
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Jedlni-Letnisku z dnia r.

Burmistrz Jedlni-Letniska

S T U D I U M U W A R U N K O W A Ń
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY JEDLNIA-LETNISKO
Uwarunkowania i kierunki rozwoju

MASTERPLAN RAFAŁ KOZIEŁ
UL. WARSZAWSKA 30/9, 25-312 KIELCE

KIELCE, 2023 r.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium” jest podstawowym dokumentem planistycznym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U.z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

Studium jako wewnętrzny dokument władz samorządowych, nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie przesądza o użytkowaniu terenów. Ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów, które muszą być zgodne z zapisami Studium (art. 15 ust 1 w.w ustawy).

Podstawą do sporządzenia niniejszego dokumentu jest uchwała Nr XL/208/2021 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia-Letnisko.

Zawartość niniejszego dokumentu jest zgodna z art. 10 wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).

Sporządzenie nowego dokumentu wynika ze zmiany polityki przestrzennej gminy, która jest wynikiem zmian w potrzebach mieszkańców oraz warunków ekonomiczno- gospodarczych. Zmieniające się uwarunkowania formalne i przestrzenne jak również zmiany w przepisach odrębnych wpłynęły na potrzebę aktualizacji i wprowadzenia nowych ustaleń do Studium.

Studium składa się z następujących elementów:

- 1) uwarunkowania i kierunki rozwoju część tekstowa, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały nrRady Miejskiej w Jedlni-Letnisku z dnia
- 2) uwarunkowania i kierunki rozwoju część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały nrRady Miejskiej w Jedlni-Letnisku z dnia - rysunek w skali 1: 10 000;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) zbiory danych przestrzennych, stanowiące załącznik nr 4.

Procedura planistyczna została podjęta na podstawie uchwały nr XL/208/2021 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia-Letnisko.

CEL I ZADANIA STUDIUM

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W myśl ww. ustawy przy sporządzaniu studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych opracowanych na szczeblu krajowym (koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju), wojewódzkim (strategii rozwoju i planie zagospodarowania przestrzennego województwa) oraz strategii rozwoju gminy.

Studium określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne zasady użytkowania terenu. Pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Zasadniczym celem studium jest umożliwienie prowadzenia spójnej polityki przestrzennej, powiązanej z rozwojem gospodarczym i społecznym, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument wskazuje potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, a także konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych.

W związku z powyższym studium może stanowić swoistą ofertę promocyjną dla potencjalnych inwestorów.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa merytoryczną zawartość studium, które powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca

2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;

- 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających 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;
- 9) stanu prawnego gruntów;
- 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto w studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, ustala się:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

-
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
 - 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
 - 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
 - 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14) obszary zdegradowane;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie stanowi prawa miejscowego, jego ustalenia są jednak wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, gdyż zgodnie z art. 20 ust. 1 rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...).

Zgromadzony w studium kompleksowy zasób informacji może posłużyć nie tylko dla prowadzenia polityki przestrzennej, ale również na jego podstawie można sporządzać programy inwestycyjne i gospodarcze, formułować oferty dla potencjalnych inwestorów, promujące gminę itp.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I STRATEGICZNYCH

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Nie jest on aktem prawa

miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.

Gmina została zakwalifikowana do radomskiego obszaru o najniższym dostępie do dóbr i usług. W celu poprawy stanu proponuje się podjąć działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Gmina kwalifikuje się jednocześnie do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Plan ustala dla takich obszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan na obszarze gminy Jedlnia-Letnisko uwzględnia ustalone formy ochrony przyrody. Ponadto Plan określa m.in.: utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione, właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną, przeciwdziałanie

wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt, ochronę krajobrazu województwa i ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe.

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego została przyjęta uchwałą nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2023+. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ INNOWACYJNE MAZOWSZE jest podstawowym i najważniejszym dokumentem określającym politykę rozwoju Samorządu Województwa Mazowieckiego. Dokument ten stanowi punkt odniesienia dla innych dokumentów programowych i planistycznych województwa. Jest dokumentem, którego zapisy powinny mieć wpływ na kształt przyszłego rozwoju przez określenie długookresowych procesów rozwojowych w regionie.

Wizja wyznaczona w tym dokumencie brzmi:

„Mazowsze z Warszawą, Warszawa ku Europie”.

Do realizacji określonej wizji wyznaczono główny cel strategii:

„Zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałą i zrównoważony przestrzennie rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia rejonu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu zasobów środowiska”.

Główny cel strategii realizowany będzie poprzez cele rozwojowe:

- 1) w zakresie gospodarki: konkurencyjne i innowacyjne Mazowsze;
- 2) w zakresie dostępności: dostępne i mobilne Mazowsze;
- 3) w zakresie środowiska i energetyki: zielone i niskoemisyjne Mazowsze;
- 4) w zakresie społeczeństwa: Mazowsze zintegrowane społecznie;
- 5) w zakresie kultury i dziedzictwa: Mazowsze bogate kulturowo.

W strategii rozwoju województwa mazowieckiego wskazano obszary strategicznej interwencji-problemowe. Obszar gminy został zaliczony do radomskiego obszaru strategicznej interwencji. Dla tego obszaru zostały określone strategiczne kierunki działań:

- poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru,
- rozwój specjalizacji przemysłowych obszaru, w tym m.in. wsparcie rozwoju specjalizacji branżowej przemysłu: obróbki metali, telekomunikacji, przemysłu obuwniczego, zbrojeniowego, podwykonawstwa przemysłowego i wykorzystania nowoczesnych technologii;
- zachowanie bezpieczeństwa energetycznego poprzez m.in. rozbudowę i modernizację sieci energetycznych.

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Podstawą sporządzania Studium powinno być staranne planowanie przestrzenne, uwzględniające uwarunkowania naturalne i walory środowiska kulturowego dla kształtowania ładu przestrzennego i podniesienia atrakcyjności terenu. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym „określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego”. W związku z tym, że plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium, również w Studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Poprawa ładu przestrzennego jest jednym z priorytetów zagospodarowania przestrzennego gminy. W planowaniu miejscowym należy przestrzegać określonych zasad, gwarantujących poprawę ładu przestrzennego, wśród których jest:

- ograniczanie rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania,
- rozszerzanie terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną oraz rezygnacja z wprowadzania nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych,
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych (głównie dróg wyższych rangą) w celu umożliwienia rozbudowy i modernizacji dróg,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienie atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej,
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego, polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów i składników przyrody, szczególną opieką powinny zostać objęte obszary objęte formami ochrony przyrody,
- nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywanie regionalnego krajobrazu kulturowego.

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane inwestycje wymagają przestrzegania:

- określonych wskaźników urbanistycznych tj. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp.,
- ustaleń dotyczących parametrów technicznych dróg,
- wytycznych dotyczących wyznaczenia centrum gminnego i centrów lokalnych.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunku studium (kierunki gospodarowania przestrzennego).

CHARAKTERYSTYKA MIASTA i GMINY Jedlnia-Letnisko

Miasto i gmina, zwana w dalszej części dokumentacji "gmina", położona jest w południowej części województwa mazowieckiego w powiecie radomskim. Sąsiaduje z gminami: Pionki, Gózd, Jastrzębia oraz miastem Radom. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 12 zapewniająca zewnętrzne połączenie gminy w kierunku wschód-zachód oraz linia kolejowa nr 26 Łuków-Radom dwutorowa, zelektryfikowana. Administracyjnie w skład gminy wchodzi 19 obrębów ewidencyjnych oraz miasto Jedlnia-Letnisko, natomiast jej powierzchnia ma obszar 65,57 km kwadratowych. Użytki rolne stanowią 77 %, zaś lasy 17 % powierzchni ogólnej gminy. Gmina ma charakter typowo rolniczy we wschodniej jej części, natomiast w pozostałej części rozwija się intensywnie funkcja mieszkaniowa, a miasto pełni w niej funkcję skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego, jak też funkcję usługową w zakresie obsługi rolnictwa, komunikacji i transportu. Na obszarze gminy występują formy ochrony przyrody (północna część). Obszar ten odznacza się bardzo dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, na które składają się niezwykle cenne pod kątem biocenotycznym kompleksy leśne, swobodnie rozproszone zadrzewienia, malownicza dolina rzeki Gzówka ze zbiornikiem wodnym wykorzystywanym na cele rekreacji i wypoczynku, oczkami wodnymi i ciekami oraz rozległymi polaciami łąk. Teren gminy znajduje się w dorzeczu rzeki Gzówki oraz Pacynki.

ZARYS HISTORII GMINY

Znaleziska archeologiczne na obszarze dzisiejszej gminy Jedlnia - Letnisko potwierdzają obecność człowieka na tych terenach w okresie od paleolitu po epokę żelaza. Występują tu sporadycznie ślady osadnictwa charakterystyczne dla kultury pucharów lejkowatych, kultury grobów kloszowych oraz najczęściej - dla kultur łużyckiej i przeworskiej. Od czasów nowożytnych historia terenów gminy wiąże się z dziejami późniejszego głównego ośrodka administracyjnego - Radomia, istniejącego jako osada już na przełomie VIII/IX w. Po powstaniu państwa polskiego, Radom stał się ośrodkiem kasztelanii w prowincji sandomierskiej, stanowiącej część Małopolski. Istotne dla rozwoju regionu było sąsiedztwo pradawnej Puszczy Radomskiej, do końca I Rzeczypospolitej stanowiącej własność królewską.

Do upadku I Rzeczypospolitej tereny te należały do dzielnicy sandomierskiej. W 1474 r. województwo sandomierskie podzieliło się na dwie części, z których powiaty północne zwane były Ziemią Radomską. Na przestrzeni wieków Ziemia Radomska była areną istotnych dla całej Rzeczypospolitej wydarzeń historycznych. Kilkakrotnie ucierpiała podczas najazdów Tatarów, w XIV w. dotarły tu najazdy litewskie. Duże straty spowodowały: rokosz Zebrzydowskiego z lat 1606 - 1609, potop szwedzki oraz wojna północna w pocz. XVIII w.

Po trzecim rozbiore Polski w 1795 r. Ziemia Radomska weszła w skład Galicji Zachodniej, w 1809 r. włączonej w granice Księstwa Warszawskiego - jako departament radomski. Powstałe w 1816 r. Królestwo Polskie objęło departament radomski województwa sandomierskiego, w 1837 r. przemianowanego na gubernię sandomierską, ze stolicą w Radomiu. W latach 1845 - 1915 funkcjonowała gubernia radomska Królestwa Kongresowego. W 1919 r. Ziemia Radomska znalazła się w województwie kieleckim. W czasie II wojny światowej powstał dystrykt radomski w Generalnym Gubernatorstwie. Po wojnie tereny znalazły się w województwie kieleckim w latach 1954 - 1973, w latach 1975 - 1998 - w województwie radomskim. Obecny podział administracyjny istnieje od 1998 r. Gmina Jedlnia - Letnisko utworzona została w 1978 r.

Istotna dla gospodarki terenów Puszcza Radomska, we wczesnym średniowieczu stanowiąca granicę plemienną między Mazowszem a Małopolską, od początków państwowości polskiej do końca istnienia I Rzeczypospolitej była własnością królewską. Osadnictwo rozwijało się głównie na jej obrzeżach. Od XVI w. nazywana była Puszcza Jedleńską - od nazwy położonej w jej środku osady - Jedlni (dziś w Gminie Pionki), której dzielnicą stała się późniejsza osada Jedlnia - Letnisko. W osadach puszczańskich kwitło łowiectwo i bartnictwo. W XVI w. na terenie starostwa radomskiego bartnictwem zajmowało się ok. 327 rodzin. Bartnicy byli wieczystymi dzierżawcami barci, z których składali daniny tzw. bartne; mieli wolny wstęp do lasu i prawo korzystania z jego darów; należeli do organizacji bartnych - obelści. Jedlnia stanowiła ulubione miejsce postojów Władysława Jagiełły, który w 1430 r. wydał przywileje jedleńskie (potwierdzone w Krakowie w 1433 r.), gwarantujące szlachcie nietykalność osobistą. Ożywione kontakty z Litwą, datujące się od pierwszych Jagiellonów sprawiły, że trakt z Krakowa do Wilna, wiodący przez puszcę nabrał znaczenia. Nazywany był Gościńcem Litewskim lub Królewskim Gościńcem (Królewska Droga).

Jedlnia - Letnisko powstała w 1865 r., jako osada Mokrzec - Swoboda. W 1869 r. chłopci ze wsi Huta Piotrowicka (ob. Aleksandrów) i Piotrowic otrzymali w darowiźnie sześciomorgowe działki położone po obu stronach traktu kozienickiego i zbudowali pierwsze domy. W latach 1884 - 1886 w wybudowano linię kolejową Radom - Dęblin, przy niej stację Jedlnia z osadą początkowo zamieszkałą przez kolejarzy. W pocz. XX w. lekarze radomscy: Ludwik Żerański i Zygmunt Płużański stwierdzili w jej okolicach walory uzdrowiskowe. Wykupiwszy od gospodarzy z Piotrowic tzw. „dodatki”, wzniesli wille

uzdrowiskowe, dzięki czemu w 1917 r. miejscowość otrzymała nazwę Jedlnia Letnisko. Od tego momentu datuje się jej intensywny rozwój. W 1920 r. utworzono szkołę powszechną, miejscowość zamieszkiwało ok. 500 osób. W okolicy stacji powstały dwa zakłady przemysłowe: fabryka elementów ceramicznych dla przemysłu elektrycznego oraz tartak. W 1939 r. w okolicy Jedlni - Letnisko miały miejsce walki Kawalerii Wileńskiej z Niemcami. W czasie II wojny światowej na terenie miejscowości hitlerowcy zamordowali około 40 osób, a w okolicznych lasach - ponad 250.

Z pozostałych wsi gminy najwcześniej wzmiankowany jest Rajec - w 1191 r., z którego dziesięcina należała do kościoła NMP w Sandomierzu. W 1252 r. wieś wchodziła w skład uposażenia benedyktynów z klasztoru w Sieciechowie. W 1416 r. we wsi wymieniony jest Przedwój z Rajca herbu Dębno. W latach 1470 - 1480 Rajec Mały (ob. Szlachecki) był własnością licznych dziedziców herbu Nieczuja, część Rajca Dużego (ob. R. Poduchownego?) należała do dziedziców świeckich osadzonych na ziemiach zabranych kmieciom; wsie płaciły daniny klasztorowi w Sieciechowie. W okresie 1508 - 1577 r. wieś posiadała wielu właścicieli wywodzących się z drobnej szlachty oraz sołtysów, osadzonych w różnych jej częściach: Mikołaj i Stanisław Synowiec, Abraham, Stach i Jakub Rajeccy, Jakub Krawiec, Tomek Las, Niedźwiecki, Andrzej Balus, Jan Wielisław, Marcin Śliwka, Paweł Przedwój. Początkowo zwolnieni z czynszu (1508 r.), później część opłat wnosili na rzecz prepozytury sandomierskiej, z folwarku w Rajcu Małym - na rzecz plebanii w Starym Radomiu, choć prawnie obie wsie należały do prepozytury sandomierskiej. W 1532 r. wsie płaciły klasztorowi w Sieciechowie. W 1549 r. opat Feliks Rogowski oddał królowi m.in. grunt i brzeg nad rzeką Pacyną 0,5 mili od Radomia, przylegający do lasów jedlińskich, będący częścią wsi klasztornej Rajec, na którym miały powstać 2 stawy rybne. W 1590 r. opat Józef Wereszczyński przekazał wsie Sadków i Rajec prepozyturze klasztoru pw. NMP w Nowym Radomiu. W latach 1637 - 1646 właścicielami wsi są: Paweł i Rafał Rajeccy, Stanisław Gąszczyński, ojciec Korydski, radomski prepozyt szpitalny. W 1662 r. jest tu folwark, wieś liczy 43 mieszkańców łącznie z czeladzią folwarczną. W 1673 r. wymieniani są szlachcice: Kędzierski, Gąszczyński, Rafał i Paweł Rajeccy. W 1787 r. mieszkało tu 59 osób w tym 2 Żydów. W 1789 r. istniał młyn. W 1827 r. Rajec Szlachecki liczył 13 domów i 138 mieszkańców, zaś Rajec Poduchowny: 16 domów 138 mieszkańców, w latach 1880 - 1914: 36 domów, 287 mieszkańców, folwark dzierżawiony był przez różnych użytkowników. W latach 1926 - 1946 jego właścicielką była Wiera Demianiuk. W 1946 r. w budynku dworu otwarto szkołę podstawową, w 1953 r. ziemie majątku włączono do PGR, w 1959 r. - przekazano Zakładowi Zieleni MPGK na szkółkę zadrzewiona. W 1993 r. teren przejęła gmina, obecnie stanowi własność prywatną.

W latach 1470 - 1480 wzmiankowane są wsie Myśliszewice i Sadków. Myśliszewice w 1827 r. liczyły 19 domów i 250 mieszkańców oraz folwark (1728 mórg ziemi), który w 1866 r. został

rozparcelowany między 72 kolonizatorów. W latach 1880 - 1914 liczba domów wzrosła do 43, mieszkańców do 334; we wsi istniała szkoła początkowa.

Sadków w poł. XV w. należał do klasztoru sieciechowskiego, któremu dziesięcinę oddawała wieś, folwark był od niej zwolniony. Część opłat wieś ponosiła na rzecz prepozytury w Sandomierzu. W 1569 r. dzierżawił ją Mikołaj Rogowski. W 1584 r. opat sieciechowski Józef Wereszczyński uznał dzierżawę Tomasza Faglara na wsi Sadków oraz zezwolił na przekazanie dziedzictwa Aleksandrowi Faglarowi. Od 1590 r. wieś płaciła czynsz prepozyturze klasztoru pw. NMP w Radomiu. W 1827 r. liczyła 17 domów, 164 mieszkańców, w latach 1880 - 1914: 23 domy, 155 mieszkańców i folwark.

