

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADKOWICE**

POWIAT RAWSKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

**TEKST I RYSUNEK STUDIUM**

Organ sporządzający studium:

**Wójt Gminy Sadkowice**

Projektant:

**mgr inż. arch. Aleksandra Banaszczyk**

projektant zagospodarowania przestrzennego  
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)

Sadkowice, marzec 2023 r.

## Spis treści

Lp.	Rozdział	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	2
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	2
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	3
1.4.	Dokumentacja studium.	3
2.	Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.	4
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	12
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	15
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	17
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	17
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	25
3.5.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	26
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	28
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	34
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	35
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	38
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	39
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	39
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	39
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	39
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	39
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	39
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .	39
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	39
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	39
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	40
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej.	40
4.11.	Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	40
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	40
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	40
4.14.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.	40
5.	Synteza i wnioski.	40
5.1.	Synteza ustaleń studium.	40
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	43
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	44
	Rysunek studium: Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju w skali 1:20 000.	W załączeniu

## **1. Informacja o opracowaniu.**

### **1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice sporządzono w oparciu o przepisy:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie projektu STUDIUM jest wyrazem realizacji uchwały Nr XXXII/179/2021 Rady Gminy Sadkowice z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, przyjętego uchwałą Nr XXXI/190/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice.

### **1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.**

Dokument jest trzecią edycją STUDIUM (I edycja - 2001 r, II edycja – 2013 r.) – po ostatnim dokumencie, jaki został sporządzony i przyjęty Uchwałą Nr XXXI/190/2013 Rady Gminy Sadkowice z dnia 17 grudnia 2013 r.

Okres dziewięciu lat, jaki upłynął od uchwalenia drugiej edycji pozwolił na ocenę aktualności przyjętej polityki rozwoju przestrzennego obszaru gminy. Na potrzebę korekty STUDIUM wskazały następujące przesłanki:

- konieczność dostosowania dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów prawa w szczególności wymogów art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uwzględnienie wniosków mieszkańców wnoszących o przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę, co nie mogło nastąpić z uwagi na brak zgodności wniosków z ustaleniami obowiązującego STUDIUM,
- stworzenie oferty terenowej pod rozwój funkcji produkcyjnych,
- zmiany sieci dróg w obrębie ośrodka gminnego.

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze gminy. Przedmiotem STUDIUM jest obszar gminy w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia gminy, w tym między innymi dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub zmianę obowiązującego planu miejscowego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

### **1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.**

STUDIUM jest wyrazem poglądów i deklaracji na temat kierunków działań podejmowanych przez Samorząd dla rozwoju gminy. Przyjmuje się zrównoważony rozwój obszaru gminy jako podstawę do formułowania kierunków zasad i warunków zagospodarowania. Określona w STUDIUM polityka przestrzenna odpowiada zasadom ustanowionym przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stan prawny gruntów;
- 9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu Gminy oraz jednostek tym organom podporządkowanym - w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- kierującą sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmian obowiązującego planu miejscowego - przepisu prawa miejscowego, normującego zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni,
- promocyjne w stosunku do potencjalnych inwestorów zagospodarowania przestrzennego,
- postulatywne w zakresie stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa, służących ponadlokalnym celom publicznym, a pożądanym dla gminy.

### **1.4. Dokumentacja studium.**

W skład dokumentacji studium wchodzi następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” - 30 września 2021 r.,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” - grudzień 2022 r.,
- „Tekst studium” i rysunek studium będące załącznikami do uchwały w sprawie studium,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium – 04 kwietnia 2022 r.

## 2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

### Główne uwarunkowania.

Podstawą do sformułowania syntezy uwarunkowań jest opracowanie „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” – kwiecień 2022 r. z planszą graficzną w skali 1:20 000.

Poniższe zestawienie zderza ważniejsze uwarunkowania dające szansę rozwoju z uwarunkowaniami działającymi hamująco (uwarunkowania progowe) na rozwój gminy w poszczególnych obszarach życia gminy.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
1. Otoczenie gminy. 1.1. Położenie w systemie osadniczym kraju.	- położenie w Warszawsko-Łódzkim paśmie rozwoju osadnictwa, - jednoznaczne określenie zasięgu oddziaływania miasta Rawa Mazowiecka na obszar gminy,	- położenie peryferyjne w stosunku do podstawowej sieci dróg wojewódzkich i krajowych,
1.2. Otoczenie polityczne i prawne.	- samorząd gminy funkcjonuje w warunkach zasad unitarnej charakteru państwa oraz zasady trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,	- prawne ograniczenie kompetencji samorządu wynikające z wysokiej centralizacji zarządzania państwem,
1.3. Warunki makroekonomiczne		- duży wpływ tempa rozwoju gospodarczego w skali kraju na rozwój gminy, - uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa,
1.4. Bezpośrednie związki funkcjonalne z otoczeniem.	- zbyt produktów rolnych (sadowniczych) w Warszawie, Łodzi, Rawie Mazowieckiej i Tomaszowie Mazowieckim, - rynki pracy w Warszawie i Rawie Mazowieckiej,	- związki funkcjonalne ograniczone do wysoko wyspecjalizowanej produkcji sadowniczej,
1.5. Polityka przestrzenna państwa.	- powiązanie obszaru sieciami infrastruktury technicznej w tym sieciami elektroenergetycznymi,	- wzrost wskaźnika ruchu na niektórych drogach powiatowych na kierunku do Rawy Mazowieckiej, Białej Rawskiej i Nowego Miasta n. Pilicą z negatywnym oddziaływaniem na zabudowę Sadkowic,
1.6. Polityka przestrzenna samorządu.		- niski procent pokrycia planami miejscowymi w szczególności dla terenów promowanych pod zabudowę usługowo-produkcyjną,
2. Finanse publiczne.	- wzrost dochodów w ostatnich 7 latach w granicach 15 % rocznie, - nie przekraczanie zadłużenia gminy ponad 31% dochodów ogółem, - udział inwestycji w budżecie gminy oscyluje w granicach 10 % budżetu co daje kwotę od 2,9 mln zł na rok.	- tendencja malejąca wzrostu dotacji i subwencji, - malejące wpływy dochodu od osób fizycznych, - wydatki na inwestycje będą ograniczane kosztem nakładów na wydatki bieżące, - niewielka dynamika wzrostu dochodów związana z pozyskiwaniem środków z funduszy europejskich,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
3. Potencjał demograficzno-społeczny.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zaludnienie gminy w ostatnich 7 latach charakteryzowało się spadkiem średnio 2,78 promila rocznie, z tendencją zmniejszającą,</li> <li>- zakłada się spadek liczby ludności do poziomu 4800 osób a w perspektywie roku 2045 niewielki wzrost do poziomu 5 000 (wariant ostrożny) i 5500 (wariant optymistyczny),</li> <li>- nastąpi zdecydowane osłabienie migracji poza granice Polski,</li> <li>- osłabnie migracja poza granice gminy z uwagi na rozwój miejsc pracy w sektorze produkcyjnym i usługowym, oraz zwiększenie migracji dobowej z uwagi na dobre skomunikowanie z Warszawą i Rawą Mazowiecką,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ujemny przyrost naturalny,</li> <li>- postępujące „starzenie” się populacji,</li> <li>- ujemne saldo migracji,</li> </ul>
4. Gospodarka lokalna.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umiarkowana skala zjawiska bezrobocia wśród ludności gminy, z utrzymującą się w ostatnich latach tendencją malejącą,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- małe zróżnicowanie branżowe gospodarki gminy z dominującą pozycją rolnictwa i sadownictwa,</li> </ul>
4.1. Rolnictwo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- występowanie dużych, jednorodnych obszarów rolniczych o dobrych warunkach glebowych,</li> <li>- korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych,</li> <li>- utrwalona specjalizacja produkcji rolniczej i sadowniczej,</li> <li>- stosunkowo wysoki poziom zainwestowania terenów rolnych i gospodarstw,</li> <li>- użytki rolne zajmują ogółem 10800,87 ha tj. 89,2% obszaru gminy,</li> <li>- łączna powierzchnia sadów i plantacji krzewiastych na gruntach rolnych wynosi 5 322 ha co stanowi 49 % powierzchni gminy,</li> <li>- warzywa uprawia się na powierzchni 148 ha,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- występowanie fragmentów obszaru gminy o wyłącznie niskiej jakości gleb (południowo-zachodnie fragmenty gminy),</li> <li>- rozdrobnienie gospodarstw na obszarach o niskiej jakości gleb,</li> </ul>

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
4.2. Produkcja pozarolnicza.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wysoka specjalizacja w zakresie przechowalnictwa i przetwórstwa owoców i warzyw,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duża płynność podmiotów rejestrujących działalność gospodarczą,</li> <li>- istniejące zakłady nie stanowią znaczącego potencjału na rynku pracy,</li> <li>- brak „dużych” podmiotów gospodarczych zatrudniających wielu pracowników oraz charakteryzujących się stabilnością w prowadzonej działalności,</li> <li>- brak rozwiniętej i nowoczesnej infrastruktury produkcyjno-usługowej, możliwej do wykorzystania przez nowe podmioty gospodarcze,</li> <li>- mała stabilność podmiotów podejmujących działalność gospodarczą,</li> </ul>
4.3. Usługi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa ludności w zakresie usług ogólnogminnych oparta na obiektach położonych w Sadkowicach oraz pomocniczo w Kaleniu i Lubani,</li> <li>- usługi podstawowe (szkoły, świetlice, strażnice, sklepy) zlokalizowane w miejscowościach o wiodącej liczbie ludności,</li> <li>- zmodernizowana baza szkolnictwa podstawowego,</li> </ul>	
5. Dziedzictwo kulturowe.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gminna ewidencja zabytków obejmuje 30 obiektów lub obszarów posiadających istotne wartości dla krajobrazu gminy głównie: parki podworskie, dwory, obiekty kościelne i cmentarze,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak zainteresowania właścicieli prywatnych w zakresie eksponowania obiektów zabytkowych,</li> </ul>
6. Jakość środowiska.		
6.1. Klimat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- warunki solarne z dużą ilością dni pogodnych, średnim zachmurzeniem, i wysokim usłonecznieniem,</li> <li>- korzystne warunki termiczne,</li> <li>- znaczna ilość dni bezwietrznych z przewagą wiatrów z kierunku zachodniego,</li> <li>- korzystne warunki biometeorologiczne,</li> <li>- spadek emisji globalnej podstawowych zanieczyszczeń,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- klimat doliny rzeki Rokitnej negatywny dla zabudowy,</li> <li>- gęsta sieć dróg powiatowych powodująca oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych,</li> <li>- niedobór opadów atmosferycznych,</li> <li>- wysoka wartość rocznej sumy parowania terenowego,</li> </ul>
6.2. Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- najwyższy punkt terenu znajduje się na wysokości 196 m n.p.m. (północna część obszaru gminy) a najniższy na poziomie 155 m n.p.m. (południowa część obszaru gminy),</li> <li>- teren opada w kierunku południowym,</li> <li>- nachylenie terenu dominujące 2% - 5%,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>brak znaczących przewyższeń terenu ograniczających użytkowanie,</li> </ul>

