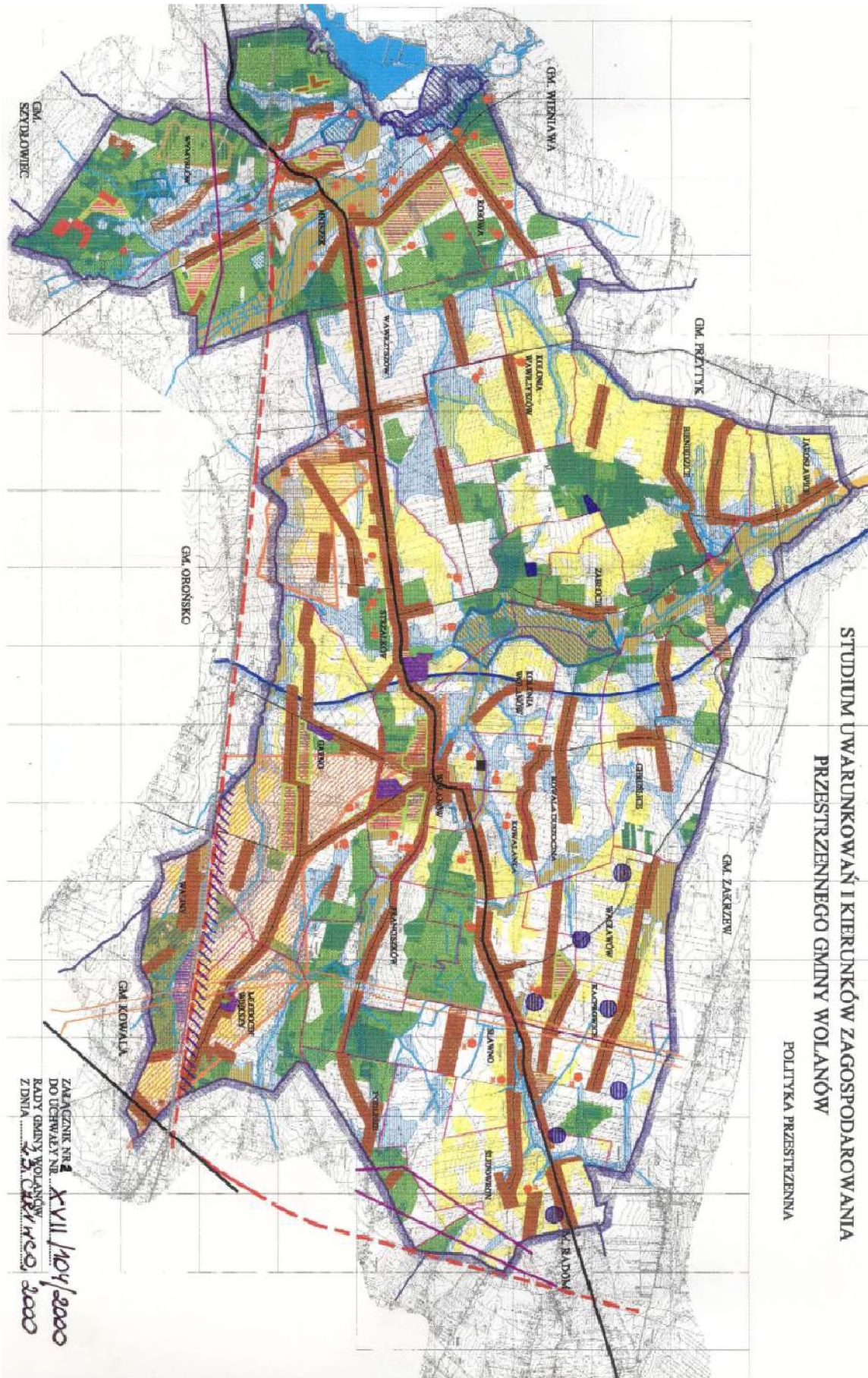
Plan z 2018 r. - ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego

5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Należy uznać, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów, przyjęte uchwałą Nr XVII/104/2000 Rady Gminy Wolanów z dnia 23 czerwca 2000 r. (z późniejszymi zmianami z 2016 r.), nie jest już aktualne. Niemniej jednak pozostaje ono kluczowym dokumentem na poziomie gminy, stanowiącym punkt wyjścia dla opracowywanych rozwiązań w sporządzanym planie ogólnym.

Główne kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów zgodnie z obowiązującym Studium obejmują:

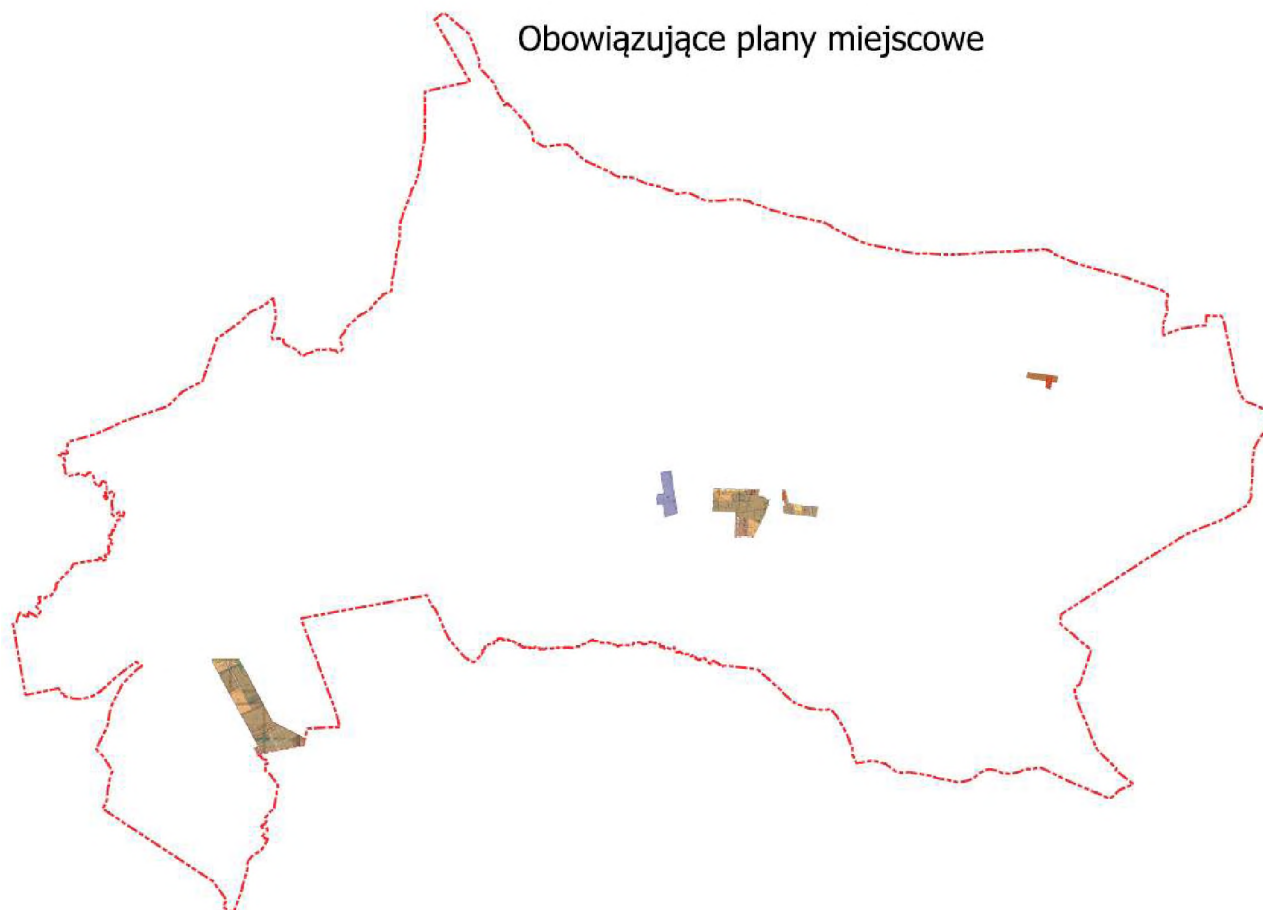
1. racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego, uwzględniające realizację zbiornika wodnego „Domaniów” na rzece Radomce,
2. ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
3. ochronę środowiska kulturowego gminy,
4. stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, niezbędnej do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej,
5. stworzenie warunków dla rozwoju działalności handlowej, usługowej i produkcyjnej,
6. poprawę wyposażenia gminy w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej,
7. systematyczną modernizację oraz poprawę parametrów technicznych sieci dróg i ulic, a także budowę ścieżek rowerowych.