W latach 1880 - 1914 Cudnów w liczył 37 domów, 201 mieszkańców; Dawidów - 15 domów, 92 mieszkańców; Lasowice - 13 domów, 114 mieszkańców; Piotrowice - 27 domów, 97 mieszkańców, do Piotrowic należała Piotrowska Huta licząca 32 mieszkańców oraz osada leśna i dwór. W 1649 r. właścicielem Piotrowic był radomski sędzia grodzki Tomasz Zawisza Krocowski, jednym z dziedziców w XIX w. był Daniel Roszkowski, zm. 1834. Wieś Siczki w 1827 r. wchodziła w skład dóbr rządowych Jedlnia i liczyła 9 domów, 53 mieszkańców. W latach 1880 - 1914: 16 domów 128 mieszkańców oraz dwór.

Wieś Słupica założona została na terenie puszczy na przełomie XVIII/XIX w. i zasiedlona przez tzw. Posyniaków - mieszkańców wsi Posanie (Podsanie) leżącej nad Sanem. W 1827 r. wieś liczyła 29 domów i 304 mieszkańców. W latach 1880 - 1914: 57 domów, 510 mieszkańców, folwark i elementarną szkołę rządową (od 1817 r.).

Wieś Gzowice - miejscowość gminna do 1954 r., wzmiankowana przez Długosza, obejmowała folwark i osadę leśną. W 1827 r. liczyła 40 domów, 299 mieszkańców, w latach 1880 - 1914: 60 domów 477 mieszkańców, zaś osada leśna liczyła 2 domy, 10 mieszkańców. Z obecnej gminy Jedlnia w skład gminy Gzowice wchodziły: Aleksandrów, Myśliszewice, Groszowice, Lasowice, Dawidów, Piotrowice, Cudnów, Antoniówka i Słupica.

ROZWÓJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO

Na terenie gminy występują dwa typy układów ruralistycznych o proveniencji dziewiętnastowiecznej i pocz. XX w.:

- główna ulica wiejska stanowiąca główną oś komunikacyjną i prostopadła do niej sieć prostopadłych do siebie uliczek. Domy rozlokowane są na dużych działkach o charakterze ogrodowym lub leśnym. Taki układ posiadają: Antoniówka, Wrzosów, Rajec Szlachecki i Jedlnia - Letnisko. Środkowa część Jedlni - przy ul. Radomskiej na odcinku od ul. Piłsudskiego do ul. 1000 - lecia, posiada stosunkowo zwartą zabudowę. Obecnie coraz więcej działek,

pierwotnie typowo letniskowych, staje się działkami zamieszkałymi na stałe, choć nadal zwiększa się liczba działek typowo letniskowych,

- typ rzędówki - charakteryzujący się luźną zabudową wzdłuż drogi i prostopadle do drogi biegnącymi pasami pól, wykształcony na ziemiach polskich w XIX w. Prezentują go wsie: Groszowice, Piotrowice, Aleksandrów, Myśliszewice, Lasowice, Gzowice.

CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO GMINY Jedlnia-Letnisko

W Jedlni - Letnisko stosunkowo liczna jest drewniana zabudowa willowa kształtowana pod wpływem architektury szwajcarskiej, stylu zakopiańskiego i budownictwa typu „świdermajer”, popularnego w zabudowie Otwocka i innych miejscowości o charakterze wypoczynkowym. Prezentuje elementy tradycyjnego budownictwa mazowieckiego o lekkiej konstrukcji połączone z bogato zdobionymi werandami i przedsiónkami; często pojawiają się drewniane ażurowe zdobienia, zwłaszcza werand i ganków oraz bogata oprawa okien. Budynki prezentują zróżnicowany stan zachowania, w większości pozbawione ochrony prawnej modernizowane są często bez poszanowania ich zabytkowej substancji. Ponadto ta malownicza zabudowa nie jest wystarczająco wyeksponowana w krajobrazie Jedlni - Letnisko, choć to ona stanowi o architektonicznej specyfice letniska. Są również przykłady budynków bardzo zadbanej. Najlepszym przykładem pełnej prezentacji walorów architektury letniskowej Jedlni - Letnisko są wille przy ul. Nadrzecznej 64 czy i willa przy ul. Niecałej 31.

W granicach gminy obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

obiekt	lokalizacja	czas powstania	Rejestr Zabytków
Kościół parafialny pw. św. Józefa	Jedlnia - Letnisko	1921 r. (1905 - 1906, 1921 - 1924)	Nr 373/A/88 z dn. 05.01.1988 r.
Dzwonnica przy kościółce parafialnym pw. św. Józefa	Jedlnia - Letnisko	1922 r.	Nr 373/A/88 z dn. 05.01.1988 r.
Willi drewniana	Jedlnia-Letnisko	Bd.	Nr A-1566
Park	Rajec Książęcy	XIX w., relikw	Nr 752 z dn. 19.12.1957r.
Park	Rajec Poduchowny	1926 r.	Nr 754 z dn.

			19.12.1957 oraz Nr 541/A/94 z dn. 07.12.1994 r.
--	--	--	---

W Programie Opieki nad Zabytkami na lata 2010 - 2013 dla Gminy Jelnia - Letnisko zaproponowano wystąpienie o wpis do rejestru zabytków dla wskazanych obiektów. Postulat nie został zrealizowany. Przed podjęciem działań wymagana jest szczegółowa analiza pod kątem ich wartości zabytkowej i stanu zachowania, pozwalająca na precyzyjne określenie potrzeb konserwatorskich i remontowych, zasad postępowania i działań prawno - administracyjnych, przeprowadzona w konsultacji z Wojewódzkim Urzędem Zabytków - delegaturą w Radomiu.

Gminna Ewidencja Zabytków gminy Jedlnia - Letnisko stanowi spis zabytków archeologicznych, znajdujących się również w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, sporządzony na podstawie wojewódzkich kart ewidencyjnych stanowisk archeologicznych.

GEZ zawiera stanowiska archeologiczne rozpoznane na 5 obszarach Archeologicznego Zdjęcia Polski zlokalizowanych na terenie gminy Jedlnia Letnisko AZP: 73 - 68, 73 - 69, 74 - 68, 74 - 69, 74 - 70. Badania wykonano w latach 80. i 90. XX w. i weryfikowano częściowo na początku bieżącego stulecia. Następnym badań nie prowadzono.

Gminna Ewidencja Zabytków zawiera 47 stanowisk. Wśród nich głównie stanowiska wielokulturowe, 3 określono jako starożytność bez możliwości precyzyjnego datowania, 1 z epoki kamienia, 3 z okresu neolitu, 7 z epoki brązu, 2 z epoki żelaza, 4 z wczesnego średniowiecza oraz z czasów od średniowiecza po nowożytność.

Zweryfikowane obiekty Gminnej Ewidencji Zabytków gmina Jedlnia-Letnisko

L.p.	Adres Miejscowość	Nr działki	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Antoniówka nr 1	64/9	Młyn, murowany, 1922-24 r.	
2.	Groszowice	292/3	Kapliczka, murowana, I ćw. XX w.	
3.	Gzowice nr 2	3	Dom mieszkalny drewniany, I. 20. XX w.	Oryginalne okiennice
4.	Gzowice nr 5	6	Dom mieszkalny drewniany, I. 20. XX w.	Otynkowany

5.	Gzowice nr 23	32	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	Częściowo otynkowany
6.	Gzowice nr 43	56	Dom mieszkalny drewniany, l ćw. XX w.	Oryginalne okiennice
7.	Gzowice nr 49	160	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
8.	Gzowice Folwark	64/4	Kapliczka murowana, XVII w.	
9.	Gzowice Folwark	10/2	Młyn wodno-elektryczny murowany, 1920 r.	Wymiana pokrycia dachowego
10.	Jedlnia-Letnisko ul. Cmentarna	1312	Cmentarz parafialny	
11.	Jedlnia-Letnisko	412	Kościół drewniany l ćw. XX w. (1921 r.)	W rejestrze zabytków 373/A/88
12.	Jedlnia-Letnisko	412	Dzwonnica drewniana 1922 r.	W rejestrze zabytków 373/A/88
13.	Jedlnia-Letnisko koło dworca	778	Magazyn kolei murowany, l. 80. XIX w.	Nieużytkowany
14.	Jedlnia-Letnisko ul. Chopina nr 2	1194	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	
15.	Jedlnia-Letnisko ul. Chopina nr 6	1196	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
16.	Jedlnia-Letnisko ul. Górna nr 6	597/9	Dom mieszkalny drewniany, 1905 r.	
17.	Jedlnia-Letnisko ul. Kolejowa nr 22	1575/2	Dom mieszkalny murowany, 1915 r.	
18.	Jedlnia-Letnisko ul. Kopernika nr 12	1187/1	Dom mieszkalny drewniany, 1920 r.	
19.	Jedlnia-Letnisko ul. Kopernika nr 16	1187/1 0	Dom mieszkalny drewniany, 1926 r.	
20.	Jedlnia-Letnisko ul. Korpikiewicza nr 5	465	Budynek mieszkalny d. Ośrodek Zdrowia,	Dawny adres: ul. H. Sawickiej,

			murowany, 1909 r.	ul. Poprzeczna
21.	Jedlnia-Letnisko ul. 1000-Lecia nr 2	1285	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	Częściowo otynkowany
22.	Jedlnia-Letnisko ul. 1000-Lecia nr 6		Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
23.	Jedlnia-Letnisko ul. 1000-Lecia nr 17	595	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
24.	Jedlnia-Letnisko ul. 1000-Lecia nr 32	1318/1	Dom mieszkalny drewniany, l. 30.XX w.	
25.	Jedlnia-Letnisko ul. 1-go Maja nr 22	778	Dom mieszkalny murowany, l. 80. XIX w.	
26.	Jedlnia-Letnisko ul. 1-go Maja nr 46	1185	Dom mieszkalny drewniany, 1927 r.	
27.	Jedlnia-Letnisko ul. Mickiewicza nr 7	1154	Dom mieszkalny murowany, l. 20. XX. w.	
28.	Jedlnia-Letnisko ul. Nadrzeczna 64	368/1	Dom mieszkalny drewniany, 1 poł. XX w.	Remont kapitalny
29.	Jedlnia-Letnisko ul. Nadrzeczna nr 77		Dom mieszkalny drewniany, XIX/XX w.	Dawny adres: ul. Nadrzeczna 78
30.	Jedlnia-Letnisko ul. Nadrzeczna nr 77		Krzyż przydrożny	
31.	Jedlnia-Letnisko ul. Nadrzeczna	240	Kapliczka	
32.	Jedlnia-Letnisko ul. Niecała nr 31	1886	Dom mieszkalny drewniany, pocz. XX w.	
33.	Jedlnia-Letnisko ul. Piotrowicka nr 3	1515/1	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
34.	Jedlnia-Letnisko ul. Płużańskiego nr 1	425	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
35.	Jedlnia-Letnisko ul. Płużańskiego nr 12	446	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	
36.	Jedlnia-Letnisko ul. Płużańskiego nr 27	403	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	

37.	Jedlnia-Letnisko ul. Płużańskiego nr 28	446	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	dawny adres: Nadrzeczna 74
38.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 9	1254	Budynek mieszkalny, d. budynek UG murowany, konstrukcja drewniana, l. 20. XX w.	
39.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 1	1256	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	Sidding
40.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 11	1251	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	
41.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 12	512	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
42.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 13	1251	Dom mieszkalny drewniany, XIX/XX w.	
43.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 14	507	Dom mieszkalny drewniany, l. 20.XX w.	
44.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 18	476	Dom mieszkalny drewniany, pocz. XX w.	
45.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 32	382	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	Dawny adres: ul. Radomska 36
46.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 34	376	Dom mieszkalny murowany, l. 20. XX w.	
47.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 44	317	Dom mieszkalny drewniany, sidding, 1910 r.	
48.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 46	307	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	Otynkowany
49.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 66	322	Dom mieszkalny drewniany, l. 30. XX w.	
50.	Jedlnia-Letnisko ul. Radomska nr 68	297, 296/1	Dom mieszkalny drewniany, l. 30. XX w.	
51.	Jedlnia-Letnisko ul. Reymonta nr 4	585	Dom mieszkalny drewniany, pocz. XX w.	

52.	Jedlnia-Letnisko ul. Spokojna nr 3		Dom mieszkalny	
53.	Jedlnia-Letnisko ul. Słupicka nr 8	338	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
54.	Jedlnia-Letnisko ul. Słupicka 25	1374	Dom mieszkalny drewniany, 1 poł. XX w.	
55.	Jedlnia-Letnisko ul. Sawickiej 33	438	Dom mieszkalny drewniany, k. XIX w.	Dawny adres : ul. Nadrzeczna nr 76
56.	Jedlnia-Letnisko Pl. Wolności nr 2	531	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
57.	Jedlnia-Letnisko Pl. Wolności nr 3	540	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	
58.	Jedlnia-Letnisko ul. Wojciechowskiego nr 7	392/1	Dom mieszkalny drewniany, pocz. XX w.	
59.	Jedlnia-Letnisko ul. Wojciechowskiego nr 14	414/1, 413	Dom mieszkalny drewniany, 1923 r.	
60.	ul. Wojciechowskiego 12	413	Dawna plebania, 1928 r.	
61.	Jedlnia-Letnisko ul. Wojciechowskiego nr 24	398/2	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	Dawny adres: Nadrzeczna nr 68
62.	Jedlnia-Letnisko ul. Zachodnia nr 8	338	Dom mieszkalny drewniany, pocz. XX w.	
63.	Jedlnia-Letnisko ul. Żerańskiego nr 6	372	Dom mieszkalny drewniany, l. 20. XX w.	Otynkowany
64.	Jedlnia-Letnisko ul. Żeromskiego 9	1867	Dom mieszkalny drewniany, 1 poł. XX w.	
65.	Piotrowice nr 31	28	Dom mieszkalny drewniany, pocz. XX w.	
66.	Piotrowice nr 31	28	Stodoła drewniana ok. 1915 r.	
67.	Piotrowice między numerami 22-23		Krzyż przydrożny, murowany, 1 ćw. XX w.	
68.	Rajec Poduchowy	52/5	Park, 1926 r.	Rejestr zabytków 541/A/94

69.	Siczki nr 13	83	Dom mieszkalny drewniany, I. 20. XX w.	Częściowo otynkowany
70.	Siczki nr 30		Dom mieszkalny drewniany I. 20. XX w.	
71.	Siczki	361	Leśniczówka, drewniana XIX/XX w.	
72.	Słupica	566	Kościół i dzwonnica, drewniane ok. 1940 r.	Nie użytkowany
73.	Słupica nr 16	599	Dom mieszkalny drewniany 2 ćw. XX w	
74.	Słupica nr 48	692	Dom mieszkalny drewniany 1901 r.	
75.	Słupica nr 58	441	Dom mieszkalny drewniany ok. 1946r	
76.	Słupica nr 87	360	Dom mieszkalny drewniany, I. 20. XX w. ob. ośrodek zdrowia	
77.	Słupica	364	Krzyż przydrożny	

Ewidencja stanowisk archeologicznych na terenie gm. Jedlnia-Letnisko

Stanowiska archeologiczne rozpoznano na 5 obszarach Archeologicznego Zdjęcia Polski w skali 1: 25 000 zlokalizowanych na terenie gminy Jedlnia-Letnisko

AZP: 73- 68, 73- 69, 74- 68, 74- 69, 74- 70

ST.1

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **11**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka brązu, wczesne średniowiecze**

Uwagi: **stanowisko wyeksplorowane w wyniku badań archeologicznych**

ST.2

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **3**

Nr stanowiska na obszarze: **12**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **wczesne średniowiecze**

Uwagi: **brak potwierdzenia w terenie**

ST.3

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **13**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **wczesne średniowiecze**

Uwagi: **brak potwierdzenia w terenie**

ST.4

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **4**

Nr stanowiska na obszarze: **14**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: kultura łużycka, kultura przeworska

Chronologia stanowiska: **epoka brązu, okres wpływów rzymskich ep. żelaza**

ST.5

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **5**

Nr stanowiska na obszarze: **15**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

ST.6

Miejscowość: **Kolonia Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **6**

Nr stanowiska na obszarze: **16**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze, nowożytność**

ST.7

Miejscowość: **Kolonia Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **73- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **7**

Nr stanowiska na obszarze: **18**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

ST.8

Miejscowość: **Antoniówka**

Obszar AZP: **73- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **3**

Funkcja obiektu: **ślad obozowiska**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka kamienia**

ST.9

Miejscowość: **Antoniówka**

Obszar AZP: **73- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **4**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura: Chronologia stanowiska: **średniowiecze- nowożytność**

ST.10

Miejscowość: **Jedlnia-Letnisko**

Obszar AZP: **73- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **5**

Funkcja obiektu: **śląd obozowiska, śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze- nowożytność**

ST.11

Miejscowość: **Siczki**

Obszar AZP: **73- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **10**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze- nowożytność**

ST.12

Miejscowość: **Natolin**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **13**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **okres halsztadzki, wczesna epoka żelaza**

ST.13

Miejscowość: **Natolin**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **14**

Funkcja obiektu: **pracownia krzemieniarska**

Kultura: **kultura świderska**

Chronologia stanowiska: **paleolit schyłkowy**

ST.14

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **7**

Nr stanowiska na obszarze: **26**

Funkcja obiektu: **śląd obozowiska, osada**

Kultura: **epoka kamienia, wczesne średniowiecze**

Chronologia stanowiska: **okres halsztadzki, wczesna ep. żelaza**

ST.15

Miejscowość: **Rajec Poduchowny**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **8**

Nr stanowiska na obszarze: **27**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **wczesne średniowiecze**

ST.16

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **28**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **okres wpływów rzymskich, epoka żelaza**

ST.17

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **29**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **starożytność**

ST.18

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **3**

Nr stanowiska na obszarze: **30**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy, osada**