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
6.3. Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rzeka Rylka płynąca wzdłuż zachodniej granicy gminy (będąca dopływem rzeki Bzury), rzeka Rokitna ze źródłami w rejonie Nowych Sadkowic oraz rzeka Żelazna (z dopływami) to główne wody płynące odwadniające obszar gminy, rzeki nizinne w większości uregulowane,</li> <li>- zbiorniki wodne na trwałych użytkach zielonych przyległych do dopływów rzeki Żelaznej,</li> <li>- na obszarze gminy nie występują obszary zagrożenia powodziowego,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cały obszar gminy położony jest w granicach strefy silnego zagrożenia suszą hydrologiczną (klasa III),</li> <li>- spływy powierzchniowe, pochodzenia rolniczego zawierające środki biogenne i środki ochrony roślin,</li> <li>- odcieki z nieszczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, płyt gnojowych, zbiorników na gnojowicę lub gnojówkę z terenów zabudowy,</li> <li>- brak sieci kanalizacji deszczowej,</li> </ul>
6.4. Budowa geologiczna.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- złoża kruszyw naturalnych we wsi: Broniew, Lubania, Nowe Szwejki, Skarbkowa (IV, II, III), Skarbkowa (zarej.) Pole I, II i III, Trębaczew I i Trębaczew, Turobowice-Rzymiec i Zabłocie o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. C1),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak kolejnych udokumentowanych złóż geologicznych,</li> <li>- istniejące złoża o końcowym etapie eksploatacji lub wyeksploatowane, wykluczają możliwość rozwoju tej sfery produkcji.</li> </ul>
6.5. Zasoby hydrogeologiczne.	<p>obszar gminy położony na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obszarze jednolitej część wód podziemnych (JCWPd) Nr 73 i Nr 63,</li> <li>- w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna) - zbiornik trzeciorzędowy</li> </ul> <p>zaopatrzenie w wodę z ujęć podziemnych z formacji czwartorzędowych, eksploatowane z głębokości od 42 do 52 m,</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- południowo – zachodni obszar gminy położony jest w strefie silnego zagrożenia suszą rolniczą,</li> <li>- cały obszar gminy położony jest w granicach strefy słabego zagrożenia suszą hydrogeologiczną (klasa I),</li> <li>- stopień wykorzystania dyspozycyjnych zasobów wód podziemnych w obszarach bilansowych mieści się w przedziale 10,1 % do 20,0 %,</li> </ul>
6.6. Zasoby gleb.	<p>Na obszarze gminy przeważają grunty rolne wysokich i średnich klas bonitacyjnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grunty chronione klas II, IIIa i IIIb stanowią 35,3 % powierzchni gruntów rolnych,</li> <li>- grunty klas IV stanowią 45,5 % powierzchni użytków rolnych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niewielkie zasoby gleb niskiej jakości najniższych klas V i VI zajmują 19 % gruntów rolnych - uniemożliwiają wzrost wskaźnika lesistości (wynoszący obecnie 5,9%),</li> <li>- zanieczyszczenia komunikacyjne w pasach przy drogach powiatowych,</li> </ul>
6.7. Warunki budowlane.	warunki budowlane w obszarze gminy dobre - brak ograniczeń zabudowy,	warunki wykluczające zabudowę w obrębie dolin rzek: Rylki, Rokitnej i Żelaznej (z dopływami),
6.8. Świat roślinny i zwierzęcy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bioróżnorodność na większości obszaru gminy niska,</li> <li>- doliny rzeki Rylki, Rokitnej i Żelaznej (z dopływami), trzy użytki ekologiczne oraz kompleks leśny w Trębaczewie z Rezerwatem „Trębaczew”, ze znaczącą bioróżnorodnością,</li> <li>- zbiorowiska roślinne lasów, parków podworskich i pomniki przyrody wskazane do ochrony,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na pozostałych obszarach fauna i flora w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka, przy jednocześnie znacznym wpływie antropogenicznym na gleby oraz roślinność (zbiorowiska ruderalne i segetalne),</li> <li>- naturalne ekosystemy nie występują,</li> </ul>

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
6.9. Dotychczasowe zmiany w środowisku.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa w ukształtowanych pasmach wzdłuż dróg z przewagą zabudowy zagrodowej,</li> <li>- spodziewana poprawa jakości środowiska przy terenach komunikacyjnych,</li> <li>- poprawa stanu czystości powietrza,</li> <li>- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych,</li> <li>- dominująca gospodarka sadownicza na gruntach rolnych,</li> </ul>	na dużych obszarach gminy zabudowa rozproszona,
6.10. Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej.	<p>struktura przestrzenna środowiska zharmonizowana z warunkami środowiska z zachowaniem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ekosystemu łąkowo-wodnego dolin rzecznych,</li> <li>- ekosystemów leśnych,</li> <li>- agrocenozy wysokiej i średniej jakości,</li> <li>- znaczna różnorodność biologiczna w dolinie rz. Rylki, Rokitnej i Żelaznej (z dopływami), trzech użytkach ekologicznych oraz kompleksie leśnym w Trębaczewie z Rezerwatem Trębaczew,</li> </ul>	- dominuje przydatność terenów pod rolnictwo a w szczególności sadownictwo, ograniczając tereny możliwe do zabudowy,
6.11. Stan środowiska przyrodniczego.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w stanie istniejącym brak stałego zagrożenia degradacją środowiska przyrodniczego,</li> <li>- nie występują obiekty mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- zanieczyszczenie powietrza bez przekroczeń, za wyjątkiem terenów stycznych do dróg powiatowych,</li> <li>- niewielkie możliwości dolesień gruntów rolnych z uwagi na ekspansję upraw sadowniczych na gruntach niskich klas z zastosowaniem kropelkowego nawodnienia i nawożenia,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczenia dla lokowania zabudowy przy drogach powiatowych o znacznym natężeniu ruchu (4118E, 4122E),</li> <li>- lokalne zanieczyszczenia wód w rowach melioracyjnych zrzutami ścieków komunalnych i środkami produkcji rolniczej,</li> <li>- niski wskaźnik lesistości,</li> <li>- możliwe przekroczenia norm zanieczyszczeniami komunikacyjnymi gruntów i wód powierzchniowych wzdłuż dróg powiatowych,</li> </ul>

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
7. Stan uzbrojenia terenu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zasilanie w energię elektryczną z GPZ – Żurawia z linią elektroenergetyczną 110 kV „Żurawia- Roszkowa Wola”,</li> <li>- długość dróg powiatowych oraz gminnych obsługujących bezpośrednio obszar gminy wynosi 110 km,</li> <li>- długość dróg wewnętrznych wynosi 243 km, z czego 10,4 km dróg obsługuje tereny zabudowane,</li> <li>- długość sieci wodociągowej 146 km,</li> <li>- stan zwodociągowania mieszkań – 84%,</li> <li>- sieć kanalizacji sanitarnej o długości 3 km z przyłączeniami do 110 mieszkań,</li> <li>- oczyszczalnie w Sadkowicach, Kaleniu i Lubani, z oczyszczalniami ścieków lokalnymi obsługują 3378 mieszkańców oraz większe zakłady przetwórcze,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- drogi publiczne o nienormatywnych parametrach pasów drogowych (szerokości pasów drogowych, szerokości jezdni),</li> <li>- brak ścieżek rowerowych,</li> </ul>
8. Zabudowa mieszkaniowa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki mieszkalne wielorodzinne występują wyłącznie w miejscowościach Sadkowice, Kaleń (zwarty kompleks osiedlowy), Trębaczew, Rzymiec i Kłopczyń,</li> <li>- główny potencjał zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- łączna liczba mieszkań w gminie wynosi 1755 a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 91,5 m<sup>2</sup>,</li> <li>- stosunkowo niewielkie występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wysoka jakość gruntów (klasy III),</li> <li>- grunty własności prywatnej, ograniczającej możliwość nabycia gruntów przez inwestorów,</li> </ul>
9. Stan własności.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże powierzchnie prywatnych gospodarstw rolnych z tendencją ich wzrostu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczone zasoby gruntów komunalnych w dyspozycji samorządu oraz zasoby gruntów rolnych Skarbu Państwa.</li> </ul>

Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania obszaru gminy. Ustalenia planów miejscowych obligują do uwzględnienia kategorii przeznaczenia terenu w kierunkach rozwoju obszaru.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu ograniczając realizację dominant krajobrazowych.
3	Stan środowiska.	
3.1	Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - występowanie znaczących obszarów gruntów rolnych wysokiej jakości.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu: - obszarów rozwoju produkcji rolniczej (sadowniczej) opartej na bardzo dobrych i dobrych agrocenozach, o ograniczonej zabudowie lub wyłączonych z zabudowy, - obszarów rozwoju produkcji leśnej w tym terenów do zalesienia.
3.2	Udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych.	Uwarunkowania decydują o możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych w tym intensywnej produkcji sadowniczej i warzywniczej.
3.3	Wymogi ochrony środowiska i przyrody.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (rezerwatu przyrody „Trębaczew” i użytków ekologicznych) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (półnaturalnych lub naturalnych).
3.4	Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu zabudowy do ukształtowanych pasm zabudowy w miejscowościach na terenie wsi oraz zachowanie historycznej formy zabudowy w obrębie parków podworskich i zabudowy kościelnej.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia zabytków oraz otoczenia stanowisk archeologicznych.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w styczności do dróg powiatowych o znacznym wskaźniku ruchu.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój sfery produkcji i usług, bazującej na zbliżeniu do podstawowej sieci dróg.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania uzależniają rozwój zabudowy od decyzji sprzedaży gruntów na rzecz inwestorów, nie ograniczają rozwoju przestrzennego zabudowy zagrodowej i rolnictwa (sadownictwa).
8	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	Uwarunkowania wymagają włączenia do warunków zagospodarowania wszystkich ustaleń zawartych w przepisach powołujących obszary chronione z przystosowaniem do warunków lokalnych.
9	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	W sytuacji wystąpienia złóż, uwarunkowania wymagają: - ochrony udokumentowanych złóż geologicznych z wykluczeniem zabudowy, - określenia kierunku rozwoju umożliwiającego eksploatację złoża oraz zasad rekultywacji.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
10	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Uwarunkowania ograniczają możliwości promowania terenów do zabudowy z uwagi na braki uzbrojenia terenu.
11	Bilans zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.	<p>Tereny położone w zwartych strukturach przestrzennych umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy, uzupełnienie (wymianę) zabudowy na terenach zabudowanych oraz nową zabudowę mieszkaniową w granicach przekraczających znacznie wielkości zaludnienia wskazanego w prognozie demograficznej.</p> <p>Z uwagi na ujemną prognozę demograficzną nie występuje potrzeba wyznaczania terenów nowej zabudowy z budynkami mieszkalnymi i usługowymi poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy wsi. W zwartej strukturze istnieje możliwość realizacji zabudowy z budynkiem mieszkalnym wg zapotrzebowania, na powierzchni 2122 ha z możliwością lokalizacji budynków o łącznej powierzchni użytkowej na poziomie od 358 tys. m<sup>2</sup> do 852 tys m<sup>2</sup>.</p> <p>W zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej istnieje możliwość realizacji zabudowy z budynkiem usługowym wg zapotrzebowania, na powierzchni 18 ha z możliwością lokalizacji budynków o łącznej powierzchni użytkowej na poziomie 43 tys. m<sup>2</sup>.</p> <p>Z uwagi na ograniczenia wynikające z ochrony środowiska zamieszkania i wysoką jakość gruntów istnieje potrzeba wyznaczenia poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną zabudowy wsi około 69 ha terenów o funkcji produkcyjnej przy akceptacji istniejącej zabudowy z możliwością lokalizacji budynków o łącznej powierzchni użytkowej na poziomie 128 tys. m<sup>2</sup>.</p>
12	Uwarunkowania ekonomiczne.	Stabilność pozyskiwania dochodów z tendencją wzrostową. Niewielkie możliwości przeznaczania środków na inwestycje publiczne wykluczają możliwość tworzenia ofert zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach nieuzbrojonych.

#### Uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych.

Na obszarze gminy obowiązuje 14 uchwał w sprawie zatwierdzenia planów (zmian planów) miejscowych. Plany miejscowe obejmują 12% pokrycia obszaru gminy głównie w zakresie pasm zabudowy zagrodowej. Poniższe zestawienie charakteryzuje wielkości powierzchni poszczególnych kategorii przeznaczeni pod zabudowę.

Powierzchnia gminy (ha)	Powierzchnia kategorii przeznaczenia terenu w ha					
	B1	B2	B3	U	P	KS
<b>12 108,00</b>	<b>21,94</b>	<b>249,24</b>	<b>44,95</b>	<b>13,2</b>	<b>10,68</b>	<b>1,4</b>

Gdzie poszczególne symbole oznaczają kategorie:

B1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

B2 - tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową,

B3 - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej.

## Wnioski.

Wpływ Samorządu na poszczególne sfery życia gminy przy uwzględnieniu powyższych uwarunkowań posiada różne formy. Może się przejawiać poprzez:

- a) kierowanie środków budżetowych na konkretne realizacje infrastrukturalne (społeczne czy techniczne) - forma będzie podlegać ograniczeniu z uwagi na wzrost udziału w budżecie, pozycji przeznaczanych na bieżące funkcjonowanie sfery socjalnej i komunalnej gminy,
- b) pozyskiwanie środków pozabudżetowych, w tym przewidzianych na realizację zadań rządowych na obszarze gminy oraz środków w ramach programów pomocowych (Środki Unii Europejskiej), co jest warunkowane prawidłowym funkcjonowaniem systemów,
- c) promocję realizacji inwestycji przy pomocy kapitału prywatnego poprzez:
  - aktywną gospodarkę gruntami polegającą na wykupie gruntów oferowanych przez samorząd i sprzedaż na cele inwestycyjne,
  - ułatwienia i ulgi podatkowe,
  - powiązanie ułatwień i ulg z polityką zatrudnieniową własnego potencjału roboczego,
  - realizację inwestycji wspólnych na zasadach udziału kapitału prywatnego i budżetu,
- d) przygotowanie atrakcyjnych ofert terenowych pod zabudowę produkcyjną i usługową, stymulujących rozwój gospodarki lokalnej i zmniejszających bezrobocie poprzez:
  - wyprzedzające określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych,
  - prowadzenie monitoringu podstawowych zjawisk zachodzących w przestrzeni gminy.

Istotą takich działań jest wprowadzenie zasady ciągłości obserwacji, analizowania i diagnozowania, zapewniających coraz głębsze poznanie zjawisk oraz precyzyjniejszą diagnozę i trafniejsze decyzje.