Rysunek Studium – polityka przestrzenna

6. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują nieznaczną powierzchnię gminy i nie stanowią kompleksowego rozwiązania, są to małe plany obejmujące kilka nieruchomości. W rejonie terenów zabudowanych przeznacza się tereny pod uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Plan został również opracowany dla terenu produkcyjno-przemysłowego, magazyny i składy.



7. STRATEGIA ROZWOJU GMINY WOLANÓW DO 2030 ROKU

Rada Gminy Wolanów Uchwałą XLVII/335/2022 z dnia 22 sierpnia 2022 r. przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Wolanów do 2030 roku.

Strategia uwzględnia kierunki rozwoju przestrzennego gminy Wolanów, a także odnosi się do nowych możliwości zagospodarowania terenów przyległych do niedawno wybudowanej drogi ekspresowej.

Str. 25 Strategii: „Do głównych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Wolanów zgodnie z obowiązującym Studium zalicza się: 1. racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem realizowanego zbiornika wodnego „Domaniów” na rzece Radomce, 2. ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, 3. ochrona środowiska kulturowego gminy, 4. stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie, 5. stworzenie warunków dla rozwoju działalności handlowej, usługowej i produkcyjnej, 6. poprawa wyposażenia gminy w

obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, 7. systematyczna modernizacja i poprawa parametrów technicznych sieci dróg i ulic, a także budowa ścieżek rowerowych”

W Strategii określono „Założenia planistyczne Gminy Wizja i misja rozwoju” (str. 26)

„Pod pojęciem wizji w kontekście rozwoju gminy rozumiemy oczekiwany obraz we wskazanym horyzoncie czasowym. Można to odnieść do opisu wizerunku Gminy Wolanów w ustalonej przestrzeni oczywiście przy założeniu występowania sprzyjających uwarunkowań w otoczeniu społeczno – gospodarczym wewnętrznym i zewnętrznym. Wizja jest zatem zapisem stanu i sytuacji Gminy w danym punkcie w przeszłości.

Wizja Gminy Wolanów:

Gmina Wolanów – w 2030 r. jest Gminą współtworzoną przez jej mieszkańców, którzy aktywnie i merytorycznie włączają się w kreowanie jej rozwoju. Gmina ma być miejscem przyjaznym dla lokalnej społeczności, inwestorów, przedsiębiorców. Efektywnie pozyskuje oraz wykorzystuje fundusze krajowe, unijne, dzięki czemu uległy poprawie warunki życia oraz infrastruktura techniczna.

Misja Gminy Wolanów: Z kolei misja gminy, stanowi uszczegółowiony i doprecyzowany swoisty precyzyjny manifest najważniejszych celów, jest zatem jej credo. Misja gminy prezentuje jej rolę na rzecz interesariuszy.”

Misją rozwoju Gminy Wolanów jest zrównoważony rozwój gminy, w tym wzrost jakości życia mieszkańców, poprawa stanu infrastruktury technicznej, zapewnienie dostępności do edukacji, kultury sportu i rekreacji, stworzenie przestrzeni atrakcyjnej do zamieszkania, wypoczynku inwestowania, prowadzenia biznesu.”

W strategii zdefiniowano wyzwania: (str. 30) „C. Wymiar przestrzenny - wzrost dostępności i poziomu usług publicznych w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków; - wzrost dostępności komunikacyjnej i spójności terytorialnej gminy; - uporządkowanie gospodarki przestrzennej;” oraz (str. 31) „Wyzwanie III. Przedsiębiorczość - wsparcie lokalnego biznesu, zachęty inwestycyjne: Cel strategiczny: Wsparcie rozwoju i konkurencyjności lokalnej gospodarki: Cel 3.1. Stworzenie systemu zachęt inwestycyjnych; Cel 3.2. Promocja przedsiębiorczości; Cel 3.3. Promocja gospodarcza gminy - wyznaczenie terenów inwestycyjnych oraz pod działalność gospodarczą; Cel 3.4. Opracowanie studium rozwoju gminy, zmiana przeznaczenia terenów wzdłuż drogi i ekspresowej, opracowanie nowych MPZP, w tym wydzielenie przygotowywanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, rekreacyjne i przemysłowe pod inwestycje komunalne, przemysłowe i usługowe; Cel 3.5. Wsparcie spółki wodnej w działaniach na rzecz gospodarki wodnej na gruntach uprawnych.”

8. OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art. 13f.):

„1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

- 1) szkoły podstawowej oraz

2) obszarów zieleni publicznej.

2. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

1) 1500 m w miastach,

2) 3000 m poza miastami

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępna trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

3. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz

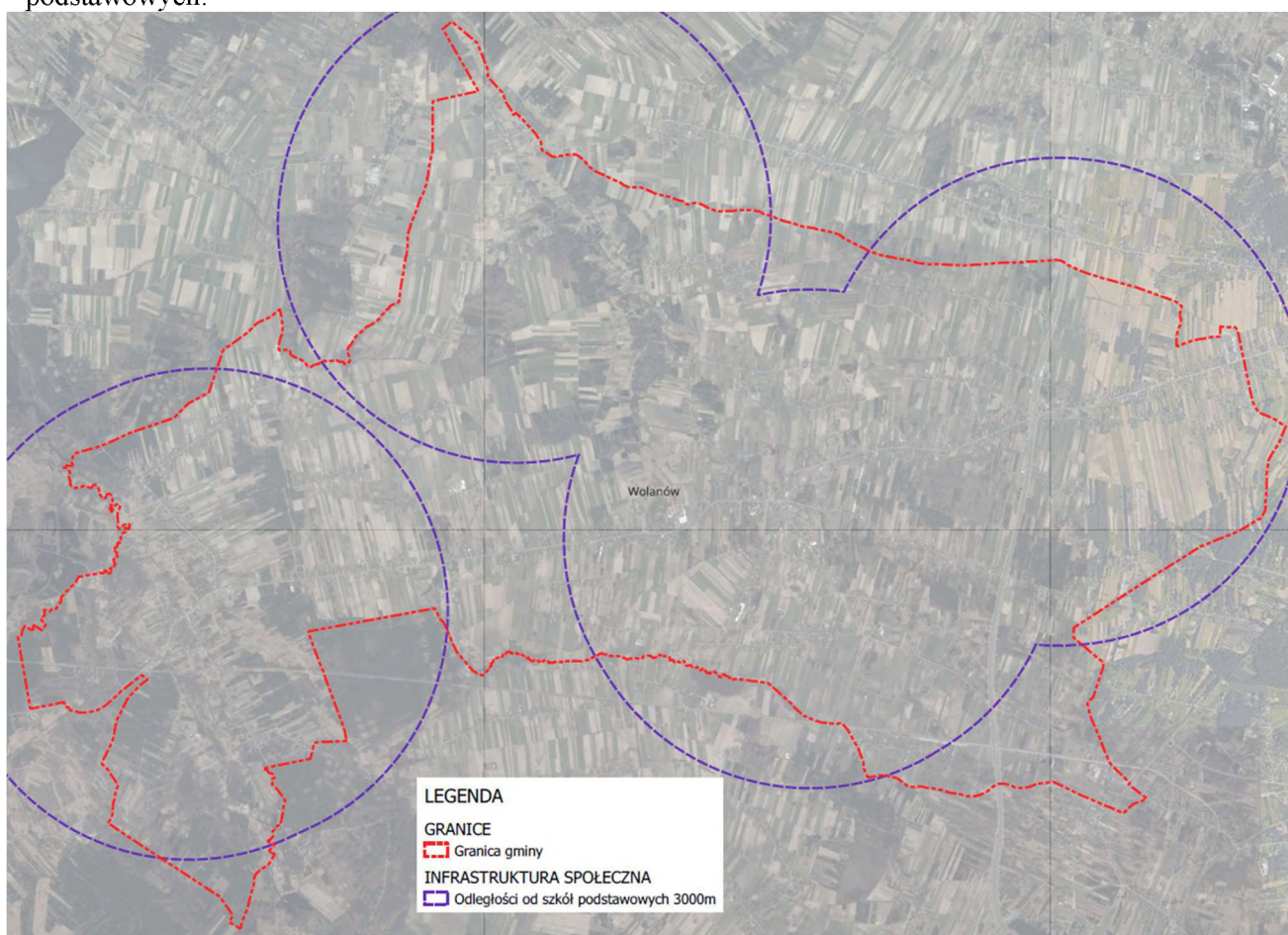
2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępna trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.”

Na terenie gminy Wolanów funkcjonują następujące szkoły podstawowe:

- PSP w Wolanowie,
- PSP w Mniszku,
- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Sławnie PSP w Sławnie,
- PSP w Bieniędzicach.

Nie wszystkie miejscowości i tereny zabudowane w gminie leżą w zasięgu stref 1500 m i 3000 m od szkół podstawowych.



W gminie nie występuje teren zieleni publicznej (typu park wiejski) o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha. Przyjęto traktować lasy i zadrzewienia występujące w gminie i poza jej granicami jako tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej. W odległości 3 km od fragmentów lasów o powierzchni powyżej 20 ha (również zlokalizowanych poza granicami gminy) znajduje się cały obszar planu. W odległości 1,5 km od lasów o powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha również znajduje się cała gmina, prezentuje to poniższa mapa.



9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz.U. 2758 z 2023 r.) obliczeń dokonuje się w następujący sposób:

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

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.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

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

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.

4. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

5. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

6. W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

7. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

8. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) 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.

12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W niniejszym opracowaniu wykorzystano dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>).

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

Jednostka terytorialna ▲	ogółem																				
	ogółem																				
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Wolanów (2)	8 206	8 255	8 301	8 351	8 397	8 460	8 555	8 600	8 631	8 666	8 755	8 790	8 829	8 848	8 847	8 906	8 966	8 967	8 997	9 014	9 049

Jednostka terytorialna ▲	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę																				
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Wolanów (2)	21,3	21,4	21,6	22,0	22,5	22,8	24,0	24,4	24,8	25,2	25,4	25,8	26,2	26,4	26,9	27,2	27,5	28,2	28,8	29,1	29,5

Jednostka terytorialna ▲	ogółem																				
	powierzchnia użytkowa mieszkań																				
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Wolanów (2)	174 923	176 746	178 947	183 426	189 129	192 624	205 547	210 120	214 446	218 511	222 291	226 957	231 344	233 816	237 642	242 030	246 257	252 636	259 444	262 381	267 304

<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>

Zestawienie danych

Liczba mieszkańców wg GUS w 2024 r. – 9 049

Prognozowana liczba mieszkańców M20 (powiększenie o 5 %) – 9 517,20

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2024)

PO

29,50 m²

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2014)

P-10

25,4 m²

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2004)

P-20

21,3 m²

Łączna powierzchnia użytkowa

PUM 10

267 304 m²

Obliczenia

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Sposób 1, wg wzoru: $P_{20}=3P_0-2P_{-10}$

P20 = 37,7

Sposób 2, wg wzoru: $P_{20}=2P_0-2P_{-20}$

P20 = 37,7

P20 nie może być mniejsze niż 40 m²; jeśli prognozowana P20 jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się, że wynosi równo 40m². Przyjęto, że P20 jest równe 40 m².