Kultura: **kultura grobów kloszowych**

Chronologia stanowiska: **epoka żelaza, wczesne średniowiecze X-XIII w., nowożytność**

ST.19

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **4**

Nr stanowiska na obszarze: **31**

Funkcja obiektu: **śląd obozowiska, śląd osadniczy, osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **mezolit- wczesna epoka brązu, średniowiecze XII- XIV w., nowożytność**

ST.20

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **5**

Nr stanowiska na obszarze: **32**

Funkcja obiektu: **śląd obozowiska, osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka kamienia, wczesne średniowiecze**

ST.21

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **6**

Nr stanowiska na obszarze: **33**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **wczesne średniowiecze**

ST.22

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **7**

Nr stanowiska na obszarze: **34**

Funkcja obiektu: **osada, ślad osadniczy**

Kultura: **kultura łżycka, średniowiecze**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu, średniowiecze**

ST.23

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **8**

Nr stanowiska na obszarze: **35**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **wczesne średniowiecze**

ST.24

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **9**

Nr stanowiska na obszarze: **36**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **wczesne średniowiecze**

ST.25

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **10**

Nr stanowiska na obszarze: **37**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

ST.26

Miejscowość: **Rajec Szlachecki**

Obszar AZP: **74- 68**

Nr stanowiska w miejscowości: **11**

Nr stanowiska na obszarze: **38**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy, osada**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **neolit, epoka brązu**

ST.27

Miejscowość: **Groszowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **1**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze XI- XV w.**

ST.28

Miejscowość: **Myśliszewice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **2**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze XI- XV w.**

ST.29

Miejscowość: **Myśliszewice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **3**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: kultura przeworska

Chronologia stanowiska: **okres wpływów rzymskich- epoka żelaza**

ST.30

Miejscowość: **Myśliszewice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **3**

Nr stanowiska na obszarze: **4**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura łużycka, kultura grobów kloszowych**

Chronologia stanowiska: **późna epoka brązu, wczesna epoka żelaza**

ST.31

Miejscowość: **Myśliszewice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **4**

Nr stanowiska na obszarze: **5**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura przeworska**

Chronologia stanowiska: **okres wpływów rzymskich- epoka żelaza**

ST.32

Miejscowość: **Myśliszewice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **5**

Nr stanowiska na obszarze: **6**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

ST.33

Miejscowość: **Piotrowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **7**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura przeworska**

Chronologia stanowiska: **okres wpływów rzymskich- epoka żelaza**

ST.34

Miejscowość: **Przecinka**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **8**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy, osada**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu, średniowiecze XI- XV w.**

ST.35

Miejscowość: **Piotrowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **3**

Nr stanowiska na obszarze: **9**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

ST.36

Miejscowość: **Myśliszewice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **6**

Nr stanowiska na obszarze: **10**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze XI- XV w.**

ST.37

Miejscowość: **Piotrowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **11**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze XI- XV w.**

ST.38

Miejscowość: **Lasowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **12**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **starożytność**

ST.39

Miejscowość: **Górki**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **13**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **średniowiecze XI- XV w.**

ST.40

Miejscowość: **Niemianowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **18**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu, średniowiecze XI- XV w.**

ST.41

Miejscowość: **Gzowice**

Obszar AZP: **74- 69**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **19**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura: **kultura łużycka**

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

ST.42

Miejscowość: **Słupica**

Obszar AZP: **74- 70**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **1**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **neolit**

Uwagi: **brak potwierdzenia lokalizacji w terenie**

ST.43

Miejscowość: **Słupica**

Obszar AZP: **74- 70**

Nr stanowiska w miejscowości: **2**

Nr stanowiska na obszarze: **2**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka kamienia- epoka żelaza**

Uwagi: **brak potwierdzenia lokalizacji w terenie**

ST.44

Miejscowość: **Słupica**

Obszar AZP: **74- 70**

Nr stanowiska w miejscowości: **3**

Nr stanowiska na obszarze: **3**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy- znalezisko luźne**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **epoka brązu**

Uwagi: **brak potwierdzenia lokalizacji w terenie**

ST.45

Miejscowość: **Słupica- Podlas**

Obszar AZP: **74- 70**

Nr stanowiska w miejscowości: **1**

Nr stanowiska na obszarze: **9**

Funkcja obiektu: **osada**

Kultura: **kultura pucharów lejkowatych**

Chronologia stanowiska: **neolit**

ST.46

Miejscowość: **Słupica**

Obszar AZP: **74- 70**

Nr stanowiska w miejscowości: **4**

Nr stanowiska na obszarze: **10**

Funkcja obiektu: **śląd osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **neolit, okres wpływów rzymskich- epoka żelaza**

ST.47

Miejscowość: **Słupica**

Obszar AZP: **74- 70**

Nr stanowiska w miejscowości: **5**

Nr stanowiska na obszarze: **11**

Funkcja obiektu: **ślad osadniczy**

Kultura:

Chronologia stanowiska: **neolit**

Obszar gminy i miasta Jedlnia-Letnisko pokryty jest następującymi planami zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonymi:

- 1) uchwałą Nr XXIX/176/2001 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 28 września 2001 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia-Letnisko;
- 2) uchwałą Nr XXIX/177/2001 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 28 września 2001 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia-Letnisko;
- 3) uchwałą Nr XXXIII/204/2001 Rady Gminy Jedlnia-Letnisko z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia-Letnisko.

W terenach nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wydane są decyzje o warunkach zabudowy, liczba wydanych decyzji przedstawia się następująco:

Rok	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego
2015	196	38
2016	211	41
2017	219	39
2018	240	49
2019	244	48
XII. 2020	272	33
Razem	1382	248

Decyzje o warunkach zabudowy wydane zostały głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, gospodarczej i usługowej.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły głównie lokalizacji infrastruktury technicznej (gaz, energia elektryczna wodociągi, kanalizacja sanitarna oraz łączność publiczna), w mniejszym zaś stopniu dróg i ich urządzenia, a także usług celu publicznego.

Uwarunkowania fizjograficzne

Rzeźba terenu

Równina Radomska wyniesiona jest na ok. 180–212 m n.p.m., przeważają małe spadki terenu. Najwyższe wzniesienie znajduje się w północnej części gminy, na zachód od miejscowości Kotarvice W krajobrazie dominują wysoczyzny morenowe płaskie, o wyraźnej denudacyjnej rzeźbie terenu charakterystycznej dla obszarów staroglacjalnych.

Teren przemodelowany jest zagłębieniami bezodpływowymi o głębokości 1–2 m, których geneza związana jest z nierównomierną akumulacją lodowca oraz formami wydmowymi o zróżnicowanych kształtach i wielkościach względnych dochodzących do kilku metrów. Innymi formami wypukłymi akumulacji lodowcowej i rzeczno-lodowcowej są wzniesienia morenowe czołowe.

Geologia

Utwory czwartorzędowe pokrywają teren całej gminy. Związane są ze zlodowaceniem środkowo- i południowopolskim. Pokrywają one występujące również na tym terenie utwory kredy i trzeciorzędu.

Osady zlodowaceń południowopolskich mają miąższość ok. 10 m. Są to żwiry i piaski lodowcowe. Powyżej zalegają gliny zwałowe o miąższości między 3 a 20 m oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe o miąższości dochodzącej do 6 m.

Osady zlodowaceń środkowopolskich są bardzo powszechne na powierzchni powiatu radomskiego. Są to głównie gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe. W obniżeniach terenu występują namuły zagłębień bezodpływowych, a także mułki, mady i piaski jeziorne. W rejonach dolin rzecznych spotkać można również torfy.

Surowce mineralne

Na terenie gminy surowce mineralne nie zostały udokumentowane.

Klimat

Gmina Jedlnia-Letnisko wchodzi w skład „radomskiej dzielnicy klimatycznej”, charakteryzującej się wyraźnie wyższymi od otoczenia temperaturami. Poza tym gmina leży w pasie najniższych w kraju opadów atmosferycznych. Pod względem klimatycznym obszar gminy charakteryzują:

- średnia roczna suma opadów wynosząca 550–600 mm,
- średnie roczne temperatury wynoszące +6,8 °C,
- 200 - 220 dni okresu wegetacyjnego (początek w pierwszej dekadzie kwietnia, koniec w ostatniej dekadzie października).

W gminie klimat różnicowany jest przez rzeźbę terenu i jego zagospodarowanie, w związku z czym można wyodrębnić następujące topoklimaty:

- rejon równiny denudacyjnej ze średnimi wartościami temperatur powietrza i średnimi wielkościami opadów atmosferycznych,
- rejon zagłębień i den dolin rzecznych z niekorzystnymi warunkami klimatycznymi, z tendencją do inwersji termicznych, gromadzenia się chłodnych mas powietrza i mgieł,
- południowe krańce gminy, gdzie warunki klimatyczne są kształtowane przez rejon klimatyczny pogórzy świętokrzyskich z niższymi wartościami temperatur powietrza i najwyższymi na tym obszarze opadami atmosferycznymi.

Wody powierzchniowe

Gmina położona jest w dorzeczu Wisły. Odwadniana jest przez rzeki Pacynka i Gzowianka wraz z bezimiennymi dopływami.

Sieć rzeczną stanowią rzeki o charakterze nizinnym. Rzeki gminy charakteryzują się śnieżno – deszczowym systemem zasilania, dlatego też wysokie stany wód notowane są na wiosnę i w lipcu.

Największą rzeką gminy jest Pacynka płynąca z południa na północ. Ma wykształconą, szeroką dolinę, o niewyraźnych krawędziach miejscami zabagniona z licznymi starorzeczami i dopływami.

Gzowianka przepływa przez ze wschodu na zachód. Na rzece tej zbudowany został zbiornik wodny pełniący głównie funkcję rekreacyjno-wypoczynkową.

Wody podziemne

Na obszarze gminy ujmowane są trzy poziomy wód podziemnych:

- czwartorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami fluwioglacjalnymi na głębokości 5–26 m, oraz piaskami współczesnych dolin rzecznych na głębokości 0,5–1,0 m;
- kredowy poziom wodonośny, posiadający wody o charakterze szczelinowo-porowym, przykryty utworami nieprzepuszczalnymi – glinami zwałowymi i iłami trzeciorzędowymi, wykształcony w postaci piasków i piaskowców;

-
- jurajski poziom wodonośny – wody szczelinowo-krasowe o ponadnormatywnej zawartości manganu i żelaza, występujący pod utworami przepuszczalnymi.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) to wydzielone szczególnie cenne i zasobne struktury wodonośne, wytypowane jako wymagające ochrony obszary, spełniające określone wymagania ilościowe i jakościowe oraz stanowiące istotne w skali kraju rezerwuary dla zaopatrzenia ludności w wodę. Na terenie gminy wydzielono GZWP nr 405 Niecka Radomska, który jest zbiornikiem porowo-szczelinowym, powstałym w neogenie. Powierzchnia zbiornika wynosi ok. 2925 km².

Wody Głównych Zbiorników Wód Podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Dla wymienionego zbiornika opracowano dokumentację hydrogeologiczną w 2011 r., w której wskazano projektowane obszary ochronne, które zajmują prawie całą powierzchnię obszaru zbiornika. Prawie cały obszar gminy znajduje się w zasięgu podobszaru ochrony B (są to obszary proponowane do objęcia ochroną, które ustanawiane są w trybie aktów prawa miejscowego przez odpowiedniego dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej), obejmującym tereny podatne na zanieczyszczenie, o czasie wymiany wód wynoszącym od 5 do 25 lat.

Powiązania ekologiczne

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach ogólnopolskich i europejskich koncepcji powiązań przyrodniczych (ECONET-PL, Natura2000, PAN).

Rzeki wpływające od zachodu do gminy Jedlnia-Letnisko stanowią dopływy Mlecznej, która stanowi regionalny korytarz ekologiczny, będący jednym z ogniw łączących węzłowy obszar świętokrzyski z Puszcą Kozienicką, również obszarem węzłowym, oraz dalej – z doliną środkowej Wisły. Dolina ta od Pacynki do ujścia do Radomki cechuje się wysoką różnorodnością biologiczną – występują tu ekosystemy szuwarowo- torfowiskowe, łąkowo-pastwiskowe, zadrzewienia przywodne i kępowe oraz cenne kompleksy leśne. Rzeki Gzowianka i Pacynka stanowią korytarze o znaczeniu lokalnym.

Część terenów gminy została zakwalifikowana do *Sieci wielofunkcyjnych terenów otwartych systemu przyrodniczego (greenbelt) w ramach projektu „Strategia rozwoju miejskiego Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (ROF)”. Obszar Radomskiej Sieci Terenów Otwartych „Green Belt” (RSTO GB) zbudowany jest w 88% z terenów otwartych, a celami jego utworzenia są: zachowanie terenów*

posiadających potencjał rekreacyjny i turystyczny, poprawa stanu środowiska zamieszkania, zachowanie potencjału przyrodniczego, ograniczenie rozwoju osadnictwa na tereny istotne dla rekreacji i środowiska, ograniczenie bezładu przestrzennego, w tym żywiołowego rozwoju osadnictwa. W granicach obszaru opracowania dotyczy to znacznych powierzchni, a budują ją głównie różne typy agrokultur oraz duże płaty łąk i pastwisk. Celem koncepcji „greenbelt” jest stworzenie ciągłości przestrzennej systemu obszarów o ograniczonych warunkach zainwestowania.

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie jakość gleb) oraz struktura rolnicza użytkowania ziemi.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna, gleby

Rodzaj gleby zależy przede wszystkim od skały macierzystej (utworów budujących podłoże), a także od innych czynników, takich jak: ukształtowanie terenu, warunki klimatyczne, szata roślinna oraz działalność człowieka.

Na powierzchni wysoczyzn występują głównie zwietrzałe gliny zwałowe oraz naglinowe piaski pokrywowe, fluwioglacjalne i eoliczne. Wykształciły się na nich gleby brunatne wylugowane, płowe i bielcowe. W dolinach rzek, na skale macierzystej jaką są piaski drobnoziarniste i namuły piaszczyste powstały gleby zaliczane do mad piaszczystych i próchnicznych.

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gleby gminy Jedlnia-Letnisko powstały na skałach macierzystych głównie pochodzenia lodowcowego (gliny zwałowe oraz różnego rodzaju piaski). Wykształciły się w postaci wylugowanych i pyłowych gleb brunatnych, bieliec oraz lokalnie czarnoziem. W dolinach rzek i obniżeniach terenu z utworów holocenijskich (piaski drobnoziarniste, namuły i torfy) rozwinęły się mady piaszczyste i próchniczne oraz gleby torfowe. Terasy nadzalewowe pokrywają najczęściej wylugowane gleby brunatne oraz gleby organiczno – mineralne i torfowe.

W powierzchni gminy największy udział stanowią gleby IVb klasy bonitacyjnej. Znaczną powierzchnię zajmują również gleby słabe V, VI i VIz klasy bonitacyjnej. Najżyźniejsze gleby o największej przydatności dla rolnictwa – grunty orne III i IVa klasy bonitacyjnej występują enklawami w obrębie słabszych gleb w północnej i centralnej części gminy.

Wzdłuż rzek wykształciły się trwałe użytki zielone w postaci łąki i pastwisk. Są one średniej (III i IV klasa) oraz słabej i bardzo słabej (V i VI) jakości.

Znaczny odsetek powierzchni gminy zajmują gleby leśne.

Bonitacja gleb analizowanego obszaru przedstawia się następująco:

-
- obszar A – warunki glebowe są niekorzystne dla rolnictwa; najżyźniejsze – grunty orne IIIb i IVa klasy bonitacyjnej zajmują większe powierzchnie jedynie w południowo – wschodniej części sołectwa; niewielkimi enklawami występują również łąki i pastwiska IV klasy bonitacyjnej; zdecydowanie największe powierzchnie zajmują grunty orne V i VI klasy bonitacyjnej; znacznymi enklawami występują również użytki zielone – pastwiska oraz grunty leśne V klasy bonitacyjnej; część pokrywy glebowej została przekształcona w grunty antropogeniczne;
 - obszar B – znaczny odsetek stanowią gleby gruntów ornych IIIb i IVa klasy bonitacyjnej w części wschodniej i centralnej oraz gleby użytków zielonych – pastwisk IV i V klasy bonitacyjnej w części zachodniej i północno - zachodniej; w części centralnej większe powierzchnie zajmują również gleby V klasy, a w zachodniej – gleby VI klasy bonitacyjnej; część pokrywy glebowej została przekształcona w grunty antropogeniczne.

Szata roślinna

Znaczną część obszaru gminy zajmują tereny otwarte aktywne biologicznie z dominującymi w ich zasięgu kompleksami leśnymi, licznymi swobodnie rozproszonymi zadrzewieniami i zakrzywieniami, rozległymi ekosystemami łąkowymi i szuwarowo – torfowiskowymi w dolinie rzek Gzowicy i Pacynki oraz ich dopływów oraz przewijającymi się mozaikowo agrocenozami.

Głównym skupiskiem zieleni wysokiej gminy są lasy. Wg regionalizacji przyrodniczo – leśnej należą do VI Małopolskiej Krainy Przyrodniczo – Leśnej, Dzielnicy 3 Radomsko – Ilżeckiej. Największe i najcenniejsze biocenotycznie kompleksy leśne wykształciły się w części zachodniej i północno – zachodniej. Ponadto w obrębie całej gminy rozproszone są niewielkie kompleksy leśne. W strukturze gatunkowej lasów dominują drzewostany sosnowe (często ze znacznym udziałem dębu, świerka oraz w mniejszym stopniu olsowe (szczególnie w dolinach rzecznych). Struktura gatunkowa roślinności uwarunkowana jest występowaniem określonych typów siedliskowych lasu, wśród których przeważają siedliska borowe (bór świeży, bór mieszany świeży, wilgotny i bagienny, bór wilgotny, bór bagienny, bór suchy) oraz lasowe (las mieszany świeży i wilgotny, las łąkowy, las świeży, las wilgotny, las mieszany bagienny). W dolinach rzecznych pojawiają się siedliska olsowe (ols i ols jesionowy). Na terenie gminy zaznacza się dominacja drzewostanów w wieku 46 – 65 lat. Powyższe skupiska zieleni wysokiej – lasy odznaczają się dużymi walorami biocenotycznymi, co przejawia się objęciem znacznej ich części zróżnicowanymi formami ochrony prawnej.