### **3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

Uwarunkowania rozwoju pozwalają na określenie potrzeb i jednocześnie możliwości rozwojowych gminy. Wnioskami z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych są przyjęte cele strategiczne rozwoju i generalna misja jaką będzie pełnić gmina. Z analizy SWOT w *Strategii Rozwoju Gminy Sadkowice na lata 2015-2022* wynikają mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia dotyczące kierunków rozwoju przestrzennego oraz misja gminy.

#### **Mocne strony:**

- przyjazny klimat,
- dobry stan środowiska naturalnego,
- dobra, żyzna ziemia,
- zasoby kopalin,
- rozwinięta sieć hydrograficzna (3 rzeki) bez terenów zagrożenia powodziowego,
- dobrze rozwinięte rolnictwo i sadownictwo - zagłębienie sadownictwa,
- położenie gminy poza zasięgiem dalekich emisji,
- dobra baza oświatowa,
- dobrze działające kluby sportowe,
- rezerwat przyrody Trębaczew,
- pomniki przyrody (Aleja Kasztanowa w Paprotni, Aleja Lipowa w Bujalach),
- parki podworskie,
- aktywni seniorzy.

#### **Słabe strony:**

- położenie gminy – poza sieciami dróg krajowych, daleka odległość od Łodzi i Warszawy,
- rozległość gminy – daleka odległość miejscowości od siebie,
- niezadowolający stan techniczny infrastruktury drogowej,
- słaba sieć kanalizacyjna,
- nierównomierny rozwój poszczególnych miejscowości – brak podstawowej infrastruktury technicznej i społecznej w niektórych sołectwach,
- niski poziom przedsiębiorczości na terenach wiejskich,

- niewystarczająco rozwinięta baza i oferta sportowo-rekreacyjna,
- brak bazy lokalowej dla powstania instytucji kultury,
- niewystarczająca baza lokalowa dla działań Klubu Seniora,
- niski poziom opieki zdrowotnej – utrudniony dostęp do specjalistów,
- mała aktywność społeczna,
- brak chodników,
- brak ścieżek rowerowych,
- brak bazy dla ośrodka kultury,
- świetlice wiejskie w sołectwach o niskim standardzie,
- zdewastowane i zaniedbane budynki po kółkach rolniczych i spółdzielniach rolniczych,
- bariery architektoniczne w budynkach użyteczności publicznej (Urząd Gminy, szkoły itp.),

#### **Szanse:**

- pozyskiwanie środków ze źródeł zewnętrznych,
- harmonijny i zrównoważony rozwój gminy,
- budowa i modernizacja infrastruktury drogowej,
- rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej,
- budowa ścieżek rowerowych,
- rozwój aktywności obywatelskiej – wspieranie inicjatyw społecznych, działalności stowarzyszeń i organizacji, klubów sportowych,
- modernizacja rolnictwa – tworzenie kooperatywnych gospodarstw rolnych/spółdzielni, wspieranie przetwórstwa owocowo-warzywnego,
- tworzenie terenów inwestycyjnych – pozyskanie nowych inwestorów z różnych dziedzin gospodarki,
- poprawa jakości i dostępności opieki zdrowotnej,
- realizacji działań promujących gminę,
- dobra infrastruktura drogowa,
- dobra infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna,
- oświetlenie pasów drogowych,
- innowacyjna gospodarka,
- ekologiczne sadownictwo,
- produkcja zdrowej żywności,
- rozwój przetwórstwa owocowo-warzywnego w gminie,
- odnawialne źródła energii (gospodarstwa indywidualne, budynki użyteczności publicznej),
- budowa infrastruktury sportowej – boiska, hala sportowa,
- ożywienie życia społecznego w sołectwach - miejsca spotkań dla mieszkańców, w tym dla seniorów.

#### **Zagrożenia:**

- niekorzystne zmiany demograficzne – starzenie się społeczeństwa,
- stagnacja gospodarcza kraju i regionu – negatywnie wpływająca na zamożność mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych,
- rosnące rozwarstwienie się społeczeństwa – powstawanie szeregu problemów społecznych,
- pogarszający się stan infrastruktury drogowej – ograniczenie dostępności komunikacyjnej,
- wzrastający poziom zadłużenia samorządu – powodujący ograniczenie środków finansowych przeznaczanych na działania rozwojowe i inwestycje,
- niewystarczające środki finansowe przekazywane z budżetu Państwa na zadania zlecone Gminie,
- degradacja środowiska naturalnego – brak należytej ochrony cennych walorów naturalnych, zanieczyszczenia środowiska,
- niewydolna polityka gospodarcza i społeczna – na szczeblu krajowym,
- marginalizacja regionu – powodująca odpływ inwestorów oraz migrację mieszkańców do innych regionów,
- wysypiska śmieci, uciążliwa działalność gospodarcza (zakłady chemiczne, spalarnie),
- zagrożenia chemiczne,

- GMO – modyfikowanych upraw, paszy dla zwierząt, żywności,
- patologie społeczne (przestępczości, narkomanii, bezrobocia itp.).

### **Cele rozwoju gminy.**

#### **Wizja gminy.**

Gmina Sadkowice do 2022 r. – to gmina zrównoważonego rozwoju, z dobrą infrastrukturą techniczną, przyjazna przedsiębiorcom, dbająca o środowisko i gwarantująca doskonałe warunki życia mieszkańcom.

#### **Misja rozwoju gminy Sadkowice.**

Wykorzystanie potencjału gminy do wzmocnienia jej pozycji w regionie, dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, a także stymulowanie rozwoju lokalnej gospodarki przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady zrównoważonego rozwoju.

#### **Strategiczne kierunki rozwoju gminy Sadkowice:**

- rozwój infrastruktury technicznej,
- rozwój lokalnej gospodarki,
- poprawa warunków życia mieszkańców,
- poprawa wizerunku i estetyki Gminy Sadkowice.

Podstawowym zadaniem Samorządu jest zabezpieczenie interesów publicznych społeczności, którą reprezentuje. Duża część działań związanych z realizacją celów strategicznych jest osadzona w gospodarce przestrzennej, należą do nich:

- zapewnienie terenów dla inwestycji, w tym inwestycji publicznych,
- budowa systemów transportu i infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej,
- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- restrukturyzacja użytkowania terenów i ich zagospodarowanie,
- zagospodarowanie terenów zdegradowanych.

Rolą Samorządu jest określenie przedmiotu, rozmiaru i stopnia ochrony lokalnych interesów publicznych. Przewodnią myślą polityki przestrzennej, realizowanej na terenie gminy, będzie dążenie do „równowagi rozwoju” a następnie do zachowania „równowagi rozwoju”. Pod pojęciem "równowagi rozwoju" należy rozumieć:

- wyrównywanie zaniedbań w rozbudowie systemów transportu w stosunku do poziomu motoryzacji i ruchliwości mieszkańców,
- likwidowanie luki infrastrukturalnej wyrażającej się tym, że więcej jest terenów zabudowanych niż uzbrojonych (szczególnie w kanalizację sanitarną),
- oczyszczanie takiej samej ilości ścieków i utylizacji takiej samej ilości odpadów, jaka jest produkowana,
- poprawianie proporcji w strukturze terenów zurbanizowanych poprzez intensyfikację wykorzystywania terenów a tym samym zmniejszanie tempa ich przyrostu i rozproszenia,
- zachowanie elementów krajowego systemu ekologicznego na terenie gminy.

W ramach aktywnej polityki przestrzennej będą podejmowane inicjatywy i przedsięwzięcia służące poprawie jakości przestrzeni oraz uzyskaniu mocnej pozycji konkurencyjnej gminy względnie jej utrzymanie. Będą to przede wszystkim decyzje planistyczne i realizacyjne, służące aktywizacji przestrzeni, to jest stymulowaniu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do przyjętej strategii rozwoju.

Zadania związane z kierunkami rozwoju przestrzennego posiadają różną "wagę" oraz niejednakowy wpływ na tempo rozwoju. Występują zadania związane z przekraczaniem "progów" rozwojowych, rozumianych jako potrzeby wykonania dużego wysiłku inwestycyjnego, umożliwiającego dalszy rozwój.

Gmina stoi przed "progami" związanymi generalnie z ochroną środowiska i zapewnieniem proekologicznej energii dla celów grzewczych. Dalsza rozbudowa systemów odprowadzania

i oczyszczania ścieków, oraz doprowadzenie gazu będą priorytetami rozwojowymi gminy. Powyższe priorytety posiadają jednocześnie wpływ na promocję gminy, a co za tym idzie na:

- rozwój funkcji zapewniających pracę i dochody mieszkańców,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych.

Istotnym dla rozwoju gminy jest wykorzystanie zasobów sfery produkcji sadowniczej oraz położenia na styku aglomeracji warszawskiej i łódzkiej w zbliżeniu do rynków zbytu owoców i warzyw. Uwarunkowania przekładają się na możliwości rozwojowe gminy i pozwalają przeprowadzić analizę atutów i słabości oraz szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego gminy.

### 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

#### Kierunki zmian w sieci osadniczej.

Na sieć osadniczą gminy Sadkowice składa się 30 sołectw (37 obrębów ewidencyjnych) o różnej dynamice i różnych preferencjach rozwoju. Na kształtowanie sieci bezpośredni wpływ mają:

- położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych (drogi powiatowe),
- jakość środków produkcji rolnej,
- położenie w stosunku do kompleksów leśnych i rzek,
- posiadanie historycznych i kulturowych zasobów.

Nie zakłada się łączenia jednostek osadniczych z uwagi na zmiany potencjału ludnościowego.

Poniższe zestawienie określa rolę poszczególnych miejscowości w sieci osadniczej gminy oraz kierunki zmian funkcji poszczególnych miejscowości:

Nr ewidencyjny	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
1	Broniew	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
2	Bujały	rolnictwo	leśnictwo		nie występują
3	Celinów	rolnictwo			nie występują
4	Gacpary	rolnictwo		położenie przy drodze powiatowej	produkcja magazyny i składy
5	Gogolin	rolnictwo			nie występują
6	Jajkowice	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
7	Kaleń	rolnictwo, sadownictwo	usługi podstawowe, zabudowa jednorodzinna		nie występują
8	Kłopczyń	rolnictwo, sadownictwo	przetwórstwo,		nie występują
9	Lewin	rolnictwo	usługi podstawowe, leśnictwo,		nie występują
10	Lipna	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
11	Lubania	rolnictwo, sadownictwo	usługi podstawowe, zabudowa jednorodzinna,		nie występują
12	Lutobory	rolnictwo, sadownictwo			nie występują

Nr ewidencyjny	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
13	Nowe Lutobory	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
14	Nowe Sadkowice	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
15	Nowe Szwejki	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
16	Nowy Kaleń	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
17	Nowy Kłopotczyn	rolnictwo, sadownictwo	przetwórstwo		nie występują
18	Olszowa Wola	rolnictwo,	leśnictwo		nie występują
19	Paprotnia	rolnictwo, sadownictwo	leśnictwo		nie występują
20	Pilawy	rolnictwo,			nie występują
21	Przyłuski	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
22	Rokitnica-Kąty	rolnictwo,	leśnictwo		nie występują
23	Rzymiec	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
24	Sadkowice	rolnictwo, sadownictwo	usługi podstawowe, zabudowa jednorodzinna	położenie przy drodze powiatowej	produkcja magazyny i składy
25	Skarbkowa	rolnictwo	leśnictwo, eksploatacja kopalin		nie występują
26	Studzianki	rolnictwo	leśnictwo,		nie występują
27	Szwejki Wielkie	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
28	Trębaczew	rolnictwo	leśnictwo		nie występują
29	Turobowice	rolnictwo, sadownictwo		położenie przy drodze powiatowej	produkcja magazyny i składy
30	Władysławów	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
31	Zabłocie	rolnictwo	eksploatacja kopalin, leśnictwo		nie występują
32	Zaborze	rolnictwo, sadownictwo			nie występują
33	Żelazna	rolnictwo			nie występują
34	Żelazna Nowa	rolnictwo			nie występują
35	Nowy Trębaczew	rolnictwo, sadownictwo	przemysł,		nie występują
36	Rudka	rolnictwo			nie występują
37	Turobowice Kolonia	rolnictwo, sadownictwo			nie występują

Wieś Sadkowice pełni wiodące funkcje w sieci osadniczej i oddziałuje na obszar gminy. Podstawowe funkcje ośrodka gminnego to ośrodek usług społecznych i mieszkalnictwo. Uzupełniającymi funkcjami są produkcja i obsługa produkcji rolniczej oraz rolnictwo ze specjalizacją warzywniczą i sadownictwem. Nie przewiduje się zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obszar gminy będzie utrzymany jako sfera produkcji rolniczej i sadowniczej ze zwiększeniem nacisku na sadownictwo. W obszarze tym zabudowa będzie ograniczona do nielicznych pasm

o dominującej zabudowie zagrodowej. W strukturze zarysowuje się tendencja do stworzenia kompleksów techniczno-produkcyjnych przy drogach powiatowych Nr 4118E, 4122E i 4124E. Struktura przestrzenna gminy została w nieznacznym stopniu umocowana ustaleniami obowiązujących planów miejscowych w 12% powierzchni, głównie w zakresie pasm zabudowy zagrodowej i wsi Sadkowice. W studium akceptowane są ustalenia planów miejscowych z niewielkimi korektami nie wpływającymi na strukturę przestrzenną.