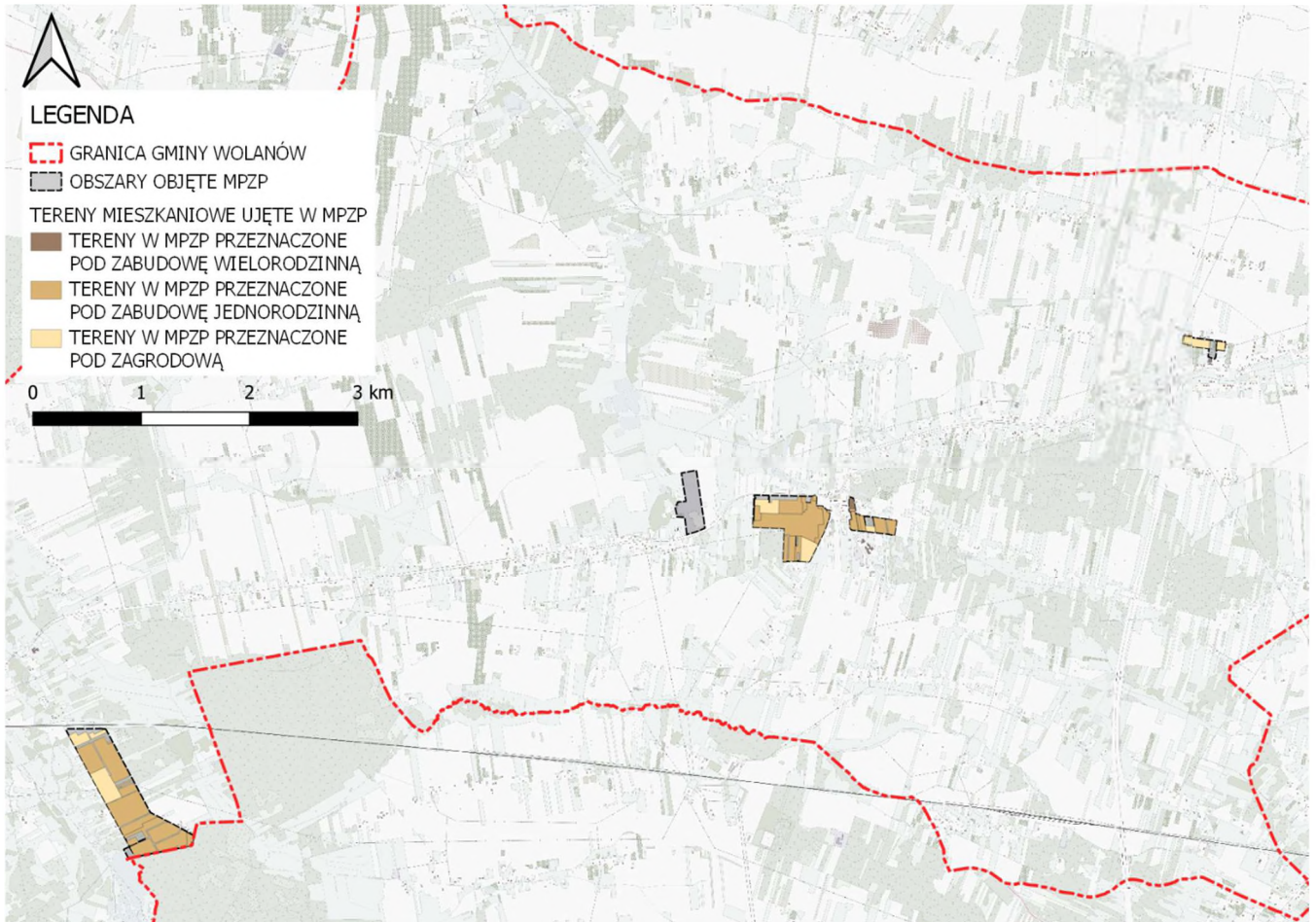
Obliczenie zapotrzebowania ZAP wg wzoru

$ZAP=M_{20} - (PUM_0/P_{20})$

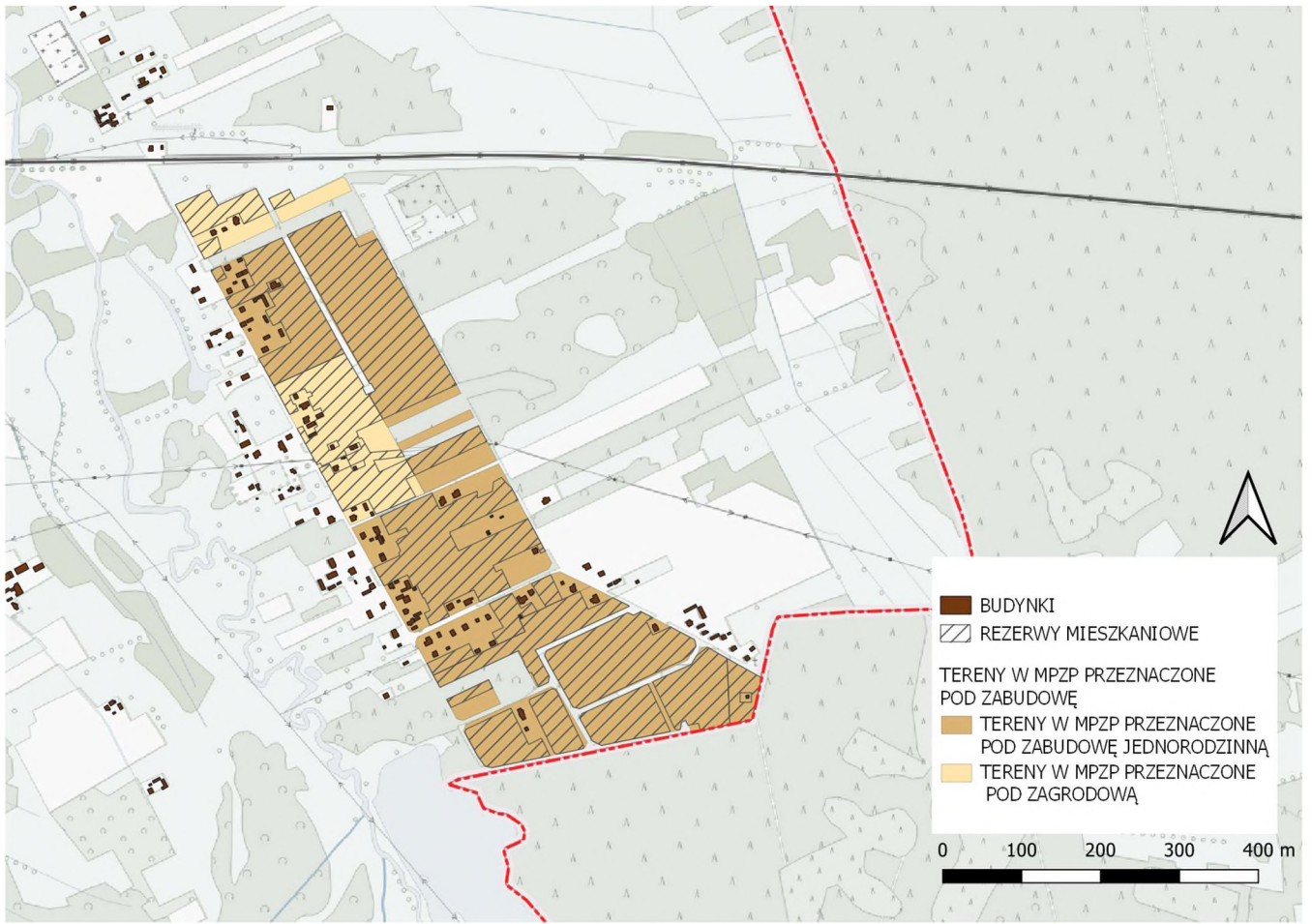
ZAP=2 834,60

Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ma na celu dostosowanie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do rzeczywistego zapotrzebowania, które występuje w danej gminie. Zgodnie z obliczeniami wykonanymi w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 2 834,60, tj. dla tylu przyszłych mieszkańców należy zapewnić tereny pod zabudowę mieszkaniową (lub z jej udziałem). Uwaga: ustawodawca nie uwzględnił dodatkowych okoliczności, które mogą wpływać na rzeczywiste zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