Krajobraz gminy urozmaicają zadrzewienia, tworzone przez pojedyncze drzewa i krzewy oraz ich skupienia nie będące zbiorowiskami leśnymi, szczególnie o naturalnym charakterze z formami starodrzewu. Mają one postać zadrzewień:

- ✓ przywodnych – układają się pasmowo wzdłuż rzek, cieków i zbiorników wodnych;

-
- ✓ śródpolnych – rozpraszają się mozaikowo w obrębie terenów rolnych i łąkowych;
 - ✓ przydrożnych – ciągną się liniowo wzdłuż tras komunikacyjnych;
 - ✓ przyzagrodowych – pokrywają tereny towarzyszące zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej.

Zbiorowiska roślinności łąkowo – pastwiskowej tworzą rozległe połacie w południowej części gminy, szczególnie w dolinie Pacynki i Gzowicy oraz ich dopływów, w części środkowo – zachodniej gminy. Zbiorowiskom łąkowo – pastwiskowym często towarzyszą naturalne zadrzewienia i zakrzewienia w obrębie dolin rzecznych i innych naturalnych obniżen terenu. Są one istotne dla zachowania równowagi ekologicznej oraz różnorodności biologicznej terenu, dlatego powinny być chronione. Przedstawiają one duże walory przyrodnicze, zwłaszcza biocenotyczne, wodochronne, glebochronne, klimatyczno – higieniczne oraz krajobrazowe.

W dolinie rzeki żyzne siedliska łąk wilgotnych, bagiennych i torfowisk zajmują zbiorowiska roślinności szuwarowo – torfowiskowej. Mają one znaczenie hydrologiczne i krajobrazowe.

Krajobraz zurbanizowany wzbogacają tereny zieleni urządzonej w postaci: parków skwerów, zieleńców, zieleni izolacyjnej, ogródków działkowych, cmentarzy.

Rozległe obszary we wschodniej i środkowej części gminy zajmują agrocenozy. Są to przeważnie obszary średnio żyznych gleb o zróżnicowanej przydatności rolniczej. Posiadają one znaczenie biocenotyczne – zwłaszcza glebochronne, hydrologiczne, klimatyczno – higieniczne oraz krajobrazowe.

Krajobraz

W krajobrazie gminy zaznacza się znaczny udział terenów aktywnych biologicznie w postaci cennych biocenotycznie kompleksów leśnych, licznych swobodnie rozmieszczonych zadrzewień i zakrzewień, zbiorowisk łąkowych i łąkowo – pastwiskowych wzbogaconych miejscami roślinnością szuwarowo – torfowiskową oraz rozległych agrocenoz. Pojawiające się wśród nich elementy zainwestowania to głównie zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna miasta Jedlnia-Letnisko oraz poszczególnych sołectw.

W krajobrazie wyróżniają się zwarte kompleksy leśne, szczególnie w zachodniej, południowo – zachodniej części gminy oraz mniejsze rozproszone na terenie całej gminy.

Walory krajobrazowe gminy podnoszą liczne, swobodnie rozproszone zadrzewienia i zakrzewienia na terenie całej gminy.

Walory krajobrazowe spotęgowane są zróżnicowaną rzeźbą terenu z wyraźnym wznoszeniem się jej w kierunku północnym.

Powiązania przyrodnicze z otoczeniem

Zgodnie z „Koncepcją krajowej sieci ekologicznej ECONET - POLSKA” obszar gminy nie został zakwalifikowany do systemu przyrodniczego o randze międzynarodowej czy krajowej. Ma on jednak znaczenie regionalne i lokalne.

System przyrodniczy o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe doliny oraz lasy występujące na terenie gminy z wybranymi fragmentami wysoczyzny. Pełnią rolę terenów wspomagających elementy sieci ekologicznej o znaczeniu regionalnym. Tworzą go:

- obszar węzłowy – mozaika pól uprawnych, łąk i pastwisk w północnej części gminy wzbogaconych swobodnie rozproszonymi zadrzewieniami z silnie rozbudowaną siecią hydrograficzną (rowy melioracyjne);
- *korytarz ekologiczny rzeki Pacynki i Gzówki* – obejmuje uch doliny z łąkami, agrocenozami oraz występującymi miejscami zadrzewieniami i niewielkimi enklawami leśnymi.

W granicach gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

- Kozienicki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
- obszar Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH140035,
- obszar Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLH140013,
- rezerwat przyrody Jedlnia im. Andrzeja Kowalczewskiego,
- pomnik przyrody nr 194.

Zasady ochrony ww. formach wynikają z aktów prawnych je ustanawiających.

Część obszaru gminy położona jest w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym.

Stan sanitarny

Z punktu widzenia zdrowia ludzi najistotniejsze znaczenie mają zanieczyszczenia wody pitnej oraz zanieczyszczenia powietrza. Podobnie jest w przypadku ekosystemów – podstawowe znaczenie dla ich prawidłowego funkcjonowania mają zanieczyszczenia powietrza lub zanieczyszczenia wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt, oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem.

Powietrze atmosferyczne

Stan sanitarny powietrza na terenie gminy Jedlnia-Letnisko kształtowany jest przez źródła punktowe (przemysłowe), liniowe (transport), powierzchniowe (niska emisja z lokalnych źródeł grzewczych) oraz przez źródła pochodzące z rolnictwa (uprawa i hodowla zwierząt).

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

Zgodnie z *Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim* wykonaną przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie gmina znajduje się w zasięgu strefy mazowieckiej. Dla większości typów zanieczyszczeń nie stwierdzono przekroczeń poziomów dopuszczalnych i docelowych, jednak stężenia zanieczyszczeń zostały przekroczone dla pyłów PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu.

Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ w Warszawie wskazują, że podstawową przyczyną przekroczeń wyżej wymienionych zanieczyszczeń jest niska emisja, wynikająca głównie ze spalania paliw niskiej jakości w indywidualnych systemach ogrzewania, jest to jednak problem ogólnopolski. Poza niską emisją brak jest istotnych źródeł zanieczyszczeń – na terenie gminy nie ma przemysłowych emitorów zanieczyszczeń.

Ruch komunikacyjny na obszarze gminy stanowi źródło związków szkodliwych dla ludzi i środowiska. Przez gminę przebiega droga krajowa nr 12 o znaczeniu międzynarodowym. Duże obciążenie ruchem w gminie mają również drogi gminne i wojewódzkie.

Wody powierzchniowe

Obowiązek badania i oceny jakości wód powierzchniowych w ramach PMŚ wynika z art. 349 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Badania prowadzone przez WIOŚ Warszawa mają na celu przede wszystkim dostarczenie wiedzy o stanie ekologicznym (lub potencjalnie ekologicznym) i stanie chemicznym rzek w województwie, niezbędnej do gospodarowania wodami w dorzeczach, w tym do ich ochrony przed eutrofizacją i zanieczyszczeniami antropogenicznymi. Oceny wód dokonano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. 2019, poz. 2149).

Monitoring jakości wód płynących w ostatnich latach prowadzony dla rzek Gzówki i Pacynki wykazał zły stan wód.

Ponadto obszar gminy znajduje się w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP) których ogólny stan ekologiczny określa się jako poniżej dobrego lub słaby, a wody te zagrożone są ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Wody podziemne

Jednostką wyznaczoną do przeprowadzania oceny ilościowego i jakościowego stanu wód podziemnych jest jednolita część wód podziemnych (JCWPd). Jednolita część wód podziemnych oznacza określoną objętość wód podziemnych występującą w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych. Wydzielana jest jako zbiorowisko wód podziemnych, występujących w warstwie lub warstwach wodonośnych, stanowiących lub mogących stanowić źródło wody do spożycia znaczące w zaopatrzeniu ludności lub istotne dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych. Podstawowymi kierunkami środowiskowymi w odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych jest utrzymanie lub poprawa ich jakości w celu zachowania dobrego stanu ilościowego oraz chemicznego.

Gmina położona jest w zasięgu 2 JCWPd: nr 86 i 87. JCWPd nr 86 przebiega w południowej części gminy i stanowi zaledwie niewielką część terenu opracowania. Prawie cała gmina znajduje się w zasięgu JCWPD nr 87. JCWPd nr 86 zagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, jednak zagrożenia te pochodzą spoza terenu gminy.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJMIENIA

Zagrożenie hałasem

Klimat akustyczny w istotny sposób wpływa na warunki bytowania i zdrowie człowieka oraz warunki życia zwierząt. Hałas stanowi jedno z istotnych zanieczyszczeń środowiska, które w związku z ciągłym rozwojem komunikacji, wzrastającym uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją stale wzrasta. Dopuszczalne poziomy hałasu są regulowane rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Klimat akustyczny na terenie gminy warunkują takie czynniki jak natężenie ruchu i jakość sieci drogowej, w mniejszym stopniu – ilość i zagęszczenie zabudowy, występowanie małych zakładów rzemieślniczych, koncentracja usług turystycznych.

Głównym źródłem hałasu w gminie jest komunikacja drogowa. Największe zagrożenie pod względem hałasu stanowi droga krajowa nr 12, która biegnie centralną część gminy (kierunek wschód-zachód) oraz linia kolejowa nr 26. Duże obciążenie ruchem w gminie mają również drogi wojewódzkie o znaczeniu regionalnym.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Sposób zagospodarowania terenów pod liniami elektroenergetycznymi i w ich pobliżu, a także w sąsiedztwie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych, w tym m.in.:

- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r., Nr 192, poz. 1883),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Zagrożenie powodziowe

W granicach gminy Jedlnia-Letnisko występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Obszary te zostały wskazane na rysunku studium, w których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

Gmina położona jest na terenach nizinnych, gdzie rzeźba terenu nie jest zbyt urozmaicona. Nie występują tu duże różnice w wysokościach terenu ani strome spadki, dlatego też na terenie gminy nie występują obszary zagrożone zjawiskiem osuwania się mas ziemnych.

Zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii

Na terenie gminy oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie są zlokalizowane żadne zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustala się zakaz lokalizacji takich zakładów.

Transport tranzytowy

Problemem sieci transportowej gminy było prowadzenie przez tereny zurbanizowane intensywnego ruchu kołowego na drodze krajowej nr 12 (będącej źródłem zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań), której fragment zlokalizowany jest w gminie oraz dróg wojewódzkich nr 699 i 737.

Stan infrastruktury ekonomicznej

❖ Usługi komercyjne

Popyt na usługi komercyjne, w gminie, ich rozmieszczenie i struktura kształtowały się pod wpływem przemian społecznych i ekonomicznych, takich jak: rozmieszczenie ludności i struktura wieku.

Na terenie gminy obserwuje się najwięcej podmiotów gospodarczych z zakresu: kupno, remont, sprzedaż samochodów, handel art. spożywczymi i przemysłowymi, usług remontowo - budowlanych i usług transportowych.

Najbardziej prężne pod względem usług komercyjnych są miejscowości: Jedlnia-Letnisko oraz Rajec Szlachecki.

Usługi komercyjne są ważną i dynamicznie rozwijającą się gałęzią gospodarki gminy, przynoszącą dochody nie tylko ich właścicielom, lecz także pośrednio gminie i mającą znaczny udział w tworzeniu nowych miejsc pracy.

Wyróżnikiem usług komercyjnych jest ich często rynkowy charakter, a ingerencja władz samorządowych jest znacznie ograniczona. Pewien wyjątek stanowią targowiska, których organizowanie i utrzymywanie, zgodnie z ustawą o samorządzie terytorialnym, jest zadaniem własnym gminy.

Sieć usług komercyjnych w powiązaniu z siecią usług publicznych, w oparciu o węzły komunikacyjne tworzą tzw. "kręgosłup urbanistyczny", zatem prawidłowe rozmieszczenie usług na terenie gminy odgrywa istotną rolę w kształtowaniu się struktury przestrzennej gminy.

Miasto Jedlnia-Letnisko jest zorganizowaną strukturą przestrzenną w której obserwuje się w obrębie rynku wzmożoną koncentrację usług komercyjnych i usług publicznych, tworzących wyróżniające się centrum miejscowości.

Sektor usługowy jest w Polsce uznawany za barometr przemian gospodarczych i wraz z okresem wychodzenia Polski z okresu przejściowego i wzrostem gospodarczym, udział sektora usługowego będzie gwałtownie rósł.

❖ Przemysł

Cały sektor przemysłu skupiony jest w rękach prywatnych. Liczba zakładów drobnego przemysłu jest niewielka, liczba zatrudnionych w przemyśle analogicznie również mała.

Przemysł na terenie gminy to głównie drobne zakłady wytwórcze i punkty usługowe oraz wydobywcze, zaliczające się do obiektów o znikomym, ujemnym wpływie na stan środowiska, (zakłady są wyposażone w urządzenia chroniące środowisko przed ich szkodliwym wpływem).

Możliwości chronienia zakładów i utrzymywania poziomu zatrudnienia ze strony władz samorządowych są praktycznie znikome; można rozważać warianty odmiennego wykorzystania terenów podupadłych zakładów.

Aspekty obronne

Istotne znaczenie dla bezpieczeństwa i ochrony mieszkańców gminy mają przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej, jakie należy uwzględniać na różnych poziomach działań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wymagań w toku działalności inwestycyjnej w oparciu o wytyczne wojewódzkich służb zarządzania kryzysowego, ochrony ludności i spraw obronnych.

Do przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej należy:

- budowlę ochronne,
- urządzenia specjalne do przeprowadzania odkażania i dezaktywacji sprzętu i odzieży oraz zabiegów sanitarnych ludności,
- alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w przypadku zagrożeń,
- zaciemnianie i wygaszanie zewnętrznego oświetlenia
- zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych,
- zachowanie odpowiednich wymagań dotyczących formy przestrzennej i struktury wewnętrznej zabudowy,
- nie wskazywanie nowych terenów pod zabudowę w bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców

Poprawa jakości życia mieszkańców na terenie gminy warunkowana jest:

- ✓ Poszerzeniem zakresu świadczonych usług publicznych – szczególnie usług zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, a co za tym idzie zwiększeniem dostępności do tego rodzaju usług;
- ✓ Wzmoczeniem aktywności gospodarczej mieszkańców gminy poprzez wspomaganie drobnej przedsiębiorczości - rozwijanie drobnych zakładów produkcyjno – usługowych, przetwórstwa rolno - spożywczego;
- ✓ Wykreowaniem podaży i popytu na formy rekreacji wypoczynku związane z lasem i wodą (agroturystyka, małe pensjonaty);
- ✓ Rozwojem działalności gospodarczej, podporządkowanej zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego, które stanowi główny walor turystyczny;

-
- ✓ Powstaniem planowanych zbiorników wodnych, których realizacja zwiększyłaby zapotrzebowanie na usługi turystyczno – rekreacyjne na terenie gminy;
 - ✓ Przeprowadzeniem remontów i modernizacji starych zasobów mieszkaniowych na terenie gminy;
 - ✓ Stworzeniem warunków dla lepszego wykorzystania infrastruktury technicznej poprzez jej racjonalną rozbudowę i modernizację;
 - ✓ Wyrównaniem dysproporcji w obsłudze infrastruktury technicznej na obszarze gminy.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przed Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2015–2022 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych gminie wyniosła w 2022 r. 322 777 m². Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddane są przede wszystkim nowe budynki gospodarstw rolnych, budynki magazynowe i silosy, budynki garażowe.

W ostatnich latach na terenie gminy nie powstały obiekty zamieszkania zbiorowego, związane z turystyką, obiekty biurowe, obiekty muzeów, bibliotek, kultu religijnego oraz związanych z ochroną zdrowia. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2022 r. wyniosła 26,7 m². Warunki mieszkaniowe w gminie są nieco lepsze od średniej dla powiatu radomskiego (25,3 m²), jednak gorsze od średniej dla województwa mazowieckiego (30,3 m²) i całego kraju (27,8 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wg danych GUS wynosiła 90,1 m², co jest wartością wyższą od średniej dla powiatu (83,5 m²), kraju (74,0 m²) i województwa (72,2 m²). Świadczy to o wysokiej liczbie osób przypadającej na jedno mieszkanie – w 2022 r. 3,30. Zabudowę mieszkaniową w gminie stanowią w większości wolnostojące budynki jednorodzinne.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się

społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Dodatkowo w saldzie migracji przeważają zameldowania z obszarów miast.

Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2007–2022, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W okresie tym średnio rocznie wskaźnik ten wzrastał o 1,79%. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2052 r. średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę znacznie wzrośnie.

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2052 r. w gminie średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 47,04 m², co będzie wartością wyższą niż średnia dla powiatu radomskiego (40,62 m²). Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową przypadającą na 1 osobę dla gminy.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, wynosi 322 777 m². Przewiduje się wzrost liczby mieszkańców (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2052 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 797 276,45 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 474 499,45 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 616 849,29 m². Łącznie z istniejącą zabudową mieszkaniową daje w 2052 r. 939 626,29 m² pow. użytkowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, zagrodowa). W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Na zasadność takiego założenia wpływa charakter zabudowy na obszarze gminy, gdzie występuje wymieszanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Ponadto, wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową odnoszą się do budynków mieszkalnych, bez uwzględniania budynków im towarzyszących, zatem rozróżnienie zapotrzebowania na zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zabudowę zagrodową nie wpłynie na ostateczny wynik bilansu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej – duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę usługową (komercyjną) można wykorzystać łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków usługowych. Do grupy tej zaliczone zostały budynki biurowe, hotele oraz budynki handlowo-usługowe. W pierwszym etapie zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało więc wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2005 – 2018, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach.

Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach ww. latach wyniosła 563 m², czyli średnio 43 m² rocznie. Przyjmując, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do 2052 r. będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków usługowych w minionych latach, szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniosłoby 1 299 m².

Jednakże powyższa wartość została oszacowana na podstawie analizy trendów obowiązujących w poprzednich latach. Nie wzięto pod uwagę mnogości charakterów prowadzonej działalności, która swoim zasięgiem obsługi wykracza poza obręb gminy, czy rozwoju demograficznego gminy.

Standardy urbanistyczne określają, iż podstawowe usługi powinny być dostępne w zasięgu dojścia pieszego do 500 m, a na terenach o małej intensywności zabudowy dopuszcza się odległość 1000 m. W stosunku do powyższych standardów gmina wykazuje się w części niedostatecznym dostępem do usług, których największa koncentracja występuje w miejscowości gminnej. Istotnym faktem mającym wpływ na przyszłe zapotrzebowania na zabudowę usługową jest niski poziom nasycenia gminy usługami. Obecnie mieszkańcy gminy zmuszeni są do korzystania z wielu usług w pobliskim Radomiu. Poszerzenie oferty usług dostępnych na terenie gminy będzie naturalną odpowiedzią na zmiany społeczno-gospodarcze oraz wzrost poziomu zamożności lokalnej społeczności.

Mając na uwadze poprawę dostępności do podstawowych usług, postępujące zmiany w strukturze zatrudnienia, wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców, a także potencjał gospodarczo-ekonomiczny, zakłada się zwiększenie zapotrzebowania na zabudowę usługową. Jednocześnie należy zauważyć, że rozwój funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej nie musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności. W najbliższych latach planuje się realizację drogi ekspresowej S12 (Piotrków Trybunalski – Dorohusk) oraz jej łącznika do wewnętrznej południowej obwodnicy Radomia. W trakcie jest rozbudowa portu lotniczego Radom-Sadków. Poprawa dostępności komunikacyjnej obniża koszty

oraz czas transportu i jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na atrakcyjność lokalizowania funkcji usługowej.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że zapotrzebowanie na zabudowę usługową wyniesie 700 000 m². W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

źródło: opracowanie własne na podstawie „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska-Milewska, Politechnika Białostocka.

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	1 879 miejsc
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	470 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	51 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	2 354 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2052 r. powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 939 626,29 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy

stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 1 174 532,86 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2052 r., minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 1 879 miejsc, natomiast w przedszkolach 470 miejsc.

Według danych GUS w 2018 r. w gminie do szkół podstawowych i gimnazjalnych uczęszczało 1172 uczniów, do oddziałów przedszkolnych uczęszczało 168 dzieci. Zgodnie z reformą systemu edukacji z 2022 r. polegającą na zmianie ustroju szkolnego (likwidacja gimnazjów, zwiększenie liczby lat nauki w szkołach podstawowych) wygaszono jedno gimnazjum. Dotychczasowe klasy gimnazjalne będą realizowane w szkołach podstawowych. W związku z tym liczba dostępnych miejsc w szkołach nie zmieni się. Dodatkowo cykl ośmioletniej edukacji podstawowej będzie o rok krótszy niż do tej pory obowiązujący cykl składający się z sześciu lat szkoły podstawowej i trzech lat gimnazjum. Pozwoli to na zmniejszenie liczby osób w oddziałach szkolonych oraz wygodniejsze korzystanie z infrastruktury szkolnej.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (1 879) z liczbą miejsc istniejących (1172) wynika, że w perspektywie do 2052 r. wystąpi zapotrzebowanie na 707 miejsc w szkołach podstawowych. Istniejące przedszkola mają obecnie 180 miejsc, w perspektywie analizowanego okresu wystąpi zapotrzebowanie na 290 miejsc w oddziałach przedszkolnych.

Zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta przyjęto 25 m² powierzchni działki budowlanej na 1 ucznia. W związku z powyższym oraz założeniem wskaźnika powierzchni zabudowy na działce równego 0,5 i 2 kondygnacjach, a także założeniem że zostanie wykorzystanie 50% założonego wskaźnika zapotrzebowanie na usługi oświaty wynosić będzie 4420 m² powierzchni użytkowej. Dla przedszkoli przyjęto 1,5-3,0 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przedszkola na jedno dziecko oraz dodatkowe powierzchnie na szafki, regały i stoliki. Zgodnie z tym założeniem, w gminie istnieje zapotrzebowanie na około 1000 m² powierzchni użytkowej przedszkoli.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje również w przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie w gminie nie istnieje żaden żłobek, w związku z tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do 2052 r. istnieje zapotrzebowanie na 51 miejsca w oddziałach żłobkowych.

Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m² powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na stół do

przewijania, kojec do raczkowania, szafki, regały na zabawki, stoliki i krzeselka dzieciinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie istnieje zapotrzebowanie na około 300 m² powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2052 r. powinna wynosić minimum 2 354 m². W gminie występują budynki opieki medycznej, których powierzchni użytkowa wynosi ok. 700,0 m². W związku z powyższym maksymalne zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej wyniesie – 1 654 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usług publicznych wynosi 8 074 m². Łączne na zabudowę usługową (komercyjną i publiczną) wynosi 708 074 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną można wykorzystać łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach 2005-2022. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w analizowanych latach wyniosła 1 891 m², czyli średnio około 145 m² rocznie. Przyjmując, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do 2052 r. będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach minionych, szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej, zgodnie z przyjętymi założeniami wyniosłoby 4 364 m².

Charakter funkcji produkcyjno-magazynowej stymuluje lokalny rynek pracy, a działalność przedsiębiorstw często ma zasięg krajowy lub międzynarodowy. Uwzględniając bliskie sąsiedztwo Radomia, miasta o znaczeniu regionalnym, dogodną lokalizację względem układu komunikacyjnego oraz planowane inwestycje (budowa drogi ekspresowej S12, rozbudowa portu lotniczego Radom-Sadków) w perspektywie do 2052 r. realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną będzie wyższe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w poprzednich latach. Okolice skrzyżowań ważnych tras drogowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze produkcyjnym i logistyczno-magazynowym, dlatego skorygowano zapotrzebowanie na zabudowę

produkcyjną i ustalono jego wartość na 300 000 m². W zależności od polityki gminy wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną może ulegać modyfikacjom.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji rekreacji indywidualnej ma występowanie w gminie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz położenie w bliskim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, których mieszkańcy szukają miejsc odpoczynku poza miastem.

W latach 2005-2022 na terenie gminy nie powstały nowe budynki mieszkalne nieprzystosowane do stałego zamieszkania, istniejące budynki nie zostały również rozbudowane. Jednakże w związku z występowaniem na terenie gminy terenów leśnych oraz bliskości Radomia przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidualnej wyniesie 25 000 m².

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które zidentyfikowano we wszystkich gminy.

Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o funkcji mieszkaniowej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m. Większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość.

Występują także takie, gdzie nie na całej długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują długie przerwy w zabudowie po obu stronach drogi, a zwarta zabudowa jest kontynuowana dopiero po kilkuset metrach, czy zabudowanie tworzą niezależne skupiska. Łącznie wyznaczono 67 terenów o zwartej zabudowie.

Występują miejsca, w których ciągle zwarte tereny zabudowy przechodzą przez granice obrębów. W związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Łącznie wyróżniono 100 obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Następnym etapem wyliczenia chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozwalające na ich zabudowę. W analizie uwzględniono także tereny nie objęte planami miejscowymi, na których lokalizacja nowej zabudowy może występować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Z działek wyodrębniono te, które ze względu na swoją powierzchnię stanowią gotowe do zabudowania działki budowlane, oraz takie, które ze względu na swoje duże rozmiary można podzielić na działki mniejsze, a także sąsiadujące ze sobą mniejsze działki ewidencyjne, które będąc w posiadaniu jednego właściciela mogą stanowić działki budowlane. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjęto inną procedurę szacowania chłonności.

W terenach położonych poza obowiązującym miejscowym planem przyjęto, że na działce budowlanej powstanie jeden budynek. W ostatnich latach nowo powstające budynki mieszkalne mają ok. 142 m² powierzchni użytkowej. Założono, że powstające budynki będą miały podobne parametry – w obliczeniach uwzględniono wielkość 150 m². Przyjęto również, że 10% powierzchni zostanie przeznaczona na funkcje usługowe. Założono, że zabudowa produkcyjna może zostać zrealizowana na terenach obrębów, w granicach których już jest obecna – przyjęto, że stanowić będzie 10% powierzchni.

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
mieszkaniowa	169379,09
usługowa	44005,02
produkcyjna	29776,94
rekreacji indywidualnej	820,57
SUMA	243 981,63

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Wyliczenia chłonności obszarów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dokonano na podstawie określonego w nim maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej liczby kondygnacji.

Przyjęto poniższe założenia:

- 30% terenu zostanie zajęte przez układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Plan określa poszczególne tereny w liniach rozgraniczających, których część ma dużą powierzchnię (dochodzącą do 28 ha) a nie wskazano dla nich układu drogowego i niezbędnej infrastruktury technicznej;
- W terenach RM plan dopuszcza realizację usług oraz obiektów usługowo-produkcyjnych. Przyjęto, że usługi stanowiąc będą 20% zabudowy, funkcja produkcyjna stanowić będzie 15%.
- W terenach MN plan dopuszcza lokalizację usług, przyjęto, że będą one stanowić 30% zabudowy na tym terenie;
- W terenach U plan wskazuje maksymalny wskaźnik zabudowy o wartości 80%, jednocześnie ustalając minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%. W obliczeniach przyjęto, że powierzchnia zabudowy wyniesie 60% – pozostała część będzie utwardzona i służyć będzie jako dojścia, miejsca parkingowe itp.;
- Wskaźniki zostaną wykorzystane w 50%;
- Powierzchnia użytkowa stanowi 80% powierzchni całkowitej zabudowy.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2052 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa	616 849,29	169 979,09	311 753,16	481 732,25	158 642,81
Zabudowa usługowa	708 074,00	44 005,02	124 356,68	168 361,70	539 712,30
Zabudowa produkcyjna	300 000,00	29 776,94	56 009,12	85 786,06	214 213,94
Zabudowa rekreacji indywidualnej	25 000,00	820,57	22 925,77	23 746,34	1 253,66

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest wyższe niż chłonność obszarów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy można przewidzieć lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. Jednakże biorąc pod uwagę wskazane tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że jest ona w nim realizowana. Wobec powyższego wyznaczenie nowych terenów zabudowy możliwe jest jedynie przy jednoczesnym zaniechaniu realizacji innych, wcześniej wskazanych terenów. Predysponowane do tego są szczególnie obszary nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną w zestawieniu z chłonnością, wskazuje iż maksymalne w skali zapotrzebowanie na nową zabudowę o danych funkcjach także jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. Zapotrzebowanie jest

większe niż tereny wskazane w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z pismem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2016 r. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „nie dopuszczają jedynie – w przypadku, gdy zapotrzebowanie na zabudowę może być w pełni zaspokojone na obszarach objętych planami miejscowymi oraz obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przewidywania nowej zabudowy poza tymi obszarami. Pod pojęciem „nowej zabudowy” rozumieć należy zabudowę, która nie była dotąd projektowana w obowiązującym studium”. W związku z powyższym możliwe jest wskazanie nowej zabudowy o powierzchni wykraczającej poza wyliczone zapotrzebowanie, o ile nie wykracza ona poza tereny zabudowy wyznaczone w obowiązującym studium.

Należy zaznaczyć, iż ze względu na rolniczy charakter gminy, wskazane jest kształtowanie zabudowy na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie zwartych jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej daje możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę, zmniejsza tym samym koszty finansowe, jak i niekorzystną presję na środowisko przyrodnicze rozpraszającej się zabudowy.

Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z usługami oświaty oraz z rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociagową i sieć kanalizacji sanitarnej. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociagowej i kanalizacji sanitarnej o brakujące odcinki w terenach dotychczas niezbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy wiązać będzie się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

Na terenie gminy wyznaczono tereny zabudowy zlokalizowane poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszary takie najczęściej

pozbawione są uzbrojenia terenu, a dojazd do nich prowadzi nieutwardzonymi drogami polnymi. W związku z powyższym gmina będzie musiała ponieść w przyszłości koszty doprowadzenia do takich terenów dróg publicznych spełniających wymagania techniczne. Na potrzeby opracowania założono, że gmina poniesie koszt budowy szkieletu sieci infrastruktury tzn. właściciele nieruchomości poniosą koszty powstania dróg wewnętrznych.

Na terenie gminy główne tereny mieszkaniowe zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub częściowo na terenach objętych już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że obszary o zwartej strukturze zaopatrzone są w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg nie przewiduje się konieczności realizacji na ich terenie zadań własnych gminy – poza realizacją sieci kanalizacyjnej.

Na pozostałych obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego konieczność budowy nowoprojektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej została już uwzględniona w opracowanych prognozach skutków finansowych. Na etapie ich tworzenia przeanalizowane zostały potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy. Wskazano zakres prac, związanych z tworzeniem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W związku z powyższym również przewidywane koszty związane z budową infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w przyszłych wydatkach gminy. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana poza terenami objętymi planami i w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do 2052 r. w gminie powstanie konieczność zapewnienia dodatkowych obiektów socjalnych (szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek), mających na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, władze gminy zdecydują czy obiekty powstaną jako nowe budynki czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową, wyrażone w powierzchni użytkowej przekracza wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych

funkcjach. W związku z powyższym istnieje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy o tych funkcjach.

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji usługowej wynosząca 531 638,30 m² oraz funkcji produkcyjnej wynosząca 214 213,94 m² powierzchni użytkowej. Analiza dotychczas obowiązującego studium wskazuje, że poza obszarami zwartej zabudowy i poza terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość lokalizacji ok. 441 117 m² pow. użytkowej zabudowy usługowej oraz 130 909 m² pow. użytkowej zabudowy produkcyjnej (ze względu na strukturę dokumentu do wyliczeń przyjęto wskaźniki z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Daje to możliwość wskazania terenów nowej zabudowy, które przeznaczone będą dla odpowiednio 90 521,30 m² pow. użytkowej usług i 83 304,94 m² pow. użytkowej zabudowy produkcyjnej.

Założono, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej usługowej i produkcyjnej stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, a budynki usługowe będą miały średnio 1,5 kondygnacji a budynki produkcyjne 1 kondygnację, współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy 60%, a wskaźniki zostaną wykorzystane w połowie oraz 30% powierzchni terenu zostanie przeznaczone pod infrastrukturę oraz komunikację. Wyliczone wartości pozwalają na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy usługowej o powierzchni około 32,68 ha oraz zabudowy produkcyjnej o powierzchni około 45,12 ha. Z analizy wynika, iż istnieje zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. Jednakże biorąc pod uwagę wskazane tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że przekraczają one wykazane zapotrzebowanie. Wyznaczenie nowych terenów zabudowy możliwe jest jedynie przy jednoczesnym zaniechaniu jej realizacji na wcześniej wskazanych obszarach.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Grunty na obszarze gminy są własnością przede wszystkim osób fizycznych i prawnych, a także Skarbu Państwa, województwa, powiatu i gminy. Znaczna większość gruntów stanowi własność osób fizycznych i prawnych, są to przede wszystkim użytki rolne i leśne oraz grunty zabudowane. Grunty Skarbu Państwa to głównie lasy, drogi i tereny kolejowe, a województwa i powiatu – drogi. Gmina jest właścicielem dróg, gruntów pod budynkami użyteczności publicznej, zieleni urządzonej oraz terenów rolnych.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i sanitarnych
nie występują.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

W granicach gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, tj. nie wskazano udokumentowanych osuwisk.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓWPUBLICZNYCH

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje inwestycje celu publicznego jako: „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Dla obszaru gminy inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz najważniejsze inwestycje strategiczne przewidziane do realizacji uwzględniono w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W granicach gminy Jedlnia-Letnisko występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Obszary te zostały wskazane na rysunku studium, w których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

KIERUNKI ROZWOJU

I. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy jest wykazanie przestrzennych możliwości i ograniczeń rozwoju gminy, w szczególności jej zadań własnych i zobowiązań w zakresie zadań ponadlokalnych, z uwzględnieniem obowiązku ochrony

środowiska kulturowego i przyrodniczego, na podstawie uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, istniejącego zainwestowania oraz sytuacji demograficzno - gospodarczej gminy i miasta Jedlnia-Letnisko (zwanych dalej "gminy Jedlnia-Letnisko" lub "gminy").

Biorąc pod uwagę powyższe, na terenie gminy można wyróżnić następujące strategiczne cele rozwoju:

- 1) Cel I: Wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania;
- 2) Cel II: Wzrost potencjału gospodarczego gminy;
- 3) Cel III: Wzrost atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej gminy.

Cele strategiczne zostaną osiągnięte poprzez następujące cele operacyjne:

- 1) rozbudowę i modernizację komunalnej infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę i modernizację infrastruktury turystycznej, rekreacyjnej i kulturalnej;
- 3) rozbudowę i modernizację infrastruktury drogowej oraz zapewnienie bezpieczeństwa komunikacyjnego;
- 4) poszerzenie oferty oświatowej i edukacyjnej;
- 5) poprawę zewnętrznej i wewnętrznej dostępności komunikacyjnej;
- 6) wzrost aktywności obywatelskiej, społecznej i gospodarczej;
- 7) rozwój sektora mikro i małych przedsiębiorstw;
- 8) poprawę ładu przestrzennego;
- 9) promocję oferty turystycznej i rekreacyjnej gminy;
- 10) osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu środowiska naturalnego;
- 11) osiągnięcie wysokiej jakości usług ochrony zdrowia.

II. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Uwzględniając uwarunkowania rozwoju oraz specyfikę gminy wyróżnia się dwie główne strefy polityki przestrzennej, obejmujące obszary i tereny o zbliżonym sposobie zagospodarowania oraz podobnym charakterze ustanowionych reżimów ochronnych:

- **strefa przyrodniczo-krajobrazowa.**
- **strefa wielofunkcyjnego rozwoju.**

W ramach ww. stref polityki przestrzennej wyodrębnia się następujące obszary:

- **Obszary obiektów prawnie chronionych** skupiające położone na terenie gminy tereny i obiekty podlegające ochronie prawnej do objęcia tego rodzaju ochroną, tj.:
 - formy ochrony przyrody,
 - lasy,
 - obszary koncentracji zalesień,

-
- obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - stanowiska archeologiczne,
 - punkty widokowe.
- **Obszar działań proekologicznych** skupia tereny, na których proponuje się prowadzenie konkretnych działań zapobiegawczych i ochronnych, warunkujących utrzymanie, bądź przywrócenie pożądanego waloru ekologicznego:
 - obszary działań przeciwpowodziowych (potencjalne obszary zalewowe),
 - obszary występowania złóż surowców mineralnych,
 - tereny wód otwartych (rzeki, cieki i zbiorniki),
 - obszar w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 405 Niecka Radomska,
 - ujęcia wód podziemnych,
 - korytarze ekologiczne wraz z lokalnymi ciągami ekologicznymi (cieki i rzeki wodne wraz z ich dolinami) wzmacniające układ ekologiczny.
 - **Obszary osadnictwa i rozwoju gospodarczego** obejmują tereny dopuszczalnego rozwoju zabudowy przeznaczone do lokalizacji różnych jej form, począwszy od skupionej wzdłuż głównych dróg wielofunkcyjnej zabudowy liniowej, która jest główną formą endogeniczną najściślej związaną z regionem mazowieckim po zabudowę typu osiedlowego nawiązującą do miejskich standardów zagospodarowania. Jako formy przejściowe, które nie powinny jednak zdominować obszarów osadnictwa z uwagi na najmniej korzystne warunki zamieszkiwania i wypoczynku dopuszcza się również zabudowę wieloliniową (najczęściej dwuliniową), realizowaną najczęściej pod presją właścicieli gruntów, chcących udostępnić do sprzedaży kolejne fragmenty użytkowanych działek siedliskowych bez konieczności przeprowadzania prac scaleniowo – wymiennych oraz zabudowę rozproszoną realizowaną tylko w uzasadnionych przypadkach (agroturystyczne, których nie można zlokalizować w istniejącej zabudowie oraz obiekty i urządzenia turystyki o wysokim standardzie związane ściśle z konkretnym terenem). Na obszarach o zwiększonej presji urbanizacyjnej preferowaną formą zabudowy winna być zabudowa typu osiedlowego, w obrębie której kompleksowo rozwiązane zostaną wszystkie problemy związane z racjonalnym zagospodarowaniem i urządzeniem terenów (komunikacyjne i parkingowe, ekologiczne, w zakresie uzbrojenia i wyposażenia w infrastrukturę społeczną itp.).

W ramach obszarów aktywności gospodarczej przewiduje się lokalizację funkcji produkcyjno - usługowych zarówno w ramach istniejącej zabudowy liniowej (lub na zapleczu istniejących siedlisk) jak też na wyodrębnionych terenach i w miejscach o najkorzystniejszych warunkach dyslokacji

funkcji gospodarczych (węzły drogowe, tereny uzbrojone w infrastrukturę przemysłową oraz posiadające tradycje w działalności gospodarczej itp.).

- **Obszary komunikacji i infrastruktury technicznej** obejmują tereny dróg: krajowej nr 12, wojewódzkich nr 737 i 699, powiatowych oraz gminnych, ścieżek rowerowych oraz linii kolejowej nr 26 Łuków-Radom Główny; oraz obszary infrastruktury technicznej: gazociągów, linii elektroenergetycznych, sieci wodociągowych, w tym ujęć wody i stacji wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej, w tym oczyszczalni ścieków.

III. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W WIODĄCYCH DZIEDZINACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.

W studium (...) ustala się następujące standardy określające struktury użytkowania terenów, które traktuje się jako wytyczne do planów miejscowych, zapewniające przestrzeganie planowanego, zrównoważonego rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy oraz zachowanie ładu przestrzennego (do uwzględnienia i uszczegółowienia w zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub nowych planach zagospodarowania przestrzennego) oraz wyznacza następujące obszary funkcjonalne, dla których określa się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, przyjmując zasadę przemienności funkcji, służącą różnicowaniu struktury przestrzennej gminy (do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego):

1. Strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej lub/i usługowej (I) obejmująca następujące rodzaje zabudowy (do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego):

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (jedynie w granicach miasta Jedlnia-Letnisko),
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa letniskowa,
- zabudowa turystyczna, sportowa i rekreacyjna,
- komunikacja drogowa (drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne).

2. Strefa rozwoju zabudowy produkcyjnej (II) obejmująca następujące rodzaje zabudowy (do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego):

- produkcja przemysłowa,
- usługi.
- magazyny,
- składy,
- komunikacja drogowa (drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne),
- zieleń o funkcji izolacyjnej oraz naturalnej (do wyznaczenia i uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

4. Strefa rozwoju rolnictwa (III):

- rolnicze użytkowanie gruntów rolnych,
- zabudowa zagrodowa,
- zadrzewienia śródpolne.

5. Strefa rozwoju leśnictwa (IV):

- lasy i zadrzewienia.
- drogi leśne wykorzystujące jedynie istniejące dukty leśne,
- szlaki turystyczne wykorzystujące jedynie istniejące dukty leśne,
- ścieżki edukacyjne wykorzystujące jedynie istniejące dukty leśne,
- liniowa obiekty infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Obszary zalesień (ZLz):

- lasy i zadrzewienia.
- drogi leśne,
- szlaki turystyczne,
- ścieżki edukacyjne.

7. Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną mieszczącą się w granicach terenów oznaczonych symbolami FO:

- ogniwa fotowoltaiczne.
- zieleń naturalna,
- miejsca postojowe,
- place manewrowe,
- dojścia i dojazdy,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania farmy,
- ogrodzenia ażurowe umożliwiające migrację zwierząt, przy czym ogrodzenia te nie powinny posiadać fundamentów.

8. Obszary związane z rozwojem infrastruktury technicznej:

- Obszary oczyszczalni ścieków (K):

Funkcje podstawowe:

- zabudowa związana z obsługą oczyszczalni ścieków,
- obiekty i urządzenia technologiczne i techniczne związane z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków

Funkcje dopuszczalne:

- obiekty garażowe i gospodarcze,
- komunikacja wewnętrzna.

- Obszary ujęć wód podziemnych (W):

Funkcja podstawowa: obiekty i urządzenia związane z poborem wód podziemnych,

- Obszar obsługi systemu energetycznego (E)

Funkcja podstawowa: obiekty i urządzenia technologiczne związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną.

9. Obszary cmentarzy wraz z strefami ochrony sanitarnej 50m i 150 m (ZC):

- cmentarze.
- kaplice,
- komunikacja wewnętrzna,
- zasady zagospodarowania w granicach stref ochrony sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.
 - a) funkcje niewskazane: zabudowa mieszkaniowa i inne funkcje chronione w strefie 50/150m według przepisów odrębnych
 - b) studium przeznacza do zachowania z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy (w ramach już istniejących nieruchomości) budynki i obiekty o innych funkcjach.
 - c) pozostałe zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia działki: wg analizy zapotrzebowania;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – wg szczegółowych rozwiązań;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – wg szczegółowych rozwiązań;
 - wysokość budynków nie może przekraczać: 2 kondygnacji i 9 m - z wyłączeniem urządzeń i obiektów cmentarnych związanych z prowadzoną działalnością;

-
- dachy do 45°;
 - kolor i materiał elewacji oraz dachów podobny dla wszystkich obiektów na działce z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenach własnych inwestorów lub w terenach sąsiednich;
 - ustala się zasadę ujednolicenia wysokości i charakteru ogrodzeń;
 - ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez :
 - ochronę obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych;
 - zachowanie i uzupełnienie zieleni na terenie cmentarzy;
 - stosowanie rozwiązań niepowodujących zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - systematyczny rozwój sieci infrastruktury technicznej, możliwie wyprzedzająco w stosunku do realizacji nowego zainwestowania;
 - ochrona wód podziemnych przed jakościową i ilościową degradacją (w tym zasobów wodnych GZWP).

10. Obszary komunikacji drogowej - tereny dróg publicznych (krajowych, wojewódzkiej, powiatowych oraz gminnych wg oznaczeń na rysunku studium)

- komunikacja drogowa i kolejowa
- obiekty i urządzenia obsługi ruchu drogowego.

Ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów zabudowy:

- zabudowy mieszkaniowej (zabudowa jednorodzinna i zagrodowa):

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 40%;
- 4) wysokość budynków innych niż gospodarcze i garaże: do 12 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz inwentarskich: do 8 m;
- 6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dachy płaskie.

- zabudowy wielorodzinnej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

-
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
 - 3) teren biologicznie czynny: minimum 25%;
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych: do 20 m;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz inwentarskich: do 8 m;
 - 6) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° , w tym dachy płaskie.

- zabudowy usługowej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 20%;
- 4) wysokość budynków: do 15 m;
- 5) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, kącie nachylenia połaci dachowych do 45° , w tym dachy płaskie.

- zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 30%;
- 4) wysokość budynków: do 12 m;
- 5) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° .

- zabudowy produkcyjnej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 10%;
- 4) wysokość budynków: do 15 m;
- 5) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, łukowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° , w tym dachy płaskie.

- zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

-
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 20%;
 - 4) wysokość budynków: do 15 m;
 - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, jednospadowe, wielospadowe lub łukowe o kącie nachylenia połaci dachowych w do 30⁰, w tym dachy płaskie.

- obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną mieszczącą się w granicach terenów oznaczonych symbolami FO:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 20%;
- 4) wysokość budowli: do 5 m;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dachy płaskie.

- obszary ujęć wód podziemnych:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 60%;
- 4) wysokość budynków: do 8 m;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40⁰, w tym dachy płaskie;

- obszar obsługi systemu energetycznego (E)

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- c) teren biologicznie czynny: minimum 20%;
- d) wysokość budynków: do 8 m;
- e) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰, w tym dachy płaskie.

Dla obszaru oznaczonego na rysunku studium symbolem **KK** – obszar linii kolejowej - teren zamknięty kolejowy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

-
- a) linie kolejowe i obiekty związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,
 - b) zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki gospodarcze związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej,
 - b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
 - c) ekrany akustyczne,
 - d) parkingi związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną intensywność zabudowy: 0,0001;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 30%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%;
- 5) formę architektoniczną:
 - a) wysokość budynków: do 12 m,
 - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

Pozostałe wskaźniki urbanistyczne do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obszary zabudowy mieszkaniowej obejmują zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową - do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach usług sakralnych: wg indywidualnych rozwiązań do ustalenia w nowo opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach zabudowy obiektów użyteczności publicznej, w tym usługi oświaty oraz obiekty związane z obsługą techniczną gminy: wg indywidualnych rozwiązań do ustalenia w nowo opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego.

Studium (...) stanowi politykę przestrzenną gminy, w związku z tym nie należy interpretować rysunku studium (...) - Kierunki Polityki Przestrzennej", jako ścisłego wyznacznika granic obszarów przeznaczonych do zabudowy. Obszary te należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zasadami określonymi w Studium, przy jednoczesnym dostosowaniu rozwiązań szczegółowych do bieżących uwarunkowań, potrzeb oraz wniosków wynikających z uzgodnień, opinii i analiz.

Ponadto, dla wszystkich obszarów zabudowy zaleca się:

- horyzontalne kształtowanie bryły budynku dla jej wkomponowania w istniejące ukształtowanie terenu i zespoły zieleni,

-
- stosowanie materiałów pochodzenia rodzimego do prac wykończeniowych budynku (kamień na cokoly i fragmenty ścian piwnic, drewno w kolorze naturalnym jako okładziny szczytów, wykończenie okapów, elementy balustrad itp.);
 - wprowadzanie przy realizacji obiektów hodowlanych, produkcyjnych i produkcyjno – usługowych pasów zieleni osłonowej z roślinnością zimozieloną,
 - wzbogacenie na etapie tworzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej usługami publicznymi i komercyjnymi niestanowiącymi uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, tj. takich usług, które nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - na etapie tworzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielenia tylko terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wzbogaconej o usługi towarzyszące.

W zakresie lokalizacji wszelkiego rodzaju zabudowy należy dążyć ponadto do zapewnienia odpowiednich standardów nie tylko pod względem walorów estetycznych zabudowy i zagospodarowania terenu, ale również stanu technicznego budynków oraz ich wyposażenia w pełny zakres infrastruktury technicznej. Tereny lokalizacji tych funkcji powinny mieć zapewnioną prawidłową obsługę transportową i dogodną dostępność do usług publicznych. Powinno się przy tym zadbać o jakość środowiska, oraz atrakcyjność przestrzeni publicznej (oświetlenie, chodniki, kompozycje zieleni dekoracyjnej, mała architektura itp.). Dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowych wyznaczonych na rysunku studium (...) - Kierunki polityki przestrzennej o funkcje terenu uzupełniające nie kolidujące z funkcjami podstawowymi.

Na etapie zmian lub tworzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy należy uwzględnić wskazane na mapie kierunków zagospodarowania przestrzennego studium tereny zmeliorowane, z uwagi na potrzebę ochrony tych obszarów i zapewnienia funkcjonalności urządzeń melioracyjnych. W związku z tym:

- 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, o czym mowa w art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu nie może ograniczyć wymaganych prawem obowiązków administratorów rzek w zakresie utrzymania ich w należyтым stanie;
- 3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, o czym mowa w art. 232 ust. 1 ustawy 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 4) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi zgodnie z art. 230 ustawy

-
- 5) lokalizacja wszelkich inwestycji na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uwzględnienia na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z odpowiednim terytorialnie Nadzorem Wodnym.

Ponadto, w przypadku przekwalifikowania gruntów rolnych, na których występują obiekty melioracyjne, na inne (np. pod zabudowę lub pod zalesienia) należy wyłączyć obszar zmeliorowany na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz zapewnić właściwe funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych między innymi odpływ wody z rowów melioracyjnych. Właściciele nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych są zobowiązani umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. Na realizację planowanych w obrębie cieków naturalnych (rzek) przedsięwzięć oraz na przebudowę urządzeń melioracji wodnych oraz przeprowadzenie przez wody powierzchniowe obiektów mostowych, rurociągów, linii energetycznych, linii telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą Prawo wodne.

Na tym obszarze zabudowa winna być kształtowana z uwzględnieniem odbudowy systemu melioracyjnego i drenarskiego. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z systemem drenarskim, system ten należy przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonalność, w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią, tj. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni Radom.

W celu eliminacji konfliktów przestrzennych oraz poprawy możliwości wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej proponuje się następujące kierunki kształtowania zabudowy:

- rozbudowa ośrodka administracyjno – usługowego miasta Jedlnia-Letnisko, koncentrującego obiekty użyteczności publicznej, usługi o znaczeniu ogólnie gminnym, w tym sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, infrastrukturę obsługującą i mieszkalnictwo, zdecydowane podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznej m.in. poprzez właściwe kształtowanie nawierzchni dróg (ciche nawierzchnie) i placów, oświetlenie, wprowadzenie małej architektury jak m.in.: ławki, latarnie, kosze na śmieci, sztydy, przystanki;
- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, w ramach których możliwa będzie: modernizacja istniejącej zabudowy, uzupełnienie zabudowy w obrębie ukształtowanych jednostek osadniczych, a także wprowadzanie nowych zespołów zabudowy. W obszarach tych dopuszcza się również lokalizację usług i nieuciążliwej (niestanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) przedsiębiorczości dostosowanej do miejscowych potrzeb i uwarunkowań;
- uzupełnienie i wyznaczenie nowych obszarów działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzeniem ww. działalności;

-
- wyznaczenie obszarów, istniejącej i potencjalnej lokalizacji zabudowy: letniskowej oraz innych usług turystyczno – wypoczynkowych i sportowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ewentualnie obszarów, na których może dojść do adaptacji istniejących siedlisk na cele letniskowe i agroturystyki oraz realizację zabudowy pensjonatowej;
 - utrzymanie istniejących obiektów usługowych użyteczności publicznej (usługi oświaty, zdrowia, kultury itp.) z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz przewidzenie rezerwy terenowej gruntów komunalnych dla realizacji potencjalnych potrzeb budowy nowych tego typu obiektów z możliwością ich zmiany sposobu użytkowania na inne cele związane z użytecznością publiczną lub usługami komercyjnymi.

Poza tym przewiduje się:

- wspieranie najlepszych przykładów adaptacji istniejących obiektów miejscowej zabudowy dla utrzymania charakterystycznych elementów układu ruralistycznego poszczególnych wsi;
- szczegółowe określenie w planach zagospodarowania przestrzennego zasad architektoniczno-budowlanych mających na celu poprawę estetyki zabudowy oraz uwzględnienie i utrwalenie tradycji budowlanych;
- zachowanie „reliktów” tradycyjnej zabudowy wiejskiej, ważnego elementu tożsamości kulturowej gminy oraz respektowanie wymogów ochronnych w stosunku do obiektów i założeń wpisanych do rejestru zabytków;
- wprowadzanie w nowych siedliskach i uzupełnienie w już istniejących zadrzewień i zakrzewień przydomowych, a przy obiektach produkcyjno-usługowych i hodowlanych realizowanie pasów zieleni osłonowej;
- wykup i gromadzenie zasobów gruntów komunalnych sprzyjających odpowiedniemu kształtowaniu polityki przestrzennej;
- respektowanie wymagań ochrony ppoż i bezpieczeństwa publicznego;
- dopuszcza się etapowe wprowadzanie terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w stosunku do wyznaczonych w studium (...) w zależności od potrzeb oraz rachunku ekonomicznego, przy uwzględnieniu realnych możliwości ich wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Przez co osiągnięty zostanie cel wynikający z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego związany z poprawą atrakcyjności osiedleńczej i ograniczeniem rozproszenia zabudowy. Dzięki etapowemu wprowadzaniu terenów zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego spełnione zostaną zasady racjonalności ekonomicznej i zasada przeciwdziałania rozpraszania zabudowy. Zasada preferencji

regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę nie dotyczy miejscowości gminy, ponieważ obszary wymagające odnowy miejscowości nie występują;

- na obszarze gminy nie przewiduje się oraz nie wyznacza się:
 - obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
 - obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania;
 - obszarów zagrożenia ruchami masowymi.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa powyżej.

Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w przepisach o drogach publicznych;
- 2) zachowanie maksymalnych wysokości budynków;
- 3) zachowanie geometrii dachów.

W granicach gminy nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie oraz obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Ustala się następujące cele polityki mieszkaniowej:

- 1) tworzenie zwartych obszarów zabudowy mieszkaniowej, przeciwdziałanie powstawaniu enklaw oderwanych od zasadniczego układu przestrzennego;
- 2) dostosowanie nowej i przekształcanej istniejącej zabudowy do cech i charakteru miejsca, w którym jest ona zlokalizowana;
- 3) zapewnienie odpowiedniego dostępu mieszkańców do usług podstawowych;
- 4) poprawa jakości zamieszkania poprzez odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni publicznych, ciągów pieszych i rowerowych, tworzenie terenów zieleni i innych miejsc rekreacji i wypoczynku oraz miejsc spotkań;
- 5) wyposażenie terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 6) ograniczenie rozpraszania się zabudowy.

2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Podstawowym celem w dziedzinie ochrony środowiska jest ochrona i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego gminy, zapewniające sprawiedliwy dostęp do jego zasobów dzisiejszym i przyszłym pokoleniom mieszkańców, traktując je jako wartości o znaczeniu ponadlokalnym, dążąc do poprawy jego stanu.

Wiodącą prawidłowością w omawianej dziedzinie, która stanowi jednocześnie kryterium realizacji głównego celu zagospodarowania przestrzennego województwa będzie przyjęta w Konstytucji RP, **zasada zrównoważonego rozwoju**, zgodnie z którą spod zabudowy wyłączone zostały tereny o niekorzystnych warunkach do zabudowy. Jej podstawowym założeniem jest takie prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, aby zachować zasoby i walory środowiska w stanie zapewniającym trwale, nie doznające uszczerbku, możliwości korzystania z nich zarówno przez obecne jak i przyszłe pokolenia, przy jednoczesnym zachowaniu trwałości funkcjonowania procesów przyrodniczych oraz naturalnej różnorodności biologicznej na poziomie regionalnym, ekosystemowym, gatunkowym i genowym.

Kierunki rozwoju gminy muszą być podporządkowane dążeniom do utrzymania obecnego modelu funkcjonowania przyrody i podejmowania działań proekologicznych zmierzających do zahamowania degradacji wód, powietrza atmosferycznego, gleb i krajobrazu. Działania samorządu gminy na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego są integralną częścią dążeń do poprawy jakości życia stałych mieszkańców i do zwiększenia atrakcyjności obszaru gminy dla gości.

Ponadto w zakresie ochrony przyrody studium (...) ustala:

- ochronę obiektów prawnie chronionych zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, aktami prawnymi je ustanawiającymi oraz planami ochrony;
- podjęcie działań zmierzających do likwidacji zagrożeń i ograniczenia degradacji obiektów prawnie chronionych;
- uwzględnianie w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego postanowień przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- zapewnienie przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego drogą przekształceń i wiązania „wyspowo” występujących elementów przyrodniczych w jednolity układ;
- użytkowanie terenów systemu przyrodniczego zgodnie z jego naturalnymi predyspozycjami (warunkami fizjograficznymi) i jego chłonnością i odpornością na zniszczenie;
- zakaz lokalizowania w obrębie systemu przyrodniczego obiektów i urządzeń stanowiących bariery ekologiczne;

-
- usunięcie lub ograniczanie szkodliwych oddziaływań na środowisko, które mogą niekorzystnie wpływać na funkcjonowanie systemu przyrodniczego oraz zasoby i stan flory i fauny:
 - likwidacja lub minimalizacja ograniczającego działania barier ekologicznych, poprzez egzekwowanie rozwiązań projektowych zmniejszających izolację ekologiczną elementów systemu przyrodniczego;
 - ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
 - zakaz lokalizacji bezściołowych ferm hodowli zwierząt,
 - zakaz rolniczego użytkowania ścieków i gnojowicy;
 - odtwarzanie zdegradowanych elementów systemu przyrodniczego;
 - dostosowanie robót budowlanych (a w szczególności prac ziemnych) okresów rozrodczych występujących zwierząt.

W zakresie ochrony systemu środowiska oraz przyrody, w stosunku do nowej zabudowy planowanej na terenie obszaru chronionego krajobrazu ustala się następujące zasady:

- wkomponowanie obiektów budowlanych, kubaturowych w istniejące zadrzewienia śródpolne. W przypadku braku możliwości wkomponowania zabudowy w istniejące zadrzewienia śródpolne, realizację zabudowy na terenach, gdzie zadrzewienia śródpolne występują należy w maksymalnym stopniu ograniczyć ich wycinkę;
- ogrodzenie terenu inwestycji zarówno w czasie budowy jak i docelowo należy tak projektować, aby umożliwić migrację zwierząt, np. poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań ażurowych,
- prace ziemne należy tak wykonywać aby zachować istniejące ukształtowanie terenu, a ingerencje w ukształtowanie terenu należy planować tam, gdzie jest to niezbędne,
- obowiązuje bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych oraz zakaz regulacji naturalnych cieków wodnych,
- zachowanie ciągłości cieków,
- zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, tworzących brzeg wody lub murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi oraz grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości 1,5 m od linii brzegu. Ponadto właściciel nieruchomości przyległej do powierzchni wód publicznych jest obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wód,

-
- uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę urządzeń melioracji wodnych oraz prowadzenie przez wody powierzchniowe obiektów mostowych, rurociągów, linii energetycznych, linii telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń.

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów ustala się:

- dotrzymanie standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym zastosowanie rozwiązań chroniących przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym (ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy od dróg uwzględniających dopuszczalne poziomy hałasu, drgania i zapylenie powodowane przez ruch samochodowy, zieleni osłonowej i izolacyjnej oraz budowę ekranów akustycznych wzdłuż linii dróg krajowych),
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać,
- zachowanie odległości budynków od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona kompleksów leśnych

Przedmiotem ochrony są istniejące kompleksy leśne oraz zadrzewienia wyznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do podstawowych celów ochrony kompleksów leśnych należą:

- pielęgnacja i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz skupień roślinności o różnorodnych funkcjach środowiskowych (glebochronne, wiatrochronne, biocentyczne i krajobrazowe), zwłaszcza w odniesieniu do agrosystemów, które są wyjątkowo podatne na utratę równowagi ekologicznej;
- zachowanie i powiększanie biologicznej różnorodności lasów wyrażające się poprzez ochronę wszystkich występujących w gminie kompleksów leśnych (szczególnie resztek lasów i zarośli łągowych w dolinach rzecznych);
- wzbogacanie gatunkowej, wiekowej i przestrzennej struktury drzewostanów zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- ochrona gruntów leśnych przed nieuzasadnioną zmianą przeznaczenia na inne cele;
- wprowadzanie naturalnych metod ochrony drzewostanów.

Ochrona pozostałych obszarów i obiektów cennych przyrodniczo oraz krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Przedmiotem ochrony są istniejące doliny rzeczne, tereny podmokłe, torfowiska, łąki, oczka wodne, zbiorowiska kserotermiczne, wąwozy i jary oraz zadrzewienia.

- ochrona istniejących dolin rzecznych, starorzeczy, łąk, oczek wodnych i zbiorowisk szuwarowobagiennych, które z uwagi na ich duże walory przyrodnicze powinny być zachowane i powiększane;
- bezwzględny zakaz wypalania traw i wiklin nadrzecznych;
- wykluczenie zabudowy z obszarów dolin rzecznych;
- wprowadzenie zakazu realizacji jednostronnych melioracji odwadniających;
- pozostawianie nieuregulowanych rzek, szczególnie tych, których funkcje przyrodnicze nie uległy dotychczas dewastacji;
- zachowanie i ochrona istniejących zbiorowisk kserotermicznych;
- utrzymanie na terenach użytkowanych rolniczo bogatej struktury krajobrazu ze znacznym udziałem ekosystemów odznaczających się dużą różnorodnością biologiczną (łąk, pastwisk, zadrzewień, zakrzewień, skarp, wąwozów, oczek wodnych i in.);
- rekonstrukcja zdegradowanych ekosystemów i siedlisk, szczególnie leśnych i wodno-błotnych,
- w przypadku niezbędnych melioracji konieczne jest zadbanie o nienaruszenie cennych przyrodniczo ekosystemów;
- zgodność charakteru i poziomu intensyfikacji zagospodarowania z cechami środowiska przyrodniczego oraz jego naturalną chłonnością i odpornością na zniszczenie,
- zachowanie wartości krajobrazu kulturowego poprzez nawiązanie architekturą nowej zabudowy do cech zabudowy tradycyjnej gminy i regionu radomskiego oraz respektowanie ustalonych we wcześniejszym rozdziale wymogów architektonicznych dla nowej zabudowy,
- ustala się zakaz realizacji obiektów stanowiących sztuczne dominanty krajobrazowe w terenach nieprzewidzianych do zabudowy (terenach rolniczych oraz dolin rzecznych),
- ustala się ochronę wskazanych na rysunku studium (...) punktów i ciągów widokowych poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- zachowanie tradycyjnej zabudowy, charakterystycznej dla regionu mazowieckiego jako walorów krajobrazu kulturowego.

Ochrona gruntów rolnych

Przedmiotem ochrony gleby wysokich klas bonitacyjnych podlegające ochronie prawnej oraz agrosystemy, zwłaszcza w aspekcie przeciwdziałania ich degradacji.

-
- przeciwdziałanie procesom erozji poprzez stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych oraz nie pozostawianie gruntów o dużych spadkach bez trwałej pokrywy roślinnej;
 - zmiana użytkowania gruntów ornych na zboczach o dużych spadkach na sady, trwałe użytki zielone i zadrzewienia;
 - dostosowanie poziomu nawożenia do zasobności gleb i potrzeb uprawianych roślin, zwiększenie nawożenia organicznego;
 - eliminowanie zagrożeń środowiskowych związanych z intensyfikacją produkcji rolnej (m.in. nadmierne stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin);
 - rozwój ekologicznej produkcji rolnej.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

Przedmiotem ochrony są istniejące ciek i wraz z ich dolinami rzeczny, kanały melioracyjne, zbiorniki retencyjne, oczka wodne i tereny podmokłe oraz główne zbiorniki wód podziemnych. Ponadto w zakresie ochrony wód ustala się:

- kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- bezwzględną ochronę zasobów i jakości wód powierzchniowych: istniejących cieków i zbiorników, rowów melioracyjnych, śródpolnych i śródleśnych oczek wodnych oraz terenów podmokłych;
- realizację komunalnych inwestycji proekologicznych, w szczególności kolektorów sanitarnych;
- wyposażanie zabudowy i obiektów zlokalizowanych poza zwartymi obszarami osadniczymi w indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków;
- stopniową eliminację zanieczyszczeń obszarowych poprzez racjonalne stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin, w wyniku czego nastąpi wzmocnienie naturalnych procesów samooczyszczania się cieków;
- zapewnienie oczyszczania wszystkich odprowadzanych ścieków i podjęcie działań w celu likwidacji zrzutu zanieczyszczeń do wód;
- zakaz wylewania nieczystości z szamb w miejscach przypadkowych;
- zachowanie, a w razie potrzeby rekonstrukcję, biologicznej obudowy cieków i zbiorników wodnych (zadrzewienia, zakrzaczenia, pasy szuwarów, trwałe użytki zielone) dla zahamowania spływów powierzchniowych z pól uprawnych;
- ochronę i odtwarzanie naturalnych zbiorników retencyjnych (zbiorniki wodne, bagna, torfowiska, nieuregulowane ciek, oczka wodne, tereny podmokłe, lasy łęgowe);
- konieczność ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 405 Niecka Radomska zgodnie z przepisami odrębnymi;

-
- ustanowienie strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasoby surowców mineralnych

Dopuszcza się prowadzenie prac geologicznych zmierzających do udokumentowania złóż kopalin mineralnych.

Ochrona powietrza atmosferycznego i ochrona przed hałasem

- wprowadzenie, względnie modernizacja urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń powietrza;
- wprowadzenie instalacji odpylających i odsiarczających w lokalnych kotłowniach opalanych węglem oraz propagowanie ich modernizacji w kierunku zmiany nośników energii na przyjazne środowisku;
- poprawa stanu nawierzchni dróg, usprawnienie układu komunikacyjnego, budowa nowych miejsc parkingowych;
- stosowanie paliw niskoemisyjnych i ekologicznych;
- ograniczenie zanieczyszczeń motoryzacyjnych i uciążliwości związanych z hałasem na terenach zwartej zabudowy i wzdłuż ciągów komunikacyjnych o największym natężeniu ruchu poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych;
- ograniczenie emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego emitowanych przez obiekty związane z eksploatacją złoża surowców mineralnych, obiektów przemysłowych oraz usługowych poprzez zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych ograniczających poziom hałasu i zanieczyszczeń powietrza oraz stosowania zieleni izolacyjnej, która wyznaczona i uszczegółowiona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania i stopień zainwestowania,
- termomodernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz użyteczności publicznej, przez co zmniejszy się zapotrzebowanie w ciepło ze źródeł powodujących zanieczyszczenie do atmosfery, a w konsekwencji do spadku emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery;
- ograniczenie zanieczyszczeń motoryzacyjnych i uciążliwości związanych z hałasem na terenach zwartej zabudowy i wzdłuż ciągów komunikacyjnych o największym natężeniu ruchu poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych;
- rozbudowa sieci gazowej;
- stopniowa likwidacja niskiej emisji poprzez eliminację lokalnych kotłowni, lub zmiana tradycyjnego sposobu opalania węglem na bardziej ekologiczne, tj. gaz ziemny, olej opałowy;

-
- wykorzystywanie ekologicznych źródeł energii takich jak: pompy ciepła, instalacje fotowoltaiczne, itp;
 - podnoszenie świadomości ekologicznej wszystkich grup społecznych, polegające na wykształceniu nawyków wdrażania zrównoważonego rozwoju, dbałości o stan środowiska i oszczędnego korzystania z jego zasobów;
 - restrukturyzacja przemysłu wydobywczego w celu ograniczenia ilości wprowadzanych do atmosfery zanieczyszczeń pyłowych;
 - zachowanie i udrażnianie korytarzy przewietrzających (doliny rzek i cieków wodnych oraz przylegających do ich kompleksów leśnych), poprzez zakaz ich zabudowy oraz eliminację barier ekologicznych.

Powstrzymanie procesów degradacji środowiska przyrodniczego

- wprowadzenie zakazu lokalizacji budowli i obiektów obniżających walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz rozbudowy istniejących obiektów w sposób degradujący te walory;
- obowiązek realizacji niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w sposób jak najmniej szkodliwy dla środowiska;
- realizacja kompleksowego systemu gospodarki odpadami (systemu odbioru i segregacji odpadów, odzysk i zagospodarowanie odpadów użytkowych, wywóz odpadów na wysypisko oraz do kompostowni i spalarni);
- likwidacja nielegalnych wysypisk śmieci;
- realizacja kompleksowej gospodarki wodno-ściekowej;
- stosowanie technik i technologii niskoenergetycznych, wodooszczędnych, niskoodpadowych i mało szkodliwych dla środowiska;
- uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego postanowień przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska i walorów krajobrazowych;
- prowadzenie edukacji ekologicznej i kształtowanie właściwych postaw mieszkańców wobec środowiska przyrodniczego.

Pozostałe ustalenia:

Niezależnie od powyższego, na całym obszarze objętym studium (...) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) nakaz dotrzymania standardów ochrony środowiska;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;

-
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 4) realizację ogrodzeń ażurowych umożliwiających migrację drobnych zwierząt;
 - 5) ochronę zasobów przyrodniczych występujących form ochrony przyrody;
 - 6) ochronę wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem, z uwagi na położenie obszarze na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnym, poprzez uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
 - 7) ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej w minimalnej ilości 40% ich powierzchni występujących na działce budowlanej;
 - 8) ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. DZIEDZICTWO KULTUROWE ORAZ OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Ustala się ochronę następujących obiektów wpisane do rejestru zabytków:

W celu ochrony ww. obiektów, ustala się:

- 1) utrzymanie obiektów z zachowaniem ich formy i substancji;
- 2) zakaz przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych i historycznych;
- 3) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach i w ich bezpośrednim otoczeniu z uwzględnieniem ich właściwego zachowania i ekspozycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz prowadzenia wszelkich prac projektowych i realizacyjnych pod nadzorem konserwatorskim organu ds. ochrony zabytków;
- 5) nakaz uzgadniania wszystkich projektów dotyczących obiektów i terenów w właściwym organem ds. ochrony zabytków.

Ochroną obejmuje się stanowiska archeologiczne zlokalizowane w obrębie gminy.

Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym – możliwe są nowe odkrycia lub weryfikacja obecnej ewidencji stanowisk. Powstanie ewentualnych rozbieżności między stanem faktycznym, a wykazem zamieszczonym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, jak też nie dezaktualizują ich ustaleń.