### **3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.**

Obrazem przestrzennego rozwoju gminy, jest postępujące jego zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał w sferze mieszkalnictwa i miejsc pracy. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

#### **Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.**

- wypełnienie wolnych enklaw w istniejącej zabudowie zagrodowej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej (obszary B2),
- w obszarach zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć jako zasadę, określanie terenów pod usługi,
- stosowanie zasady wyposażenia przygotowywanych terenów pod zabudowę co najmniej w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

#### **Kierunki rozwoju miejsc pracy:**

##### **a) w sferze produkcji rolniczej:**

- ochrona strefy rolniczej (sadowniczej) przestrzeni produkcyjnej,
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,
- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w miejscowych zakładach przetwórczych w Sadkowicach, Kłopczyńcu i Jajkowicach oraz produkty na rynek aglomeracji warszawskiej,
- zmniejszanie arealu gruntów rolnych niskiej jakości poprzez ich zalesienie (rezygnacja z inwestowania rolniczego w terenach nie rekompensujących poniesionych nakładów),

##### **b) w sferze produkcji nierolniczej:**

- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w postaci terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie dobrze skomunikowanym z drogami powiatowymi wyprowadzającymi ruch do Rawy Mazowieckiej i Białej Rawskiej,

##### **c) w sferze usług:**

- utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy, funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi zakładami produkcyjno-usługowymi,
- promowanie realizacji usług o znaczeniu ogólnogminnym w Sadkowicach i Lubaniu,
- rozwój miejsc pracy w sferze działalności pozarolniczej.

### **3.3. Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.**

Dla poszczególnych fragmentów obszaru gminy przypisuje się kierunki rozwoju, posiadające odzwierciedlenie w sporządzanych planach miejscowych. Dla ucytelnienia struktury przestrzennej gminy - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych przeznaczeniach lub zestawach przeznaczeń, wyodrębniono typy obszarów o określonym kierunku rozwoju przestrzennego. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów o preferowanych kierunkach rozwoju przestrzennego zobrazowano na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia STUDIUM w zakresie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów, mające przełożenie na ustalenia planu miejscowego, wskazano na rysunku studium. Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Symbol	Kierunki rozwoju
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
US	Obszary usług sportu i rekreacji o znaczeniu lokalnym.
KS	Obszary obiektów obsługi komunikacji samochodowej, zaplecza techniczne motoryzacji i stacje paliw.
P,PE	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
PG	Obszary eksploatacji złóż kopalni.
PR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.
EK	Obszary użytków ekologicznych.
ZL	Obszary leśne.
ZP	Obszary zieleni parkowej.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZD	Obszary ogrodów działkowych.
W	Obszary wód śródlądowych.

Każdy z typów obszarów to wyraz polityki Samorządu w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Polityka przekładana jest na kierunki zmian w przeznaczeniu terenów i dopuszczalne zakresy tych zmian w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia „polityki” w poszczególnych strefach o różnych kierunkach rozwoju:

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
B1	Rozwój funkcji mieszkaniowych. Rozwój sfery usługowej, techniczno-produkcyjnej i obsługi komunikacji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, techniczno-produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska,</li> <li>- utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,</li> <li>- zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z ograniczeniem wielkości stada produkcji zwierzęcej do 10 DJP, lub przekształcenia na zabudowę jednorodzinną,</li> <li>- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej.</li> </ul>
B2	Rozwój funkcji zabudowy zagrodowej z mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy zagrodowej pod warunkiem zachowania norm ochrony środowiska,</li> <li>- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, produkcji nierolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,</li> <li>- zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej,</li> <li>- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 60 DJP.</li> </ul>
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja zabudowy zagrodowej.</li> <li>- zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej.</li> </ul>
U	Rozwój funkcji usług o znaczeniu lokalnym.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie istniejących i realizacja nowych obiektów usług w tym między innymi: oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia, sportu i rekreacji,</li> <li>- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej,</li> <li>- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej.</li> </ul>

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
US	Rozwój usług sportu i rekreacji o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie istniejących obiektów i realizacja nowych obiektów usług sportu i rekreacji.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
KS	Realizacja pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów obsługi komunikacji samochodowej, zaplecza techniczne motoryzacji myjni i stacje paliw, - dopuszczenie funkcji usługowych.	- realizacja budynku mieszkalnego wyłącznie dla prowadzącego działalność gospodarczą, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej.
P, PE	Rozwój funkcji techniczno-produkcyjnych, usługowych, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji. Rozwój produkcji energii elektrycznej opartej na energii słonecznej.	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni i urządzeń infrastruktury technicznej, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego, - realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej, - realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, z wyłączeniem gruntów rolnych klasy III i wyższych, pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice wyznaczonego obszaru,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - zachowanie zasięgu stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie wykraczającym poza granice terenu inwestycji.
PG	Eksploracja złóż kopaliny.	- po zakończeniu eksploatacji użytkowanie rolnicze (obszar R2), wodne (obszar W) lub leśne (obszar ZL),	- ograniczenia w zagospodarowaniu jak dla obszaru R2.
PR	Rozwój fermowej produkcji zwierzęcej.	- realizacja obiektów (zespołu obiektów) produkcji zwierzęcej, z obiektami towarzyszącymi.	- wykluczenie realizacji obiektów mieszkalnych, - nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 400DJP.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
R1	Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej o ograniczonej zabudowie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,</li> <li>- realizacja nowych siedlisk zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest na użytkach rolnych, z wyłączeniem łąk trwałych, na obszarze nie przekraczającym 0,6 ha, wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego o powierzchni minimum 5 ha,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów przetwórczych, magazynowych i przechowalniczych produktów rolnych oraz owoców i warzyw,</li> <li>- utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów,</li> <li>- dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,</li> <li>- dopuszczalna realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 1000 kW, wyłączenie na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej,</li> <li>- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej,</li> <li>- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 210 DJP,</li> <li>- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach.</li> </ul>
R2	Rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,</li> <li>- dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej średniej gospodarstwa w gminie,</li> <li>- realizacja budynków zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest na użytkach rolnych, z wyłączeniem łąk trwałych, na obszarze nie przekraczającym 0,6 ha, wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego o powierzchni minimum 1 ha,</li> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów przetwórczych, magazynowych i przechowalniczych produktów rolnych oraz owoców i warzyw,</li> <li>- utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów,</li> <li>- dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,</li> <li>- dopuszczalna realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 1000 kW, wyłączenie na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach,</li> <li>- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej,</li> <li>- nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 210 DJP,</li> <li>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.</li> </ul>

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
RZ	Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek i rowów.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejące trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), użytki leśne i stawy do zachowania,</li> <li>- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta,</li> <li>- dopuszczalna realizacja stawów oraz zalesianie gruntów klasy V – VI oraz nieużytków,</li> <li>- istniejąca zabudowa do zachowania.</li> </ul>	- obszary wyłączone spod zabudowy.
EK	Ochrona użytków ekologicznych.	- istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia (zabagnienia) do zachowania jako ostoje ptaków.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary wyłączone spod zabudowy,</li> <li>- nie wskazane zalesienia monokulturowe,</li> <li>- nie wskazane zmiany stosunków wodnych.</li> </ul>
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej. Na obszarze rezerwatu przyrody „Trębaczew” zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych fragmentu lasu sosnowo-dębowego na Wysoczyźnie Rawskiej, z dużym udziałem modrzewia polskiego ( <i>Larix polonica</i> ) naturalnego pochodzenia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- do czasu zalesienia, istniejące grunty rolne do zachowania,</li> <li>- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.</li> <li>- na obszarach leśnych położonych w granicach rezerwatu przyrody „Trębaczew”, obowiązują przepisy planu ochrony ustanowione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 4 stycznia 2018 r.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary wyłączone spod zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.</li> <li>- na terenach obszarów leśnych położonych w granicach rezerwatu przyrody „Trębaczew”, wprowadza się zakaz budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (w tym także związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej).</li> </ul>
ZP	Ochrona zieleni parkowej.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona pomników przyrody,</li> <li>- ochrona obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,</li> <li>- zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym,</li> <li>- dopuszczalna realizacja (odtwarzanie, rewitalizacja) budynków nawiązujących do historycznych funkcji użytkowych.</li> </ul>	- na obszarach parków wpisanych do rejestru zabytków, zagospodarowanie podporządkowane przepisom odrębnym.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów zabytkowych i obiektów pamięci narodowej.	- obszary wyłączone spod zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z chowaniem zmarłych, - na obszarach cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków, zagospodarowanie podporządkowane przepisom odrębnym.
ZD	Utrzymanie i zwiększanie obszarów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa.	- zagospodarowanie terenu w formie rodzinnych ogrodów działkowych.	- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska.
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika.	- obszary wyłączone spod zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rybackiej oraz z rekreacją nadwodną.

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych.

Symbol	Obszar	
	Nazwa	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45°, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, d) jakość środowiska na terenach z budynkiem mieszkalnym i usługowym, wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, e) w istniejącej zabudowie zagrodowej, wielkość obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 10 DJP.

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,</p> <p>b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45<sup>0</sup>,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i usługowej,</li> <li>- 5% w zabudowie zagrodowej,</li> <li>- 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej,</li> </ul> <p>d) jakość środowiska na terenach z budynkiem mieszkalnym i usługowym, wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p>
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	<p>a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,</p> <p>b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45<sup>0</sup>,</p> <p>c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej,</p> <p>d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.</p>
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.	<p>a) wysokość budynków do 12 m (warunek nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wież kościelnych),</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%,</p> <p>c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p>
US	Obszary usług sportu i rekreacji o znaczeniu lokalnym.	<p>a) wysokość budynków do 12 m,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%.</p>
KS	Obszary obiektów obsługi komunikacji samochodowej, zaplecza techniczne motoryzacji i stacje paliw.	<p>a) wysokość budynków do 12 m,</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.</p>
P,PE	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	<p>a) wysokość budynków do 40 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości do 50 m) wymaganych technologią produkcji,</p> <p>b) dopuszczalne konstrukcje sferyczne,</p> <p>c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.</p>

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
PG	Obszary eksploatacji złóż kopalnin.	W sytuacji wykorzystania rolniczego parametry wg strefy R2.
PR	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczności stada powyżej 60DJP.	a) wysokość budynków do 15 m, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych i silosów, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45°, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45°, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.
RZ	Obszary trwałych użytków zielonych.	Obszar strefy wyłączony z nowej zabudowy. W istniejącej zabudowie parametry i wskaźniki jak dla strefy B3.
ZL	Obszary leśne.	Parametry zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej wg przepisów odrębnych. Na obszarach leśnych położonych w granicach rezerwatu przyrody „Trębaczew”, wprowadza się zakaz budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (w tym także związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej).
ZP	Obszary zieleni parkowej.	Realizacja zabudowy i zagospodarowania na warunkach przepisów o ochronie zabytków.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.	Realizacja zabudowy i zagospodarowania na warunkach przepisów o ochronie zabytków.
ZD	Obszary ogrodów działkowych.	Realizacja zabudowy i zagospodarowania na warunkach przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych.

Dopuszcza się zastosowanie w wyjątkowych przypadkach innych parametrów w tym między innymi udziału powierzchni biologicznie czynnej czy wysokości budynków, wymagających określenia wpływu na zachowanie walorów krajobrazu oraz szczególnego uzasadnienia. Na obszarach zabudowy, gdzie mogą być realizowane obiekty budowlane o wysokości 50 m nad poziom terenu i większej wymagają zgłoszenia takich zamierzeń do właściwych organów ochrony przestrzeni powietrznej kraju.

### 3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze gminy wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami:

- w ramach gospodarstw rolnych o powierzchni do 5 ha na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o symbolu R1,
- w ramach gospodarstw rolnych o powierzchni do 1 ha na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o symbolu R2,
- na obszarach o symbolu RZ (obszary trwałych użytków zielonych) za wyjątkiem istniejącej zabudowy rolniczej,

- na obszarach o symbolu ZC (obszary zieleni cmentarnej) za wyjątkiem obiektów związanych z chowaniem zmarłych,
- na obszarach o symbolu ZL (obszary leśne) za wyjątkiem zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- na obszarach leśnych o symbolu ZL (obszary leśne) położonych w granicach rezerwatu przyrody „Trębaczew”,
- na obszarach o symbolu EK (obszary użytków ekologicznych).

Budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na terenach wyłączonych spod zabudowy, przy czym realizacja linii napowietrznych wysokich napięć wymaga szczególnego uzasadnienia, z określeniem wpływu na jakość krajobrazu.

### **3.5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.**

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:

- rezerwatu,
- użytku ekologicznego,
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- użytków rolnych klasy od II do III,
- lasów,
- złóż geologicznych.