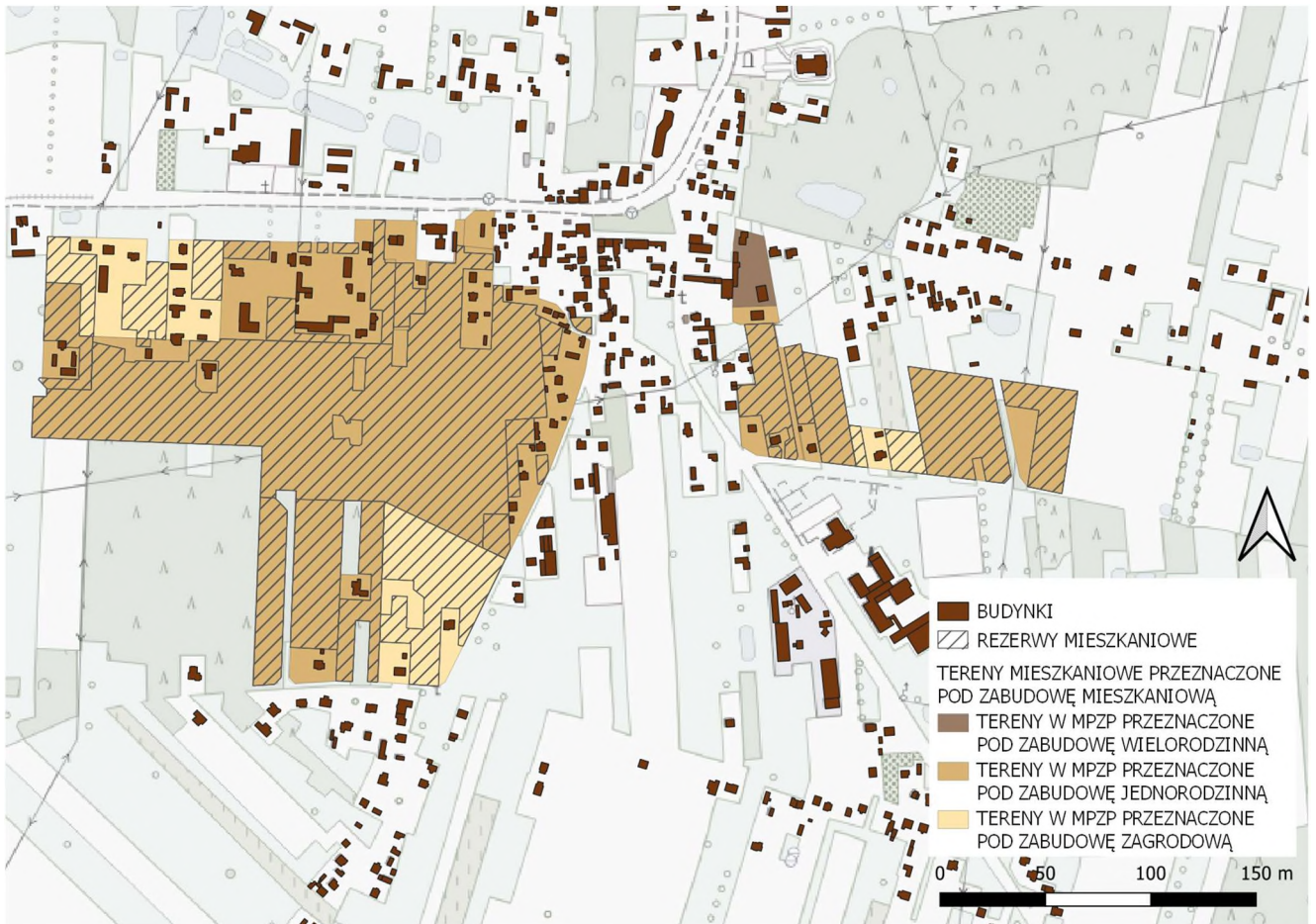
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ



Obszary objęte MPZP i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową



Obszary rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg MPZP (ukośne zakreskowanie)



Obszary rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg MPZP (ukośne zakreskowanie)



Obszary rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg MPZP (ukośne zakreskowanie)

Na terenie gminy obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectw Wolanów oraz Kolonia Wolanów. – Uchwała nr XXXIII/210/02 z dnia 28.06.2002 r.
2. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wolanów – Uchwała nr XXXIII/211/02 z dnia 28.06.2002 r.
3. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Mniszek – Uchwała nr XXXIII/212/02 z dnia 28.06.2002 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wolanów – Uchwała nr XLIV/144/09 z dnia 29.10.2009 r.
5. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa w sołectwie Wolanów – Uchwała nr XXXI/210/2021 z dnia 29.03.2021 r.
6. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwie Sławno – Uchwała nr XXXVIII/264/2021 z dnia 29.11.2021 r.
7. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wolanów – Uchwała nr LIX/426/2023 z dnia 30.06.2023 r.

Obszar objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. 97,159 hektarów, czyli ok. 1,172% łącznej powierzchni gminy. Z tego około 58,68 hektara stanowią obszary umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszanej jednorodzinno-usługowej; ok. 0,443 hektarów stanowią obszary umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej; zaś 14,832 hektara obszary umożliwiające realizację funkcji zagrodowej.

11. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY

Zgodnie z §3. Ust. 11 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 – „Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając: 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; 2) 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.” Należy uwzględnić także to, że zgodnie z §13d Ust.1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym „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.”, stąd dokonując obliczeń dotyczących chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny uwzględnione w obowiązujących MPZP.