Dla poszczególnych obszarów wymagane jest zachowanie poniższych warunków zagospodarowania przestrzeni mających na celu ochronę środowiska.

#### **Rezerwat przyrody „Trębaczew”.**

Na terenie rezerwatu przyrody „Trębaczew” sposób gospodarowania regulują przepisy zawarte w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 4 stycznia 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Trębaczew” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 96) oraz ustawie o ochronie przyrody.

Celem ochrony wskazanym w ww. planie ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych fragmentu lasu sosnowo-dębowego na Wysoczyźnie Rawskiej, z dużym udziałem modrzewia polskiego (*Larix polonica*) naturalnego pochodzenia. Przyrodniczymi i społecznymi uwarunkowaniami realizacji celu ochrony są:

- 1) konieczność ochrony cennego fragmentu ekosystemu grądu z udziałem modrzewia polskiego oraz zapewnienie warunków do zachodzenia w nim naturalnych procesów przyrodniczych, w tym spontanicznych procesów regeneracji, sukcesji i dynamiki fitocenozy, a także kształtowania się struktury wiekowej i gatunkowej drzewostanów w lasach wyłączonych z gospodarowania;
- 2) potrzeba zachowania w warunkach naturalnych zróżnicowanej przestrzennie i wiekowo populacji modrzewia polskiego *Larix decidua* subsp. *polonica*;
- 3) położenie rezerwatu w całości na gruntach należących do Skarbu Państwa, zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Skierniewice;
- 4) występowanie rzadkich, chronionych i zagrożonych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 5) znaczna powierzchnia rezerwatu umożliwiająca równoczesną realizację różnych celów ochrony;
- 6) wysoka wartość naukowa i edukacyjna obiektu.

W celu ochrony rezerwatu przyrody „Trębaczew”, wymagane jest wprowadzenie w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, zakazów budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (w tym także związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej).

### **Użytki ekologiczne.**

Ochrona użytków ekologicznych położonych we wsiach: Jajkowice, Paprotnia i Przyłuski, odbywa się w ramach gospodarki leśnej Lasów Państwowych. Decydującym o ekosystemie użytku jest poziom wód z wykluczeniem tworzenia w pobliżu zbiorników małej retencji zmieniających warunki wodne.

### **Pomniki przyrody.**

W obszarze gminy ochroną objęte jest:

- 42 drzewa zlokalizowane na terenach wsi: Paprotnia (park), Bujały (park), Kaleń (park), Sadkowice (cmentarz przykościelny),
- aleja drzew w Bujalach, usytuowanej wzdłuż drogi gminnej Nr 113207E.

Zasady ochrony określają przepisy odrębne a w szczególności dotyczące ochrony systemów korzeniowych pomników przyrody oraz stabilizacji warunków wodnych.

### **Wody powierzchniowe.**

W dolinach rzek: Rokitna, Żelazna z dopływem spod Trębaczewa i Rylka zakłada się utrzymanie istniejących i realizację nowych zbiorników retencyjnych o funkcji rolniczej (rybackiej) i zaopatrzenia w wodę obszarów rolniczych i upraw sadowniczych.

W celu ochrony wód powierzchniowych zakłada się ograniczenie a w końcowym efekcie eliminację całkowitą zrzutów surowych ścieków oraz wód opadowych uznanych za zanieczyszczone. Działania w tym zakresie będą obejmować:

- a) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w Sadkowicach,
- b) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w obszarach, dla których zbilansowana ilość ścieków będzie wystarczająca dla funkcjonowania pierwszego segmentu oczyszczalni,
- c) realizacja separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej,
- d) utrzymaniu istniejących i budowie nowych zbiorników retencji wodnej (obszary RZ),
- e) wprowadzeniu opaskowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- f) ustaleniu, co najmniej 10 m pasa bez prawa zabudowy od cieków i zbiorników wodnych,
- g) modernizacji wodnych systemów melioracyjnych.

### **Użytki rolne klasy II i III.**

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy do głębokości nie przekraczającej 120 m od linii rozgraniczającej drogi,
- zasadę utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1 i B2) szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,
- ograniczenie wykorzystania na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego od II do III klasy bonitacyjnej, wszystkich trwałych użytków zielonych oraz wszystkich gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnieniu konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo elementów biologicznie czynnych, jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska.

### **Lasy.**

W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikają z ustaw: o lasach, o ochronie przyrody oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ochrona ekosystemów leśnych dotyczy:

- prowadzenia trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej zmierzającej do ukształtowania struktury lasów oraz ich zdolności do spełniania wszystkich funkcji ochronnych i gospodarczych,
- zachowania biologicznej różnorodności lasów,
- zalesień kompleksów rolnych słabej jakości,
- zastosowania w planach miejscowych zasady utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1, B2, B3,) użytków leśnych a ich przeznaczenie na cele nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia.

### **Złóża geologiczne.**

Na obszarze gminy ustala się następujące zasady ochrony złóż geologicznych:

- na obszarach udokumentowanych złóż jeszcze nie wyeksploatowanych obowiązują zakazy realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej oraz zalesień,
- dopuszcza się wyznaczanie planem miejscowy nowo udokumentowanych złóż w obszarach o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem R2, oraz wyjątkowo na istniejących użytkach leśnych (ZL).

W ramach robót ziemnych związanych z budową zbiorników wodnych dopuszcza się eksploatację złóż torfu. Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych wymagających wyznaczenia filarów ochronnych.

### **3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

- "miejsca" z jego przeszłością, formą i konfiguracją,
- "ukrytych pod ziemią" w tym zasobów warstw geologicznych oraz znalezisk archeologicznych,
- "pokrycia powierzchni ziemi" stanowiącego właściwy krajobraz kulturowy.

Na obszarze gminy Sadkowice wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim sąsiedztwem,
- b) miejsca na styku form terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
  - granica pomiędzy łąkami w dolinach rzek a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
  - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych (sadowniczych) a pasmową zabudową kształtowaną na obrzeżach dolin rzecznych,
- c) miejsca historyczne obejmujące:
  - zabytkowe obiekty sakralne i kościelne,
  - zespoły zabudowy dworsko-parkowej z pozostałościami zabudowy folwarcznej,
- d) znaczna liczba stanowisk archeologicznych,
- e) zagospodarowanie terenu a w tym:
  - układ zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg wymagający ograniczenia możliwości tworzenia zabudowy rozproszonej - śródpolnej,
  - układ zagospodarowania parków podworskich z utrzymaniem skali zabudowy oraz głównych osi kompozycyjnych,
  - kompleksy leśne.

Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami prawnymi, wynikającymi z przepisów odrębnych. W odniesieniu do tych obiektów obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad uwarunkowaniami wynikającymi z działań inwestycyjnych. Spośród najważniejszych celów i kierunków działań jakie wytycza potrzeba ochrony dziedzictwa kulturowego wymienić należy:

- Bezwzględna ochronę zabytków kubaturowych i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków według poniższego wykazu:

Miejscowość	Nr	Nazwa obiektu	Datacja	Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
Bujały	8	Dwór murowany	kon. XIX w.	590 / A	1983-07-28
Bujały	8	Park przydworski z aleją dojazdową (część)	pocz. XIX w.	573 / A	1981-06-20
Bujały		Aleja parkowa	kon. XIX w.	573 / A	1981-06-20
Jajkowice	63	Dwór	pocz. XIX w.	609 / A	1983-07-28
Jajkowice	63	Park przydworski	pocz. XIX w.	570 / A	1981-06-20
Kaleń	91	Spichlerz	pocz. XIX w.	769/229	1967-12-27
Kaleń	91	Obora	pocz. XIX w.		
Kaleń	92	Pałac	poł. XIX w.	260/196	1967-12-27
Kaleń	91 92	Park krajobrazowy pałacowy	poł. XIX w.	768/228	1967-12-27
Lewin	38	Kościół drewniany parafialny rzym.-kat. pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	poł. XVII w., przebudowany w XVIII w.	770/230	1967-12-27
Lewin	38	Dzwonnica drewniana przy kościele pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	XVIII w.	771/231	1967-12-27
Lewin	38	Plebania przy kościele pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	1928		
Lewin		Cmentarz przykościelny	pocz. XIV w.	981 A	1994-11-16
Lewin		Cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki	1928		
Lubania	24	Kościół parafialny rzym.-kat. pw. Przemienienia Pańskiego	1887	A / 517	1979-01-30
Lubania	24	Plebania przy kościele pw. Przemienienia Pańskiego	1888	A / 517	1979-01-30
Lubania		Kaplica cmentarna na cmentarzu parafialnym	kon. XIX w.	A / 516	1979-01-30
Lubania		Cmentarz przykościelny	XV w.	977 A	19-10-1994
Lubania		Cmentarz rzymsko-katolicki - "stary"	I poł. XIX w.	810 A	22-11-1991
Lubania		cmentarz rzymsko-katolicki - "nowy"	I poł. XX w.		
Paprotnia	33	Dwór	ok. 1820	603 / A	1983-07-28
Paprotnia	33	Park przydworski	pocz. XIX w.	574 / A	1981-06-20
Sadkowice	115	Dwór	pocz. XVIII w	726-XI-45 / 1005 A	1956-11-13
Sadkowice	115	Park przydworski	ok. 1887	726 / A	1984-06-01
Sadkowice		Kościół parafialny rzym.-kat. pw. 10 tys. Rycerzy Męczenników	lata 1855-1891	556 / A	1981-03-25

Miejscowość	Nr	Nazwa obiektu	Datacja	Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
Sadkowice		Dzwonnica przy kościele pw. 10 tys. Rycerzy Męczenników	lata 1855-1891	556 / A	1981-03-25
Sadkowice		Cmentarz przykościelny	XVI w.	982 A	1994-11-17
Sadkowice		Cmentarz rzymsko-katolicki	XIX w.	857 A	1992-01-03
Zabłocie	24	Dwór murowany	4 ćw. XIX w.	589 / A	1983-07-28
Zabłocie	24	Spichlerz murowany	1 ćw. XX w.		
Zabłocie	24	Park przydworski	XIX w. przekształce nie pocz. XX w.	A / 528	1980-05-05

- Ochronę obiektów zabytkowych (nie wpisanych do rejestru zabytków), a ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wg. poniższego wykazu: (*Zarządzenie Nr 21/2017 Wójta Gminy Sadkowice z dnia 20 marca 2017 roku w sprawie: przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Sadkowice*):
  1. Dom mieszkalny w Celinowie (Celinów 10) ok. 1908 r.
  2. Kapliczka przydrożna w Gacparach (działka Nr 48) koniec XIX w.
  3. Kapliczka przydrożna w Gogolinie (działka Nr 174/2 – droga na Paprotnię) ok. 1930 r.
  4. Kapliczka przydrożna w Gogolinie (działka Nr 50/2 – droga na Celinów) III ćw. XIX w.
  5. Dom mieszkalny w Kaleniu (Kaleń 30) początek XX w.
  6. Kapliczka przydrożna w Kaleniu (działka Nr 17/1) I ćw. XX w.
  7. Kapliczka przydrożna w Kaleniu (teren zespołu pałacowego) I ćw. XX w.
  8. Obora w Kaleniu (Kaleń 91) ok. 1820 r.
  9. Dom mieszkalny w Kłopotczynie (Kłopotczyn 8) 1931 r.
  10. Dom mieszkalny w Lewinie (Lewin 20) koniec XIX w.
  11. Cmentarz rzymskokatolicki – dawny grzebalny w Lewinie (Lewin działka Nr 332) ok. 1928 r.
  12. Kapliczka przydrożna w Lewinie (działka Nr 256) 1949 r.
  13. Kapliczka przydrożna w Lewinie (działki Nr 343/1 i 343/2) 1920 r.
  14. Kościół w Lewinie (nr rej. 770/230 z 27.12.1967 r.), z XVII w., przebudowany w XVIII w. p.w. św. Stanisława Biskupa Męczennika. Parafia erygowana w 1532r. Kościół orientowany, drewniany z drzewa modrzewiowego konstrukcji zrębowej, szalowany, na podmurówce z kamienia polnego. Wnętrze jednoprzestrzenne na rzucie prostokąta z kruchtą od zachodu. prezbiterium od północy z zakrystią i kruchtą.
  15. Plebania w Lewinie, zbudowana w 1928 r. murowana z cegły, tynkowana, sklepienia piwnic murowane, dach kryty blachą. Budynek na planie prostokąta z gankiem od zachodu i ryzalitem od wschodu. Brak określonego stylu.
  16. Kapliczka przydrożna w Lipnej (działka Nr 121) 1920 r.
  17. Kapliczka przydrożna w Kłopotczynie (działka Nr 80, droga Lubania - Kłopotczyn) lata 30-te XX w.
  18. Dom mieszkalny w Lubani (Lubania 9) ok. 1920 r.
  19. Dom mieszkalny w Lubani (Lubania 20) 1920 r.
  20. Dom mieszkalny w Lubani (Lubania 21) 1925 r.
  21. Dawna szkoła w Lubani (Lubania 49) ok. 1920 r.
  22. Budynek straży pożarnej w Lubani (Lubania 65) ok. 1920 r.
  23. Cmentarz nowy grzebalny w Lubani (działka Nr 32) I poł. XX w.
  24. Dawny punkt skupu mleka w Lubani (Lubania Nr działki 164) ok. 1920 r.
  25. Kapliczka przydrożna w Lubani (działka Nr 10) ok. 1920 r.
  26. Dom mieszkalny w Nowych Sadkowicach (Nowe Sadkowice 25) ok. 1920 r.
  27. Kapliczka przydrożna w Nowych Sadkowicach (Nowe Sadkowice 26) ok. 1920 r.
  28. Dom mieszkalny w Nowych Sadkowicach (Nowe Sadkowice 26) ok. 1920 r.
  29. Kapliczka przydrożna w Olszowej Woli (działka Nr 256) lata 30-te XX w.

30. Kapliczka przydrożna w Olszowej Woli (działka Nr 658) pocz. XX w.
31. Kapliczka przydrożna w Olszowej Woli (działka Nr 350/2) I ćw. XX w.
32. Kapliczka przydrożna w Paprotni (działka Nr 245/7) ok. 1870 r.
33. Budynek Gospodarczy w Przyłuskach (Przyłuski 21) ok. 1930 r.
34. Dom mieszkalny w Przyłuskach (Przyłuski 21) ok. 1921 r.
35. Dom mieszkalny w Rzymcu (Rzymiec 15) ok. 1920 r.
36. Dom mieszkalny, dawna szkoła w Sadkowicach (Sadkowie 17) ok. 1850 r.
37. Budynek gospodarczy w Sadkowicach (Sadkowie 74) I ćw. XX w.
38. Dom mieszkalny w Sadkowicach (Sadkowie 74) ok. 1930 r.
39. Budynek gospodarczy w Sadkowicach (Sadkowie 118) ok. 1930 r.
40. Kapliczka przydrożna w Sadkowicach (działka Nr 412, droga do Celinowa) ok. 1930 r.
41. Dom mieszkalny w Trębaczewie (Trębaczew 41) ok. 1920 r.
42. Gorzelnia w Trębaczewie (działka Nr 205) ok. 1902 r.
43. Kapliczka przydrożna w Trębaczewie (działka Nr 335, droga na Paprotnię) ok. 1920 r.
44. Kapliczka przydrożna w Trębaczewie (działka Nr 126/1, droga na Jajkowice) pocz. XX w.
45. Dom mieszkalny w Turobowicach (Turobowice 15) I ćw. XX w.
46. Dom mieszkalny we Władysławowie (Władysławów 6) ok. 1920 r.
47. Kapliczka przydrożna we Władysławowie (działka Nr 40) 1936 r.
48. Kapliczka przydrożna we Władysławowie (działka Nr 488) lata 30-te XX w.
49. Spichlerz w Zabłociu, z ostatniej ćw. XIX w., murowany z cegły i tynkowany, podpiwniczony, strop drewniany, dach kryty papą, więźba krokwiowo-płatwiowa.
50. Dom mieszkalny w Żelaznej (Żelazna 1) ok. 1930 r.

- Ochronę stanowisk archeologicznych według poniższego zestawienia (*Zarządzenie Nr 21/2017 Wójta Gminy Sadkowiec z dnia 20 marca 2017 roku w sprawie: przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Sadkowiec*):

L.p.	Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Funkcja obiektu	Chronologia
1	Bujały	21/68-62	5	Osada-śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze
2	Trębaczew	20/68-62	1	Osada-śląd osadnictwa	Średniowiecze-nowożytność
3	Kłopczyń	19/68-62	2	Kurhan	nieokreślony
4	Kłopczyń	18/68-62	1	Osada-śląd osadnictwa	Średniowiecze-nowożytność
5	Lipna	17/68-62	1	Śląd osadnictwa	Średniowiecze-nowożytność
6	Olszowa Wola	16/68-62	10	Śląd osadnictwa	Nowożytność
7	Olszowa Wola	15/68-62	9	Śląd osadnictwa	Starożytność
8	Olszowa Wola	14/68-62	8	Śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze
9	Olszowa Wola	13/68-62	7	Śląd osadnictwa	Wczesne średniowiecze, średniowiecze
10	Olszowa Wola	12/68-62	6	Śląd osadnictwa	Średniowiecze
11	Władysławów	11/68-62	1	cmentarzysko	nieokreślony
12	Olszowa Wola	10/68-62	5	Znalezisko luźne	Neolit
13	Olszowa Wola	9/68-62	4	Osada	Nowożytność
14	Nowa Żelazna	8/68-62	2	Śląd osadnictwa	Starożytność
15	Rudka	7/68-62	2	Osada	Nowożytność
16	Rudka	6/68-62	1	Śląd osadnictwa	Epoka kamienia
17	Nowa Żelazna	4/68-62	1	Śląd osadnictwa	Nowożytność
18	Olszowa Wola	3/68-62	3	Śląd osadnictwa	nieokreślony
19	Olszowa Wola	2/68-62	2	Osada	Wczesne średniowiecze Średniowiecze
20	Olszowa Wola	1/68-62	1	Śląd osadnictwa - osada	Wczesne średniowiecze Nowożytność
21	Zabłocie	23/68-61	7	Punkt osadniczy	Okres lateński
22	Bujały	22/68-61	4	Ślady osadnictwa	Okres rzymski
23	Bujały	21/68-61	3	Osada-śląd osadnictwa	Okres rzymski, kult. Pucharów lejkowatych - neolit

L.p.	Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Funkcja obiektu	Chronologia
24	Bujały	20/68-61	2	Punkt osadniczy	Wczesne średniowiecze
25	Bujały	19/68-61	1	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze Neolit – epoka brązu
26	Kaleń	18/68-61	1	Ślad osadnictwa	Pradzieje
27	Lewin	17/68-61	2	Osada	Epoka kamienia / epoka brązu
28	Zabłocie	16/68-61	6	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
29	Zabłocie	15/68-61	5	Ślad osadnictwa	Okres lateński
30	Zabłocie	14/68-61	4	Ślad osadnictwa	Neolit – wczesna epoka brązu
31	Zabłocie	13/68-61	3	Ślad osadnictwa	Neolit – epoka brązu
32	Zabłocie	12/68-61	2	Osada	Halsztat - okres lateński
33	Przyłuski	11/68-61	4	Osada	
34	Przyłuski	10/68-61	2	Ślad osadnictwa	Pradzieje
35	Przyłuski	9/68-61	3	Osada	Okres rzymski – wczesne średniowiecze
36	Zabłocie	8/68-61	1	Ślad osadnictwa	nieokreślony
37	Przyłuski	7/68-61	1	Ślad osadnictwa	nieokreślony
38	Lewin	6/68-61	1	Ślad osadnictwa	nieokreślony
39	Rokitnica Kąty	4/68-61	3	Ślad osadnictwa	nieokreślony
40	Rokitnica Kąty	3/68-61	2	Ślad osadnictwa	nieokreślony
41	Rokitnica Kąty	2/68-61	1	Ślad osadnictwa	nieokreślony
42	Kolonia Trębaczew	9/67-62	1	Znalezisko jednostkowe	Epoka kamienia
43	Kolonia Paprotnia	8/67-62	1	Ślad osadnictwa	Średniowiecze-nowożytność
44	Jajkowice	7/67-62	2	Osada	Średniowiecze-nowożytność
45	Jajkowice	6/67-62	1	Osada	Średniowiecze-nowożytność (XIV-XV w.)
46	Paprotnia	5/67-62	5	Osada	Średniowiecze-nowożytność (XV-XVII w.)
47	Paprotnia	4/67-62	4	Ślad osadnictwa	Średniowiecze-nowożytność (XV-XVI w.)
48	Paprotnia	3/67-62	3	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
49	Paprotnia	2/67-62	2	Osada	Średniowiecze-nowożytność (XV-XVII w.)
50	Paprotnia	1/67-62	1	Osada	Średniowiecze-nowożytność (XV-XVII w.)
51	Sadkowice	36/67-61	1	Ślad osadnictwa	Epoka Kamienia – Neolit, Średniowiecze
52	Szwejki Wielkie	35/67-61	4	Obozowisko osada produkcyjna	Mezolit, Neolit, wczesna epoka brązu, epoka kamienia
53	Szwejki Wielkie	34/67-61	3	Osada	Neolit – wczesna epoka brązu
54	Gacpary	33/67-61	2	Ślad osadnictwa	Okres lateński
55	Studzianki	32/67-61	6	Ślad osadnictwa	Pradzieje
56	Studzianki	30/67-61	4	Ślad osadnictwa	Pradzieje
57	Studzianki	29/67-61	3	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze
58	Studzianki	28/67-61	2	Ślad osadnictwa	Neolit – Epoka brązu, Wczesne Średniowiecze
59	Studzianki	27/67-61	1	Ślad osadnictwa	Okres lateński
60	Kaleń Nowy	26/67-61	1	Ślad osadnictwa	Epoka Kamienia
61	Lutobory	25/67-61	3	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze Nowożytność
62	Gacpary	24/67-61	1	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
63	Turobowice	14/67-61	2	Osada	Średniowiecze
64	Szwejki Wielkie	13/67-61	2	Osada	Późne średniowiecze Nowożytność

L.p.	Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Funkcja obiektu	Chronologia
65	Szwejki Wielkie	12/67-61	1	Osada	Późne średniowiecze Nowożytność
66	Sadkowice	11/67-61	8	Osada Jednodworcza	Średniowiecze (XIV-XVI w.)
67	Lutobory	10/67-61	2	Osada-ślad osadnictwa	Wczesna epoka Żelaza
68	Lutobory	9/67-61	1	Ślad osadnictwa	nieokreślony
69	Sadkowice	8/67-61	7	Ślad osadnictwa	nieokreślony
70	Sadkowice	7/67-61	6	Ślad osadnictwa	nieokreślony
71	Sadkowice	6/67-61	5	Ślad osadnictwa	Epoka Brązu, Późne średniowiecze
72	Sadkowice	5/67-61	4	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze Nowożytność (XVIII-XIX w.)
73	Sadkowice	4/67-61	3	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze Nowożytność (XVI-XVII w.)
74	Sadkowice	3/67-61	2	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
75	Sadkowice	2/67-61	1	Ślad osadnictwa	Średniowiecze
76	Turobowice	1/67-61	1	Znalezisko luźne	Epoka brązu (II-III)
77	Studzianki	31/67-61	5	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze Epoka kamienia

Na rysunku studium wskazano lokalizacje zabytków archeologicznych. Dla części stanowisk, nie pochodzących z okresu nowożytnego, wprowadza się strefę ochrony archeologicznej – 30,0 m od granic stanowiska.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- ograniczanie zmian na cele nierolnicze i nieleśne w krajobrazie rolniczym,
- koncentracja zabudowy w istniejących, ukształtowanych jednostkach osadniczych przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu wiejskiego,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dotyczy:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków, które nie wpisano do rejestru zabytków,
- stanowisk archeologicznych.

Do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej należą:

- a) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane są do ochrony lub odtworzenia w celu zachowania walorów krajobrazowych a w szczególności formy i skali zabudowy wiejskiej i podworskiej; w wielu przypadkach ochrona związana będzie z całkowitym odtworzeniem obiektów i zagospodarowaniem ich otoczenia,
- b) zakłada się ograniczenie inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych a w sytuacji wystąpienia takiej konieczności, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w granicach strefy ochrony archeologicznej, w promieniu 30 m od granic stanowiska, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego,
- d) zachowanie układu przestrzennego miejscowości - osi, placów, linii pierzei oraz struktury przestrzennej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podlegają uszczegółowieniu w ustaleniach planu miejscowego a w szczególności w zakresie:

- a) warunków zagospodarowania na terenach parków i cmentarzy oraz wzdłuż alei drzew, dla których wymagane jest wprowadzenie ustaleń o treści:
  - zakazu podziału obszarów parku na odrębne nieruchomości o odrębnym władaniu,
  - zakazu wprowadzania funkcji nie związanej historycznie z obszarem parku oraz mogącej mieć negatywny wpływ na zachowanie parku,

- zachowania warunków właściwej ekspozycji od strony terenów przyległych,
  - ograniczenia zabudowy w strefach ekspozycji,
  - ochrona drzewostanu w tym w szczególności systemu korzeniowego;
- b) warunków ekspozycji na obiekty i obszary zabytkowe dotyczące zachowania wglądu:
- na dwór w Bujalach w linii zabytkowej alei parkowej,
  - z drogi gminnej na dwór i park przydworski w Jajkowicach,
  - z drogi gminnej w Kaleniu na spichlerz, oborę i pałac z parkiem krajobrazowym w kierunku zachodnim,
  - z przylegających dróg oraz w osi doliny rowu z drogi powiatowej Nr 4124E na Kościół drewniany parafialny rzymsko - katolicki pw. Matki Boskiej Szkaplerznej w Lewinie, dzwonnice drewnianą przy kościele, plebanię i cmentarz przykościelny,
  - z drogi powiatowej Nr 4124E na cmentarz grzebalny w Lewinie,
  - z drogi powiatowej Nr 4128E w Lubani na kościół parafialny rzymsko - katolicki pw. Przemienienia Pańskiego, plebanię, kaplicę cmentarną, cmentarz przykościelny i cmentarz „stary” tak z kierunku południowego jak i północnego,
  - z drogi dojazdowej na cmentarz rzymsko-katolicki - "nowy" w Lubani, w kierunku zachodnim,
  - z drogi powiatowej Nr 4118E w Paprotni na dwór i park przydworski od strony północnej i wschodniej,
  - z drogi powiatowej Nr 4122E w Sadkowicach (od strony zachodniej) na dwór i park przydworski,
  - z drogi powiatowej Nr 4118E od Turobowic oraz drogi powiatowej Nr 4122E w Sadkowicach (z kierunku północnego i południowego) na kościół parafialny rzymsko - katolicki pw. 10 tys. Rycerzy Męczenników, dzwonnica przy kościele i cmentarz przykościelny,
  - z drogi powiatowej Nr 4118E w Sadkowicach (z kierunku północno - zachodniego) na cmentarz rzymsko-katolicki,
  - z drogi gminnej w Zabłociu (z kierunku północnego) na dwór murowany i spichlerz murowany z parkiem przydworskim.