Do obliczenia chłonności terenów posłużyły dane pozyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), a także informacje zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Za podstawę do przeprowadzenia obliczeń chłonności przyjęto wytyczne Ministerstwa Rozwoju i Technologii ujęte w konferencji szkoleniowej dotyczącej reformy planowania przestrzennego, a także zalecenia zawarte w publikacji „Bilansowanie terenów mieszkaniowych w planie ogólnym gminy” wydanej przez Departament Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Obliczeń dokonano zgodnie z następującym wzorem: $Ch=I \times Wkor \times Pst$, gdzie:

Ch - Chłonność wyrażona w liczbie osób zamieszkujących dany obszar

I – Maksymalna naziemna intensywność zabudowy, tj. stosunek łącznej powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danym terenie do powierzchni tego terenu

Wkor – Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy. Określa on średnią liczbę osób zamieszkującą obszar 1 hektara w poszczególnych strefach planistycznych przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1. Jego wartość została określona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii odrębnie dla każdej mieszkaniowej strefy na podstawie badań przeprowadzonych w III i IV kwartale 2021 r. przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów. i wynosi kolejno:

- 45 dla stref zabudowy zagrodowej
- 60 dla stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 120 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej
- 150 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza strefą śródmiejską

Pst – Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wyrażona w hektarach

Na potrzeby kalkulacji przyjęto najwyższą dopuszczalną intensywność zabudowy określoną w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP). W przypadku braku takiego parametru w danym MPZP stosowano następującą metodologię:

intensywność zabudowy wyznaczano, mnożąc maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy przez maksymalną liczbę kondygnacji. Gdy jeden z tych wskaźników nie był ujęty w MPZP dla danej strefy, przyjmowano najwyższą dopuszczalną wartość ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) dla danej strefy planistycznej. Jeśli żaden z dokumentów planistycznych nie zawierał wskaźników niezbędnych do określenia maksymalnej intensywności zabudowy, stosowano wartość uśrednioną, wyliczaną na podstawie podobnych sąsiednich jednostek planistycznych. Uśrednioną intensywność obliczano jako iloczyn całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego i liczby jego kondygnacji, następnie dzielony przez całkowitą powierzchnię działki.

W wyniku obliczeń, chłonność terenów mieszkalnych wyznaczonych w obowiązujących MPZP szacuje się na 1557 osób. Przy uwzględnieniu możliwości lokalizacji zabudowy dopuszczającej mieszkalnictwo na obszarach uzupełnienia zabudowy OUZ suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 4 233 osób.

12. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Z zestawienia danych wynika, że w perspektywie 20 lat, chłonność terenów mieszkaniowych w liczbie 4 233 osób zaspokoi zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie ludności 1 557.

Art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi: „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 272 %. W związku z tym nie ma możliwości

wyznaczania nowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej podczas sporządzania niniejszego planu.

13. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Głównym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy oraz harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni.

Plan ogólny jest obligatoryjnym dokumentem planistycznym obejmującym cały obszar gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od Studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy oraz umożliwienie gminom większej kontroli nad rozwojem lokalnej zabudowy i jej charakterem.

Ustawodawca wyznaczył termin uchwalenia planów ogólnych na dzień 31 grudnia 2025 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stracą moc. Brak planu ogólnego uniemożliwi natomiast prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na terenie gminy – zarówno wydawanie decyzji WZ, jak i uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Wolanów jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów, które następnie będą mogły być określone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Plan określa również ramowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi inne dokumenty planistyczne będą musiały być zgodne, w szczególności plan zawiera wskaźniki urbanistyczne takie jak: wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Integralną część planu ogólnego stanowią gminne standardy urbanistyczne, obejmującą dwa kluczowe elementy: gminny katalog stref planistycznych oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych jest obowiązkowym elementem planu, który zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych stref planistycznych. W zależności od funkcji i przeznaczenia terenu w danej strefie, przypisane zostaną odpowiednie wskaźniki, takie jak:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dzięki tym wskaźnikom plan będzie mógł precyzyjnie regulować rozwój urbanistyczny, uwzględniając specyficzne potrzeby i warunki danego obszaru.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej to fakultatywny element planu, który określi zasady zapewnienia dostępu do infrastruktury społecznej dla zabudowy mieszkaniowej. Jeśli gmina zdecyduje się na ich ustalenie, standardy te muszą obowiązkowo dotyczyć:

- dostępu do publicznej szkoły podstawowej,
- dostępu do terenów zieleni publicznej.

Dodatkowo, gmina ma możliwość określenia standardów dostępności do innych obiektów infrastrukturalnych, takich jak:

- żłobki,
- przedszkola,
- obiekty kultury, itp.

Te standardy mają na celu zapewnienie odpowiedniej jakości życia mieszkańcom, gwarantując im dostęp do niezbędnych usług i obiektów społecznych w dogodniej odległości od miejsca zamieszkania.

Należy jednak zauważyć, że jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to będzie to miało kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej w danym rejonie. W takim przypadku, w planie miejscowym, pod zabudowę mieszkaniową będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie te działki ewidencyjne, które będą spełniały określone standardy dostępności do infrastruktury społecznej, np. szkoły podstawowe, tereny zieleni publicznej czy inne usługi.

Wprowadzenie takich standardów będzie miało również wpływ na decyzje o warunkach zabudowy (WZ) dla nowych inwestycji mieszkaniowych. Decyzje te będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego i uwzględniać wymogi dotyczące dostępności do infrastruktury społecznej. Oznacza to, że inwestorzy, którzy planują budowę budynków mieszkalnych, będą musieli zadbać o zapewnienie odpowiedniego dostępu do kluczowych usług publicznych, co może wpłynąć na wybór lokalizacji oraz charakter projektowanej zabudowy.

Takie rozwiązanie, choć ma na celu zapewnienie mieszkańcom wygodnego dostępu do niezbędnych usług i obiektów społecznych, co niewątpliwie przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców, jednocześnie wprowadza poważne ograniczenia w zakresie dotychczasowych możliwości zagospodarowania wielu nieruchomości w gminie. Wprowadzenie standardów dostępności do infrastruktury społecznej może wpłynąć na ograniczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co w konsekwencji może zredukować liczbę działek, które mogą być wykorzystane pod nowe inwestycje. Takie podejście może być szczególnie problematyczne na terenach, gdzie dostęp do infrastruktury społecznej, jak szkoły czy tereny zieleni publicznej, jest ograniczony lub gdzie już istniejący układ urbanistyczny nie spełnia wymogów nowych standardów. Dla inwestorów i właścicieli nieruchomości może to oznaczać konieczność przemyślenia planów zabudowy lub wprowadzenie dodatkowych kosztów związanych z dostosowaniem terenów do wymagań planistycznych. Ponadto, w obszarach, gdzie brakuje odpowiedniej infrastruktury, rozwój nowych osiedli może być utrudniony, co wpłynie na tempo urbanizacji i dynamikę rozwoju gminy.

W rezultacie, choć standardy dostępności są ważnym narzędziem w planowaniu przestrzennym, mogą również stanowić wyzwanie dla elastyczności i rozwoju inwestycji w gminie. W tej sytuacji, w planie ogólnym dla gminy Wolanów nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

13.1. STREFY PLANISTYCZNE

Podstawowe uwarunkowania przy wyznaczaniu stref planistycznych opierają się na rozstrzygnięciach planistycznych zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W drugiej kolejności uwzględniane są ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono aktualny stan zagospodarowania. Taki sposób postępowania zapewnia spójność wyznaczonych stref z dotychczasowym ładem przestrzennym oraz pozwala na kontynuację istniejących zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni. Dodatkowo, podejście to umożliwi elastyczne dostosowanie nowych ustaleń planistycznych do lokalnych uwarunkowań i potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy i aktami wykonawczymi w planie gminy Wolanów wyznaczono następujące „STREFY PLANISTYCZNE”

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SO – strefy otwarte,
- k) SK – strefy komunikacji.