### **3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

Kierunki rozwoju systemów komunikacji zakładają:

- 1) podporządkowanie rozwoju sieci dróg następującym celom nadrzędnym:
  - powiązania obszaru gminy z siecią dróg wojewódzkich drogami powiatowymi Nr 4118E (na kierunku Rawa Mazowiecka - Mogielnica i 4122E (na kierunku Biała Rawska – Nowe Miasto nad Pilicą),
  - dogodnego połączenia poszczególnych miejscowości z ośrodkiem gminnym;
- 2) przyjęcie następującej struktury funkcjonalnej dróg:
  - a) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będą tworzyć drogi powiatowe, dla których proponuje się klasę dróg zbiorczych lub lokalnych w uzależnieniu od przewidywanego natężenia ruchu samochodowego,
  - b) drogi powiatowe stanowią podstawowe połączenia miejscowości gminy z ośrodkiem gminnym oraz z sąsiednimi gminami wg poniższej numeracji:
    - 4118E – Pukinin – Sadkowice – Trębaczew – Nowy Kłopotczyn (Pawłowice gm. Mogielnica),
    - 4122E – Biała Rawska – Sadkowice – (Rosocha),
    - 4128E – Olszowa Wola – Broniew – (Błędów),
    - 4123E – Cielądz – Sadkowice – (Józefów),
    - 4124E – (Godzimierz) – Turobowice,
    - 4125E – Sadkowice – Konstantynów,
    - 4129E – Kaleń – Lubania,
    - 4130E – Broniew – Zaborze,
    - 4131E – Olszowa Wola – Kłopotczyn,

c) drogi gminne, klasy lokalnej lub dojazdowej, stanowią uzupełniającą sieć połączeń miejscowości gminy z Sadkowicami oraz z sąsiednimi miejscowościami wg poniższej numeracji:

- 113014E (Gośliny) - gr. gm. Biała Rawska - Nowe Szweyki - Rzymiec – Turobowice,
- 113201E Rzymiec - Pilawy - gr. gm. Regnów - (Kolonja Rylsk Duży),
- 13202E Sadkowice - Gogolin – Paprotnia,
- 113203E Paprotnia - dr. pow. nr 4123E – Celinów,
- 113204E Kaleń – Paprotnia,
- 113205E Lutobory – Kaleń,
- 113206E Lutobory - Przyłuski - Zabłocie - gr. woj. mazowieckiego - (Godzimierz),
- 113207E Bujały - gr. woj. mazowieckiego - (Rokitnica),
- 113208E Olszowa Wola - gr. woj. mazowieckiego - (Nowe Łęgowice),
- 113209E Nowy Kłopczyń – Jajkowiec,
- 113210E Lubania – Kłopczyń,
- 113211E Lubania - Skarbkowa - gr. woj. mazowieckiego - (Wężowiec),
- 113212E Lubania – Żelazna,
- 113213E Żelazna - gr. woj. mazowieckiego - (Świdrygały),
- 113214E Nowy Kłopczyń do dr. pow. nr 4118E,
- 113215E Kłopczyń do gr. woj. Mazowieckiego,
- 113216E Kłopczyń, od dr. gm. nr 113214E do dr. gm. nr 113215E,
- 113217E Trębaczew Kolonia (dz. nr ew. 245 i 246),
- 113218E Trębaczew od dr. pow. nr 4118E (dz. nr ew. 272),

3) zakłada się kształtowanie układu podstawowego i uzupełniającego dróg poprzez:

- modernizację istniejącej sieci dróg z doprowadzeniem parametrów technicznych w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami norm,
- utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych na odcinkach stycznych i dostosowanie parametrów dróg do pełnienia tej funkcji,
- zaklasyfikowania ważniejszych dróg wewnętrznych do dróg publicznych z przyjęciem klasy drogi dojazdowej;

4) w zakresie obsługi ruchu turystycznego zakłada się:

- realizację ścieżek rowerowych w obrębie dróg publicznych, wzdłuż dróg wewnętrznych w terenach zabudowy, terenach rolnych i na duktach leśnych wg zapotrzebowania,
- utrzymanie szlaku rowerowego w śladzie drogi powiatowej Nr 4118E z Regnowa do Sadkowic i dalej na północ drogą powiatową Nr 4122E do Białej Rawskiej (Szlak Rowerowy ZIEMI RAWSKIEJ - Rawska Ósemka),
- utrzymanie szlaku rowerowego lokalnego (gminny) rozpoczynający się we wsi Turobowice w kierunku na południe w śladzie drogi powiatowej Nr 4124E do Lewina, na wschód drogą powiatową Nr 4123E do Lutobór, przez Nowe Lutobory drogą gminną Nr 113205E do Kalenia, na południe drogą powiatową Nr 4122E i dalej na wschód drogą powiatową Nr 4129E do Lubani, na północ drogą powiatową Nr 4128E i na wschód przez Paprotnię do Sadkowic drogą powiatową Nr 4118E.

### **3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

1) Ustala się podstawowe zasady obsługi inżynierskiej w skład, której wchodzi systemy:

- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w ciepło,
- telekomunikacyjnych i informatycznych,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
- odprowadzania i oczyszczania wód opadowych,
- utylizacji odpadów;

2) rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:

- utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
- dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
- rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy;

3) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zakłada się:

- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV z zapewnieniem korytarza ochronnego, wolnego od zabudowy o szerokości 17,5 m licząc od osi linii,
- dogęszczenie sieci stacji transformatorowych z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy,
- wprowadzenie zakazu przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R2, wyłącznie o lokalizacji tych urządzeń na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach, oraz na obszarach rozwoju U, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju P,PE pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- ustala się graniczny zasięg stref ochronnych od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu jako pokrywający się z granicami wyznaczonych obszarów rozwoju P,PE;

4) zaopatrzenie w gaz zapewnią:

- istniejące sieci i urządzenia gazu przewodowego we wsi Broniew i Jajkowiec zasilanej od strony wsi Błędów gmina Błędów oraz wsi Skarbkowa zasilanej od strony wsi Wężowiec gmina Mogielnica,
- docelowo sieci rozprowadzające średniego ciśnienia oparte o inwestycję pn.: „Budowa gazociągu w/c MOP 8,4 MPa DN 1000 relacji Gustorzyn – Wronów, ETAP III Rawa Mazowiecka – Wronów”, stanowiącego część gazociągu Wronów – Odolanów wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa lubelskiego, mazowieckiego, łódzkiego i wielkopolskiego.

Poprzez teren gminy Sadkowiec przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Wronów (stan na 20.04.2022 r. zgodnie z pismem GAZ SYSTEM OR-DL.402.93.2022.2). W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymagane jest wprowadzenie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określonych Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w tym wyznaczenie dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia stref kontrolowanych o szerokościach określonych ww. Rozporządzeniem. Oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu, zatem minimalna odległość zabudowy obiektów od gazociągu jest równa połowie szerokości strefy kontrolowanej. Strefa kontrolowana jest to obszar, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w strefach kontrolowanych:

- należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,

- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew.
- wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Planując wykonanie prac w odległościach mniejszych niż określa ww. Rozporządzenie od osi eksploatowanego gazociągu, należy bezwzględnie powiadomić służby właściwego Operatora Gazociągów Przesyłowych lub Operatora Systemu Dystrybucyjnego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w terenach, na których istnieją lub mają być zlokalizowane dystrybucyjne sieci gazowe w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia, należy ustalić:

- a) w obszarze strefy kontrolowanej planować zieleń miejską, izolacyjną itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów, sadzeniu drzew i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami, wynikającymi ze strefy kontrolowanej,
- b) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, określonych Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

W strefie kontrolowanej mogą być podejmowane działania ograniczające prawa własności nieruchomości poprzez ustanowienie służebności przesyłu gwarantującej dostęp do infrastruktury gazowej dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego.

5) kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:

- modernizację istniejących kotłowni z wprowadzaniem urządzeń grzewczych o niskiej emisji spalin a docelowo opalanych gazem,
- preferowanie w realizowanych obiektach przechodzenia na czynnik grzewczy – niewęglowy lub urządzenia niskoemisyjne;

6) w zakresie telekomunikacji i informatyzacji rozwój systemu obejmować będzie:

- zachowanie istniejących masztów przekaźnikowych telefonii cyfrowej w miejscowościach: Lewin, Sadkowice (2 maszty), Kaleń i Władysławów,
- lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
- zintegrowany system telekomunikacyjny połączony z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
- dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
- zachowanie istniejących oraz dopuszczenie lokalizacji kolejnych stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniących środowisko zamieszkania,
- budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach szczególnych w celu upowszechnienia dostępu do internetu;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- utrzymanie istniejących sieci grupowych, zasilanych z ujęć wody i stacji uzdatniania w miejscowościach: Studzianki, Skarbkowa i Kaleń (ujęcie wody w Nowym Kłopczyńnie do likwidacji z uwagi na zużycie techniczne i zaprzestanie eksploatacji),
- modernizację sieci grupowej w miejscowościach Kłopczyń, Nowy Kłopczyń i Zaborze, gdzie jest najstarszy odcinek wodociągu wykonany z rur azbestowo-cementowych,
- budowę kolejnych sieci rozprowadzających w miejscowościach nie wyposażonych w wodociąg: Nowe Sadkowice, Trębaczew, Zaborze, Nowy Kłopczyń,
- rozbudowę istniejących wodociągów wg zapotrzebowania,

- rozwój sieci indywidualnych ujęć wód dla celów produkcji nierolniczej i warzywniczo-sadowniczej;

- 8) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków kierunki rozwoju systemu obejmą:
- a) utrzymanie i podwyższanie sprawności istniejących oczyszczalni ścieków w miejscowościach Sadkowice, Kaleń i Lubania,
  - b) kompleksowe skanalizowanie miejscowości: Sadkowice, Kaleń, Trębaczew i Nowy Trębaczew oraz Lubanię,
  - c) rozwój sieci kanalizacyjnych w pozostałych miejscowościach z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
    - stanu rozproszenia zabudowy,
    - występowania obiektów podlegających szczególnej ochronie (rzeki, stawy rybne, zbiorniki rekreacyjne),
    - kosztów przesyłu ścieków i ich koncentracji,
    - projektowania w obszarach dostatecznej liczby siedlisk nierolniczych, lub siedlisk rolniczych pozbawionych odpowiedniego zaplecza gruntów rolnych, w których może odbywać się utylizacja ścieków (rozsączkowanie) przy zachowaniu przepisów szczególnych,
    - ukształtowania się relacji cen sieci i urządzeń na korzyść sieci i urządzeń komunalnych;
- 9) rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ukierunkowany będzie na wykonywanie separatorów w rejonie źródeł powstawania zanieczyszczeń lub na wylotach projektowanych kanałów deszczowych;
- 10) system utylizacji odpadów oparty będzie:
- na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
  - selektywne gromadzenie i postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych.

### **3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami B2, PR, R1 i R2. Obszary zabudowy B2 i B3 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości obiektów produkcji zwierzęcej.