Załącznik NR 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (ze zm.) w formie tabeli określa charakterystykę stref planistycznych:

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Uzasadnienie dla potrzeb planu ogólnego gminy Wolanów

11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	–
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–

¹⁾ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

²⁾ Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

³⁾ Dotyczy:

1) terenów telekomunikacji;

2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

⁴⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, górnictwa oraz strefy otwartej, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wartości te nie mogą być mniejsze niż przewidziane w przywołanych przepisach. Dla stref planistycznych wymienionych w punktach od a) do f) obowiązkowo określono wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto, dla wybranych stref zdefiniowano również profile dodatkowe, które umożliwiają bardziej precyzyjne dostosowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu do lokalnych potrzeb i uwarunkowań.

Dla uproszczenia opisu przyjętych rozwiązań przyjęto określać symbolami literowymi następujące wskaźniki podane w tabelkach:

- P - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- I - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- W - maksymalna wysokość zabudowy,
- B - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Punktem wyjścia dla parametrów zabudowy są dotychczasowe opracowania planistyczne, czyli Studium, obowiązujące plany miejscowe oraz przede wszystkim wskaźniki wynikające z analizy istniejącego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (str. 28):

„Projektowanie i realizacja obiektów budowlanych podporządkowana być musi następującym zasadom:

- *budynki mieszkalne parterowe z użytkowym poddaszem, lub dwukondygnacyjne, z wyjątkiem przypadków dostosowywania nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej. Przy dostosowywaniu zabudowy należy stosować zasadę harmonijnego sąsiedztwa w zakresie gabarytów obiektów i charakteru zabudowy oraz charakterów dachów i pokryć dachowych.*
- *budynki gospodarcze do 4 m od poziomu terenu do okapu,*
- *budynki produkcyjno-usługowe i użyteczności publicznej nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do okapu,*
- *poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,*
- *dachy symetryczne dwuspadowe z możliwością wprowadzania naczółków lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 35° do 45°, z jednoczesnym zakazem realizowania obiektów budowlanych z dachami pulpitowymi i asymetrycznymi,*
- *zaleca się stosowanie do prac elewacyjnych materiałów pochodzenia rodzimego,*
- *zachowanie istniejącej linii zabudowy przy zabudowie plombowej, (...).*

Przyjęto, że dla budynków oświaty, usług publicznych, produkcyjno-usługowych, usługowych i wielorodzinnych przy uwzględnieniu ustaleń Studium wysokość 16 m, dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej 12 m. Pozostałe wskaźniki urbanistyczne zaproponowano na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania.

13.1.1. SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje istniejące oraz planowane obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnione o zabudowę usługową oraz tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Charakteryzuje się dużą elastycznością funkcjonalną i możliwością różnicowania profili podstawowych i dodatkowych, co sprzyja kształtowaniu spójnych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze gminy.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze strefy, co pozwala na elastyczne kształtowanie programu mieszkaniowego zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami funkcjonalnymi i przestrzennymi. Również tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód mogą być wprowadzone w obręb tej strefy w celu zachowania równowagi środowiskowej oraz zapewnienia odpowiedniego udziału zasobów przyrodniczych i właściwego zagospodarowania cieków wodnych. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
25	0,8	16	30

13.1.2. SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Jej funkcja sprzyja tworzeniu zintegrowanych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze przestrzennej gminy.

W ramach profilu podstawowego strefy przewiduje się możliwość lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem, że dla terenów infrastruktury technicznej dotyczy to wyłącznie obszarów przeznaczonych pod telekomunikację lub innych o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m².

W zakresie profili dodatkowych dopuszcza się wprowadzenie terenów zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód, w celu utrzymania równowagi środowiskowej i odpowiedniego gospodarowania zasobami przyrodniczymi. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
25-30	0.50	12	30

13.1.3. SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych lub leśnych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizowanie usług, wielkotowarowej produkcji rolnej, rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Takie podejście umożliwia elastyczne kształtowanie funkcji wspomagających, a także zapewnia zachowanie odpowiednich komponentów środowiskowych i właściwe gospodarowanie zasobami wodnymi. Nie przewiduje się natomiast lokalizacji terenów biogazowni, ze względu na charakter struktury. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
30	0.50	12	30

13.1.4. SU - STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Strefa obejmuje tereny istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, w tym obiekty przeznaczone na potrzeby administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu oraz działalności biurowej.

W ramach profilu podstawowego przewiduje się możliwość lokalizacji usług, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – w tym terenów przeznaczonych pod telekomunikację oraz innych instalacji technicznych, o ile ich powierzchnia nie przekracza 5000 m².

W profilu dodatkowym dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych jako formy rozwoju odnawialnych źródeł energii, a także terenów zieleni naturalnej, lasów i wód, co pozwala na utrzymanie równowagi środowiskowej i właściwe zagospodarowanie zasobów przyrodniczych. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
30-50	0.50-1.00	12-16	30

13.1.5. SP - STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację terenów usługowych na całym obszarze strefy, jako elementu uzupełniającego program funkcjonalny i wspierającego różnorodność użytkowania terenu. Ponadto, dla zachowania równowagi środowiskowej oraz właściwego zagospodarowania zasobów wodnych, dopuszcza się również obecność terenów zieleni naturalnej, lasów i wód we wszystkich strefach. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
50	1	16	20

13.1.6. SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje tereny przeznaczone pod istniejące lub planowane obiekty handlu wielkopowierzchniowego, zgodnie z dotychczasową polityką planistyczną gminy. Ze względu na specyfikę tego rodzaju zagospodarowania – w tym duże wymagania przestrzenne oraz znaczący wpływ na układ komunikacyjny – strefa została przewidziana wyłącznie w ściśle określonych lokalizacjach, zapewniających właściwe warunki dla jej realizacji i funkcjonowania.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy o funkcje usługowe towarzyszące obiektom handlu wielkopowierzchniowego, a także lokalizację elektrowni słonecznych, wspierających rozwój odnawialnych źródeł energii. Dodatkowo, na całym obszarze strefy możliwe jest wprowadzenie terenów zieleni naturalnej, lasów i wód – dla zachowania równowagi środowiskowej oraz właściwego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

P	I	W	B
0-50	0-1	0-16	30

13.1.7. SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje przede wszystkim obszary, na których zlokalizowane są istotne obiekty infrastruktury technicznej. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się obecność zieleni urządzonej w celu zachowania równowagi środowiskowej i właściwego gospodarowania zasobami przyrodniczymi. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
0-20	0-1.6	0-16	20

13.1.8. SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefa obejmuje tereny przeznaczone pod istniejącą lub planowaną zielenią urządzone z funkcjami parkowymi i rekreacyjnymi.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
0-30	0-0.6	0-21	50

13.1.9. SC - STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*). Profil dodatkowy: teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W terenach przewidzianych pod cmentarze ustawodawca przewidział również usługi kultury religijnej (kościół), nawet w przypadku, gdy na obszarze nie występuje cmentarz. Parametry przyjęto inne dla terenów kościołów, a inne dla cmentarzy, dla których umożliwia się lokalizację kaplicy. Wysokości istniejących kościołów pomierzono korzystając ze specjalnych narzędzi programu Qgis i uwzględniono w planie. W gminie Wolanów zlokalizowany jest cmentarz parafialny w Wolanowie przy ul. Radomskiej oraz cmentarze w miejscowościach Mniszek,

Jarosławice i Młodocin Większy. Plan przewiduje korekty granic niektórych cmentarzy. Do planu przyjęto wskaźniki:

P	I	W	B
0-50	0-0.5	0-34	30

13.1.10.SO - STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w celu stworzenia zorganizowanych przestrzeni rekreacyjnych, poprawiających dostępność tych obszarów dla mieszkańców oraz wzmacniających ich funkcję społeczną i ekologiczną.

Strefa obejmuje obszary stanowiące kluczowe elementy osnowy ekologicznej gminy, wymagające ochrony przed intensyfikacją zabudowy oraz zachowania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych. Do najważniejszych komponentów tych terenów należą przede wszystkim użytki leśne, istniejące formy ochrony przyrody, rejony brzegów rzek, tereny zieleni naturalnej i krajobrazowo-ekologicznej (w tym łąki, zadrzewienia, zalesienia oraz uprawy rolne), a także obszary wód powierzchniowych obejmujące główne ciek i zbiorniki wodne.

13.1.11.SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²*).

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Strefa obejmuje kluczowe elementy infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania gminy – zarówno istniejące, jak i planowane, których przebieg potwierdzony został poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren. W skład tej strefy wchodzi m.in. drogi o klasie technicznej nie niższej niż zbiorcza. Jej granice określono na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, struktury własności, programów funkcjonalnych oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny komunikacyjne, takie jak drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, przyporządkowane zostały do przyległych wielofunkcyjnych stref planistycznych, stanowiąc ich integralną część.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się możliwość realizacji usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, dróg zbiorczych, zieleni urządzonej, lasów, terenów zieleni naturalnej oraz wód, co

pozwala nie tylko na rozbudowę systemu drogowego, ale także na zachowanie i wzmacnianie środowiskowych funkcji przestrzeni oraz właściwe gospodarowanie wodami.

Uwaga: w wyżej wymienionych strefach planistycznych uwzględniono odstępstwa od przyjętej reguły dla terenów, na których obowiązujące plany ustalają inne wskaźniki oraz dla terenów, na których przesądziły o tym inne uwarunkowania.

13.2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy opracowano w na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym:

„§ 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,*
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,*
- c) budynki biurowe o symbolu 105,*
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,*
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,*
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,*
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;*

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.”

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej 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 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”

6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Przy wyznaczaniu tych granic w planie ogólnym Gminy Wolanów wykorzystano dane ewidencji gruntów i budynków w formacie GML, udostępnione przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oraz danych z geoportalu (<https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/ewidencja-gruntow-i-budynkow-egib/>) dla budynków w sąsiedztwie granic planu. Dzięki temu możliwe było precyzyjne zdefiniowanie obszarów podlegających uzupełnieniu zabudowy, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy bez dopuszczalnego rozszerzenia, wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi **545,6** ha.

Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., ustalono maksymalną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na poziomie **212** ha. Wartości Pp, Pb i Pu zostały ustalone przy pomocy rządowej wtyczki <https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/wtyczka-app>.

Wartości podane w pliku xml

$$212 \text{ ha} = 25\% * (1393,6 \text{ ha} - 545,6 \text{ ha})$$

```
-<Powierzchnie>  
<Pu>5456079.19</Pu>  
<Pb>13935965.47</Pb>  
<Pp>2119971.57</Pp>
```

W projekcie planu ogólnego dokonano rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 182,2 ha. Działania te zrealizowano w oparciu o kryteria określone w §1 ust. 5-6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy. Działania w pierwszej kolejności objęły strefy planistyczne SW, SJ, SZ, SU zlokalizowane na terenach nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przyjętych rozwiązań nie wykorzystano pełnego limitu.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy z rozszerzeniem wynosi (po odjęciu terenów komunikacji) to 651 ha.



Obszary uzupełnienia zabudowy wskazane w planie ogólnym gminy Wolanów

13.3. SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy, jako podstawowy akt planowania przestrzennego, stanowi kluczowe narzędzie kształtowania przestrzeni w sposób zrównoważony i spójny. W procesie jego opracowywania uwzględniono szereg uwarunkowań wynikających z istniejących opracowań planistycznych, aktualnego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych oraz lokalnych potrzeb rozwojowych.

Na podstawie analizy dokumentów planistycznych, złożonych wniosków, a także stanu faktycznego przestrzeni gminy, wyznaczono podstawowe strefy funkcjonalne oraz określono ich potencjał rozwojowy. Zostały one dostosowane do wymogów ochrony środowiska, przyrody, dóbr kultury oraz ład przestrzennego. Proces ten miał na celu:

- określenie przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący negatywny wpływ na walory krajobrazowe oraz środowisko naturalne,
- zachowanie zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- harmonijne rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, które odpowiadają zarówno na potrzeby mieszkańców, jak i na wyzwania wynikające z lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Kluczowym elementem planu ogólnego jest wyznaczenie ram dla szczegółowego zagospodarowania przestrzeni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W tym celu określono wskaźniki urbanistyczne, takie jak maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co pozwala na precyzyjne dostosowanie form zabudowy do specyfiki poszczególnych obszarów gminy.

Podjęte decyzje planistyczne były wynikiem zrównoważonego podejścia do rozwoju przestrzennego. Uwzględniono w nich zarówno potrzeby inwestycyjne, jak i konieczność ochrony zasobów przyrodniczych oraz kulturowych. Takie podejście zapewnia stworzenie przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, wspierającej rozwój gospodarczy, a jednocześnie chroniącej dziedzictwo środowiskowe i krajobrazowe gminy.

Plan ogólny, jako dokument integrujący różnorodne uwarunkowania i potrzeby, stanowi fundament dla dalszych działań planistycznych, zapewniając gminie spójność i przejrzystość w realizacji polityki przestrzennej.

13.4. PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH

RYSUNEK NR 1- UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY WOLANÓW, SKALA 1:25 000,

RYSUNEK NR 1a- UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY WOLANÓW (ZE STREFAMI PLANISTYCZNYMI), SKALA 1:25 000,

P

RYSUNEK NR 2 – PREZENTACJA GRAFICZNA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WOLANÓW - STREFY PLANISTYCZNE, OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, SKALA 1:10 000.