Na fragmentach obszarów B1 i B2 wskazano rysunkiem STUDIUM tereny wymagające dodatkowego przeznaczenia planem miejscowym (zmianą obowiązującego planu miejscowego) terenów rolnych na cele nierolnicze. Większość obszarów wskazanych dotyczy:

- obszarów zwartej struktury przestrzennej zabudowy,
  - nowych terenów produkcyjnych magazynów i składów w Sadkowicach i Turobowicach.
- Zakłada się, że w obszarach R1 i R2 wprowadzony zostanie ustaleniami planów miejscowych zakaz realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 210 DJP przy zachowaniu istniejących obiektów o tej wielkości lub większej. Obszary oznaczone symbolem R1 stanowią najcenniejsze tereny rolne, chronione przed zabudową. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie poprzez następujące działania:
- ochronę wartości produkcyjnych gruntów o wysokiej jakości gleb,
  - kontynuację melioracji na terenach wymagających uregulowania stosunków wodnych,
  - utrzymanie istniejących systemów drenażowych.

Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL oraz R1, R2 i RZ wyłącznie w zakresie gruntów rolnych klasy VI i VIz i istniejących użytków leśnych.

W obszarach tych zakłada się:

- ochronę i utrzymanie istniejących użytków leśnych,
- kompleksowe zalesianie gruntów porolnych o niskiej bonitacji gleb.

#### **4. Polityka rozwoju przestrzennego.**

##### **4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie gminy są:

- a) tereny dróg gminnych na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- b) tereny istniejących szkół podstawowych, domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, boisk sportowych i siedziby administracji samorządowej,
- c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęć wody i oczyszczalni ścieków oraz tereny cmentarzy.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów celów publicznych, mających wpływ na strukturę przestrzenną obszaru.

##### **4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Leśniewice – Rawa Mazowiecka - Wronów.

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

Nie wyznacza się terenów, dla których ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przyjętej polityki rozwoju przestrzennego.

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

Na obszarze gminy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

##### **4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.**

Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Nie wyklucza się ustalenia planem miejscowym takiego warunku lub warunku połączenia i podziału na działki budowlane, na terenach o nieodpowiedniej strukturze własnościowej do zabudowy.

##### **4.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.**

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów o możliwej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

##### **4.7. Obszary przestrzeni publicznej.**

W obszarze gminy Sadkowiec nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.

##### **4.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy, skutkuje koniecznością sporządzenia planów miejscowych. Zamiar sporządzenia planów miejscowych dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunku studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a w tym:

- nowych terenów promowanych pod zabudowę zagrodową w obszarach B2 i B3,
- oferty terenów promowanych po rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej (obszary P,PE),
- nowych terenów promowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową (obszary B1),
- terenów zabudowy obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP (obszary PR).

#### **4.9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.**

Na terenie gminy nie występują obszary zagrożenia powodziowego oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

#### **4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej.**

Na terenie gminy nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami odrębnymi.

#### **4.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Nie wyznacza się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Tereny po eksploatacji kopalni podlegają rekultywacji w ramach planu ruchu kopalni.

#### **4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte i strefy ochronne od tych terenów.

#### **4.13. Szczególne obszary problemowe.**

Nie wyznacza się na obszarze gminy szczególnych obszarów problemowych.

#### **4.14. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.**

Na obszarze gminy nie ukształtowały się obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym posiadające istotne znaczenie dla polityki przestrzennej gminy. W związku z tym nie wyznacza się granic i zasad zagospodarowania obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

### **5. Synteza i wnioski.**

#### **5.1. Synteza ustaleń studium.**

Podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego są uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Decydujący wpływ posiadają takie uwarunkowania jak:

- stan użytkowania terenu a w tym rozmieszczenie użytków leśnych,
- jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym jakość gleb i rozmieszczenie trwałych użytków zielonych,
- układ terenów o negatywnych warunkach fizjograficznych oraz sieć hydrograficzna,
- historycznie ukształtowana sieć osadnicza,
- położenie obszaru w stosunku do krajowego systemu komunikacyjnego oraz ośrodków miejskich,
- stan uzbrojenia obszaru gminy,
- położenie obszarów i obiektów chronionych,
- obowiązujące plany miejscowe, przeznaczające tereny pod zabudowę.

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod zabudowę mieszkaniową wyłącznie w istniejących ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej wsi.

Poniższe zestawienie określa powierzenie obszarów o różnych kierunkach rozwoju.

Symbol	Kierunki rozwoju	Powierzchnia (ha)	Udział % w powierzchni gminy
<b>B1</b>	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	79,20	0,65
<b>B2</b>	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	1384,65	11,44
<b>B3</b>	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	68,70	0,57
<b>U</b>	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.	12,28	0,10
<b>US</b>	Obszary usług sportu i rekreacji o znaczeniu lokalnym.	1,66	0,01
<b>KS</b>	Obszary obiektów obsługi komunikacji samochodowej, zaplecza techniczne motoryzacji i stacje paliw.	1,71	0,01
<b>P,PE</b>	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji oraz produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	78,51	0,65
<b>PG</b>	Obszary eksploatacji złóż kopalin.	11,53	0,09
<b>PR</b>	Obszary obiektów produkcji zwierzęcej o liczebności stada powyżej 60DJP.	4,31	0,04
<b>R1</b>	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę.	3061,00	25,28
<b>R2</b>	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	6187,74	51,1
<b>RZ</b>	Obszary trwałych użytków zielonych.	663,28	5,48
<b>EK</b>	Obszary użytków ekologicznych.	1,17	0,01
<b>ZL</b>	Obszary leśne.	435,83	3,60
<b>ZP</b>	Obszary zieleni parkowej.	28,59	0,24
<b>ZC</b>	Obszary zieleni cmentarnej.	3,57	0,03
<b>ZD</b>	Obszary ogrodów działkowych.	1,04	0,01
<b>W</b>	Obszary wód śródlądowych.	83,23	0,69
<b>suma</b>		<b>12108</b>	<b>100</b>

Z analizy porównawczej powierzchni obszarów z możliwością zabudowy mieszkaniowej - 1532,55 ha do powierzchni zwartych struktur funkcjonalno przestrzennych (ZSF-P) - 2261,96 ha wynika, że:

- zrezygnowano w znacznej części z lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej w ZSF-P,
- stworzono niewielką ofertę obszarów produkcyjno - usługowych (78,51 ha).

Dysproporcje terenów budowlanych na obszarach wsi w stosunku do prognoz demograficznych są uzasadnione następującymi założeniami:

- wielkość siedlisk zabudowy rolniczej może się wahać od 0,15 ha do 0,7 ha w zależności od specjalizacji (sadowniczej, produkcji zwierzęcej itp.) gospodarstwa oraz od wprowadzania w obrębie siedliska funkcji dodatkowych związanych z działalnością pozarolniczą,
- wyznaczania terenów zabudowy obejmujących wyłącznie ukształtowane pasma zabudowy wzdłuż dróg z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej.

Przy ustalaniu kierunków rozwoju przestrzennego przyjęto podstawowe założenia:

- a) wieś Sadkowice pełni funkcję centrum usługowego dla gminy Sadkowice ,
- b) miejscowości Lubania, Kaleń, Lewin, Trębaczew, to wsie rozwojowe dla funkcji mieszkaniowych, usług i obsługi produkcji rolno-sadowniczej,
- c) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do dróg powiatowych w szczególności drogi Nr 4118E,
- d) utrzymania rolnictwa i sadownictwa jako podstawowej funkcji gminy „ziemskiej” z zabudową wielofunkcyjną, ograniczoną do istniejących pasm zabudowy historycznie ukształtowanej (zwartych struktur przestrzennych),

- e) rozwoju funkcji leśnictwa poprzez ochronę istniejących kompleksów leśnych oraz zalesianie gruntów porolnych i rolnych o najniższej bonitacji,
- f) podwyższenia standardów sieci komunikacyjnej w tym dróg powiatowych z dostosowaniem do klasy funkcjonalnej dróg zbiorczych lub lokalnych,
- g) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w tym:
  - budowy gazociągów średniego ciśnienia rozprowadzających gaz do odbiorców, na bazie programu krajowego rozwoju sieci,
  - rozbudowy istniejących i budowy nowych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach promowanych do zabudowy,
- h) ochrony środowiska w tym:
  - zasobów środowiska w obszarze rezerwatu przyrody „Trębaczew” oraz użytków ekologicznych,
  - gruntów rolnych wysokich klas poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy,
  - złóż geologicznych kruszyw,
- i) ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego z wprowadzeniem do planów miejscowych wymogów i warunków zagospodarowania.

W zakresie najważniejszych zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego należy wymienić:

- tereny zawarte w granicach zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych zabudowy poszczególnych wsi umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy, uzupełnienie (wymianę) zabudowy na terenach zabudowanych oraz nową zabudowę mieszkaniową (zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną) w granicach wielkości zaludnienia wskazanego w prognozie demograficznej,
- nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami zabudowy o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej,
- następuje jakościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój obszarów produkcyjno-usługowych poza obszarami zabudowy o zwartej strukturze przestrzennej, na terenach położonych w Sadkowicach i Trębaczewie,
- dopuszczono znaczne tereny, które mogą być przeznaczone do zalesienia w obszarze rolniczym (R2) w zakresie gruntów klasy VI i VIz (około 420 ha), dające możliwość osiągnięcia wyższego wskaźnika lesistości (z 5,9 % do 9,4 %),
- wprowadzono możliwość przeznaczania planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R2, wyłącznie o lokalizacji tych urządzeń na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach, oraz na obszarach rozwoju U, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- wprowadzono możliwość przeznaczania planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju P,PE (o łącznie powierzchni 78,51 ha) pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- ustalono graniczny zasięg stref ochronnych od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu jako pokrywający się z granicami wyznaczonych obszarów rozwoju P,PE.
- wyeliminowano możliwość realizacji turbin wiatrowych z uwagi na warunki przepisów odrębnych.

## 5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Treść STUDIUM to w dużej mierze powielenie rozstrzygnięć obowiązujących planów miejscowych oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM II edycji z 2013 r. Zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie planu miejscowego co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- ujęcia w treści studium uszczegółowionych wymogów realizacji urządzeń produkujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

Ustalenia STUDIUM III edycji to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów, wypracowanych wieloletnią działalnością mieszkańców. Dodatkowo wprowadzono obwarowania wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska, dóbr kultury oraz zrównoważenia rozwoju poszczególnych sfer życia gminy.

Odnosząc się do wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zmiany studium uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez uwzględnienie warunków planu ochrony rezerwatu przyrody „Trębaczew”,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej oraz ekspozycji obiektów w szczególności pałaców, dworów, parków podworskich oraz obiektów sakralnych i kościelnych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów przylegających do istniejących dróg już uzbrojonych,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne za wyjątkiem poszerzeń istniejących pasów drogowych dróg publicznych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie systemu dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacjach kryzysowych,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci na obszarze gminy,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie podstawowych elementów zaopatrzenia w wodę z koniecznością systematycznego odnawiania sieci ujęć.

Zgodnie z treścią analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” rozwój gminy nie wymaga wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza zwartymi strukturami przestrzennymi zabudowy.

Tereny określone planami miejscowymi oraz istniejącymi zwartymi strukturami przestrzennymi zabudowy zagrodowej są wystarczające dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w siedliskach rolniczych oraz na zasadzie dopuszczenia dla realizacji zabudowy jednorodzinnej w wolnych enklawach. Ukształtowane pasma zabudowy przy drogach utwardzonych z sieciami elektroenergetycznymi i wodociągowymi nie wymagają znaczących środków inwestycyjnych dla podniesienia standardów uzbrojenia terenów budowlanych.

### 5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

STUDIUM określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować SAMORZĄD na obszarze gminy. Jednocześnie STUDIUM pełni funkcję:

- aktu normatywnego dla organów wykonawczych gminy oraz jednostek podporządkowanych, w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- ram normatywnych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, normujących zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z powyższymi założeniami, ustalenia zawarte w treści studium należy interpretować wg następujących zasad:

- a) formuły polityk rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych,
- b) w obszarach promowanych do zabudowy obowiązują również zasady dotyczące ochrony środowiska w tym ochrony gleb wysokiej jakości i użytków leśnych, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia i spełnienia przepisów szczególnych,
- c) linie podziału obszaru gminy na obszary struktury przestrzennej o odmiennych politykach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
  - lokalnych warunków fizjograficznych,
  - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- d) linie określające zasadę kształtowania sieci dróg są ideogramem wymagającym uszczegółowienia na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych w szczególności dotyczących przebiegu linii rozgraniczających,
- e) przy kształtowaniu drogi w planie, dopuszczalne jest przesunięcie projektowanych odcinków drogi uzasadnione zachowaniem optymalnych dla warunków ruchu, parametrów łuków i odcinków prostych jezdni oraz ochrony miejsc zamieszkania i obiektów przyrodniczych,
- f) użyte między innymi określenia w treści studium dotyczące warunku dominującej formy zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana kategoria przeznaczenia jest wymagana w co najmniej 65% udziale powierzchni terenu,
- g) wskazane dwa kierunki rozwoju przestrzennego dla jednego obszaru należy rozumieć jako dopuszczenie zagospodarowania wg obydwu kierunków zamiennie przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- h) w sytuacji wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w ustaleniach planu miejscowego a dotyczących planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenia te nie dotyczą urządzeń i sieci uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.