Reasumując, kierunki ochrony dóbr kultury wyznaczają potrzebę podejmowania następujących działań:

- sprawowania opieki nad zabytkiem przez jego właściciela lub posiadacza polegającej na zapewnieniu warunków:
 - naukowego rozpoznania i dokumentowania zabytku;

-
- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
 - zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
 - korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury;
 - powiadamiania wojewódzkiego konserwatora zabytków przez właściciela zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji o uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, o zagrożeniu dla zabytku, o zmianie miejsca przechowywania zabytku ruchomego, o zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku;
 - konieczność, w przypadku podejmowania wobec stanowisk archeologicznych objętych bierną ochroną (wymienione w uwarunkowaniach) jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej, zapewnienia na koszt inwestora nadzoru archeologicznego, prowadzonego przez dyplomowanego archeologa na podstawie zezwolenia wydanego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub wyprzedzających badań ratowniczych, w zależności od zakresu inwestycji i stopnia naruszenia zabytkowych struktur;
 - przeprowadzenie badań archeologicznych na terenach przewidzianych i realizowanych inwestycji wieloprzestrzennych oraz liniowych, zwłaszcza na terenach przypuszczalnego rozwoju osadnictwa w przeszłości – głównie w dolinach rzek;
 - obowiązuje konieczność powiadomienia właściwego konserwatora zabytków oraz wójta o znalezieniu przedmiotu, który posiada cechy zabytku oraz zabezpieczenia takiego znaleziska i natychmiastowego wstrzymania dalszych prac, mogących je uszkodzić lub zniszczyć;
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie a wszelkie prace wykonywane przy zabytku lub w jego otoczeniu, m.in. związane z bieżącymi remontami, odbudową czy też adaptacją, muszą być uzgadniane Mazowiecki Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie, Delegatura w Radomiu, celem zachowania właściwych cech stylistycznych, oraz substancji i konstrukcji zabytkowej;
 - prowadzenia gminnej ewidencji zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków, która stanowi podstawę dla sporządzania programów opieki nad zabytkami przez gminy;
 - należy dbać o zachowanie wartościowych elementów dziedzictwa kulturowego kształtujących tożsamość lokalną, będących świadectwem religijności mieszkańców gminy, tj.: kapliczek, figur i krzyży przydrożnych, które powinny znaleźć się w ewidencji;
 - poprawa ładu przestrzennego poprzez harmonijne powiązanie architektury i krajobrazu, wyznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego granic urbanistycznego rozwoju gminy,

skali i gabarytów nowej architektury oraz rygorystyczne ich przestrzeganie, zakaz nadmiernego rozpraszania zabudowy, ograniczenie lokalizacji budowli i elementów infrastruktury technicznej w miejscach eksponowanych krajobrazowo;

- promowanie wykorzystania i adaptacji zabytkowych domów drewnianych np. na cele usługowo - turystyczne (agroturystyka, punkty informacyjne, mała gastronomia itp.);
- niezwykle ważna jest również ochrona niematerialnych wartości krajobrazu kulturowego, tj. obyczaje ludowe, legendy, tradycyjny strój, historyczne nazwy miejscowości, coroczne obchody tradycyjnych świąt, działalność zespołów folklorystycznych itp., które świadczą o pielęgnowaniu bogatych tradycji ludowych;
- uwzględnianie przy opracowywaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, zarówno w części tekstowej jak i graficznej potrzeby ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym archeologicznego oraz stref ochronnych zarówno wyznaczonych przez WKZ (związanych z zabytkami wpisanymi do rejestru oraz ich otoczeniem) jak i wyznaczonych przez projektanta planu w odniesieniu do cennych i wartościowych obiektów o charakterze zabytkowym, znajdujących się na terenie gminy, w tym m.in.: zabytków techniki, miejsc historycznych, walorów krajobrazowych itp.;
- promocja wartości kulturowych gminy w ramach organizowanych przez gminę imprez organizowanych na terenie gminy jak i poza nią.

4. ROLNICTWO

4.1. Podstawowe zasady zagospodarowania przestrzeni rolniczej

Zakłada się, że rolnictwo, pozostanie funkcją uzupełniającą, która posiadać będzie generalnie charakter regresywny. Kierunki przekształceń tej funkcji będą jednak zróżnicowane i dostosowywane do struktury funkcjonalnej trzech głównych stref polityki przestrzennej.

Największy ubytek przestrzeni rolniczej nastąpi w **strefie wielofunkcyjnej** przewidzianej do koncentracji funkcji nierolniczych. Na obszarach tych zakłada się dalszy, przyśpieszony ubytek zabudowy zagrodowej na rzecz różnych form mieszkalnictwa, usług i drobnej przedsiębiorczości, infrastruktury technicznej i drogowej oraz zieleni urządzonej. Istotne znaczenie dla funkcjonowania tej strefy i uzyskania wymaganych standardów zagospodarowania będzie miało, również pozyskanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (zwiększenie przestrzeni publicznej). Nie przewiduje się, natomiast lokalizacji nowych gospodarstw towarowych i usług z otoczenia rolnictwa. Nie mniej w istniejących ciągach zabudowy mieszanej należy zapewnić warunki do funkcjonowania drobotowarowych gospodarstw rolniczych, zwłaszcza użytkujących nieruchomości rolne położone w innych strefach. Działalność przestrzenna byłaby tu ukierunkowana na wprowadzenie różnych funkcji

gospodarczych zapewniających alternatywne źródła dochodu oraz eliminowanie potencjalnych kolizji. Nie mieszcząca się w zabudowie liniowej towarowa zabudowa rolnicza mogłaby być (w przypadku braku możliwości usytuowania jej na działce siedliskowej) lokalizowana na terenach rolnych w sąsiedztwie własnych rozlogów pól lub w głębi działek, poza linią dopuszczalnej zabudowy. W rolnictwie priorytet przestrzenny powinny uzyskać działania zmierzające do poprawy struktury obszarowej gospodarstw, podejmowania produkcji ekologicznej i agroturystyki oraz na bezpośrednie zaopatrzenie rynku miejskiego.

W **strefie przyrodniczo – krajobrazowej**, obejmującej najcenniejsze pod względem przyrodniczo - krajobrazowym obszary gminy. Podstawowym kierunkiem polityki przestrzennej będzie zachowanie unikalnych walorów krajobrazowo - kulturowych, które tworzy charakterystyczny, rozdrobniony układ pól oraz porastające wyższe piętra wzniesień kompleksy leśne o zróżnicowanej, malowniczej granicy polno-leśnej. Na terenach tych nie przewiduje się lokalizacji towarowej zabudowy rolniczej, jak również innych form zabudowy stwarzających kolizje funkcjonalne i środowiskowe. Niekorzystne dla walorów krajobrazowych byłyby również scalenia gruntów oraz (w większej skali) zalesienia. Grunty rolne tej strefy powinny być jak najszybciej objęte krajowym programem rolno – środowiskowym, a także innymi działaniami pomocowymi. Oferowane rolnikom wsparcie finansowe powinno stworzyć skuteczną przeciwwagę dla bardziej obecnie atrakcyjnych finansowo form zagospodarowania (dopłaty bezpośrednie).

4.2. Kierunki i zasady zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Przestrzeń otwarta

Głównym kierunkiem zagospodarowania terenów rolnych będzie ochrona wskazanych w studium przydatnych rolniczo obszarów gleb przed nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze, poza terenami rolnymi, wskazanymi na rysunku studium (...) do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Obszary te uzyskałyby pierwszeństwo w zakresie komasacji i wymiany gruntów (zwłaszcza dla potrzeb większych obszarowo gospodarstw) oraz melioracji. Zasadą polityki przestrzennej winno być również wyłączenie tych obszarów z zabudowy nierolniczej oraz zachowanie ich w zwartych kompleksach.

Dominującym kierunkiem zagospodarowania **obszarów gleb nieopłacalnych w użytkowaniu rolniczym** będzie zalesianie. W celu uniknięcia potencjalnych kolizji przestrzennych, zabudowa nie związana z rolnictwem winna być lokalizowana we wskazanych w studium strefach koncentracji funkcji pozarolniczych (usługowo – produkcyjnych, mieszkaniowych, turystyczno – rekreacyjnych itp.).

Zabudowa rolnicza

Ekstensywne elementy zabudowy zagrodowej jak: siedliska gospodarstw drobnotowarowych nie zwiększających produkcji i areалу, zabudowa użytkowników działek rolniczych (do 1 ha), zabudowa zagrodowa z usługami lub drobnym przetwórstwem rolno-spożywczym, będą koncentrowane tak jak dotychczas na obszarach zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Jak już wspomniano, w uzasadnionych przypadkach towarowe elementy tej zabudowy mogłyby być lokalizowane w głębi działek lub (o ile pozwolą na to lokalne warunki), poza terenami zabudowy na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R). Wspomniane preferencje lokalizacyjne, dotyczące towarowej zabudowy rolniczej mogą być stosowane wyłącznie w strefie wielofunkcyjnej.

Gospodarka gruntami

Wsparcie polaryzacji rynkowej rolnictwa jak również osiągnięcie celów studium w innych dziedzinach zagospodarowania wymagać będzie aktywnego włączenia się samorządu w gospodarkę zasobami gruntów gminnych, które winny być sukcesywnie tworzone m.in. na gruntach rolnych przewidzianych do zagospodarowania na cele nierolnicze. Przy odpowiednim uzbrojeniu i promocji zasoby te mogą wspomagać przekształcenia w rolnictwie, umożliwiać pozyskiwanie terenów w drodze wymiany, jak też zapewnić w perspektywie stały dopływ środków finansowych zarówno ze sprzedaży tych gruntów jak i późniejszych podatków od nieruchomości.

5. KIERUNKI ROZWOJU FUNKCJI LEŚNEJ

Główne kierunki zagospodarowania leśnego - lesistość, ok. 14,7 % powierzchni gminy

Racjonalne zagospodarowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej wymagać będzie stworzenia warunków przestrzennych do realizacji zadań wynikających z planów urządzenia lasów i obowiązujących przepisów, dotyczących zagadnień leśnych. Za najważniejsze uznaje się następujące kierunki zagospodarowania:

- powszechną i ciągłą ochronę obszarów leśnych, zmierzającą do ich zachowania i powiększenia oraz zrównoważonego rozwoju wszystkich funkcji tych obszarów (przeznaczenie lasów na cele inwestycyjne może nastąpić tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach i po spełnieniu wymogów określonych przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych),
- tworzenie warunków przestrzennych do zapewnienia lasom skutecznej ochrony ppoż. oraz przeciwdziałania ich zaśmiecaniu,
- zwiększenie powierzchni leśnej, zwłaszcza drogą zalesiania terenów o najniższej bonitacji, trudno zbywalnych gruntów SP oraz terenów pełniących funkcje ochronne,

-
- dopuszcza się lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Zasady polityki zalesieniowej.

Gmina, z uwagi na wysoki stopień lesistości nie jest preferowana do zalesień, jednak należy dążyć do zwiększenia udziałów lasów w przestrzeni przyrodniczej w przypadku:

- gruntów rolnych wytworzonych z gleb V i VI klasy bonitacyjnej,
- ugorów i odłogów,
- nierekultywowanych terenów eksploatacji surowców mineralnych.

Obszary przewidziane do zalesień wyznaczone zostały na rysunku studium (...), niemniej jednak na etapie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele zalesień po spełnieniu co najmniej jednego z powyższych warunków.

W zakresie gospodarki leśnej i ochrony lasów głównymi zagrożeniami i problemami są:

- organizacja zabezpieczenia obszarów leśnych prywatnej własności,
- duże zagrożenie pożarowe, nasilające się szczególnie podczas ostatnio występujących upałów w miesiącach letnich i panującą w tym okresie suszą,
- niedostateczne wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych,
- zanieczyszczenia terenów leśnych szczególnie wzdłuż dróg.

6. TURYSTYKA

Ustala się rozwój bazy turystycznej, poprzez realizację bazy wypoczynkowej lokalizowanych w sąsiedztwie zbiornika na rzece Gzówce oraz innych obszarach gminy, w tym gospodarstwach agroturystycznych.

7. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA - do roku 2035

Wg danych GUS w gminie Jedlnia-Letnisko liczba ludności faktycznie zamieszkałej systematycznie wzrastała. Obecnie gminę zamieszkuje 12 838 osób. Wzrost liczby mieszkańców wpłynął na zwiększenie wskaźnika gęstości zaludnienia ze 133 osób/km² (2010 r.) do 194 osób/ km² (w 2019). W analizowanym okresie występowała przewaga urodzeń nad zgonami, co dawało dodatni przyrost naturalny ludności, z tym, że zarówno współczynnik urodzeń jak i zgonów wykazywał tendencję wzrostu. Współczynnik urodzeń (na 1000 ludności) wzrósł z 9,7‰ do 11,8‰, a współczynnik zgonów z 6,4‰ do 7,1‰, przy czym najwięcej zgonów odnotowano w 2009 r., tj. 9,3‰.

Według prognozy statystycznej GUS „Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2012 – 2035” mieszkańców powiatu radomskiego będzie sukcesywnie przybywać. Zmiany te będą wynikiem dodatnich wskaźników przyrostu naturalnego oraz salda migracji ludności na pobyt stały.

Wyszczególnienie	Obecnie (2021 r.)	Do roku	
		2021	2035
Powiat radomski	207 588 osób	210 322	214565 osób
W tym obszary wiejskie	194 044 osoby	196 731	200984 osoby

źródło danych GUS -Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2011 – 2035, www.stat.gov.pl

Opierając się na powyższej prognozie, jak również uwzględniając dotychczasowe zmiany demograficzne na obszarze gminy sformułowano następującą prognozę ludności, która wykorzystana zostanie na potrzeby niniejszego opracowania.

Na podstawie danych demograficznych (zwłaszcza salda migracji, które w gminie utrzymuje się na poziomie dodatnim).

Prognoza liczby ludności do 2035 r. – Gmina Jedlnia-Letnisko

Wyszczególnienie	Do roku	
	2025	2035
Gmina Jedlnia-Letnisko	12 838	13 560

* obliczenia własne – prognoza ma charakter szacunkowy

Na podstawie przeprowadzonych w części uwarunkowań analiz, stwierdza się, że na poziom wzrostu liczby ludności w gminie mają migracje. Przez ostatnie 13 lat utrzymują się na dodatnim poziomie z tendencją wzrostową. Z danych ewidencji ludności wynika, że na terenie gminy osiedlają się ludzie młodzi do 30 roku życia. Powodem takiego stanu jest korzystna polityka gminy, która przygotowała tereny budowlane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przez co proces inwestycyjny skrócił się do niezbędnego minimum. Tendencja taka będzie się utrzymywać w ciągu najbliższych lat. Na teren gminy migrują głównie mieszkańcy Radomia, znajdując tu lepszą ofertę zamieszkania, zwłaszcza, że gmina dokonała w ostatnich latach szereg inwestycji w infrastrukturę społeczną i techniczną. Polepszając w ten sposób warunki dla życia ludzi.

8. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

8. 1. Układ drogowy.

Podstawowy układ komunikacyjny gminy służący powiązaniom zewnętrznym z pozostałą częścią województwa mazowieckiego oraz kraju tworzą:

- droga krajowa Nr 12,
- drogi wojewódzkie nr 737 i 699,
- drogi powiatowe nr 3527W i 3524W,
- gminne.

Głównym zadaniem dla gminy powinna być w tym zakresie systematyczna modernizacja infrastruktury służącej obsłudze ruchu kołowego oraz działania związane z usprawnianiem (w tym rozbudową) gminnego systemu drogowego. Szczególne istotne jest wyprowadzenie ruchu lokalnego – służącego obsłudze istniejących i projektowanych skupisk osadniczych – z dróg krajowej i wojewódzkich, przecinających teren gminy. Drogi te powinny przenosić przede wszystkim ruch tranzytowy, a założenie to jest niemożliwe do osiągnięcia w sytuacji, gdy podstawowy, lokalny układ komunikacyjny gminy funkcjonuje w oparciu o te właśnie drogi. Polityka przestrzenna na terenie gminy winna zmierzać w kierunku zapewniającym płynność ruchu pojazdów oraz odpowiedni poziom bezpieczeństwa. Może być to dokonywane poprzez stopniowe ograniczanie dostępności tej drogi dla ruchu lokalnego. Oznacza to, że istniejące lub projektowane tereny przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod jakąkolwiek działalność inwestycyjną (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, przemysłowa, itp.) muszą być obsługiwane komunikacyjnie poprzez układy lokalne, np. sieci dróg zbiorczych czy dojazdowych. Należy także dążyć do ograniczenia ilości zjazdów z tych dróg, w szczególności dotyczy to realizacji indywidualnych włączeń obsługujących pojedyncze obiekty czy posesje (działki).

Istotną rolę powinien odgrywać powinien ruch rowerowy, nie tylko jako sposób realizacji podróży bytowych, ale także jako forma rekreacji. W zasadzie wszystkie drogi tworzące podstawowy układ komunikacyjny w obszarze gminy powinny mieć możliwość prowadzenia ruchu rowerowego. Najtańszą formą realizacji takiego postulatu jest ciąg pieszo – rowerowy, usytuowany poza koroną drogi lecz w pasie rozgraniczającym, bądź samodzielna ścieżka rowerowa.

Głównym środkiem komunikacji zbiorowej pozostanie, tak jak dotychczas transport autobusowy i mikrobusowy realizowany przez przewoźnika publicznego i prywatnego. Podział przewozów powinien odbywać się z wykorzystaniem mechanizmów rynkowych. Nowo realizowane plany miejscowe winny swymi ustaleniami objąć przystanki autobusowe wraz z zatokami.

Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędne będzie określenie parametrów technicznych dróg i ulic (wymienianych w ustaleniach realizacyjnych dla

terenów komunikacji), uwzględniających wartości zgodne z warunkami podanymi w „Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”.

Na terenie gminy szczególnie dotyczy to dróg krajowych, które - w rozumieniu przepisów o drogach publicznych - powinny mieć parametry techniczne i użytkowe odpowiadające w przypadku drogi krajowej co najmniej klasie „GP” o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 50 m (w przypadku realizacji drogi o przekroju dwujezdniowym 2x3), 40 m (w przypadku realizacji drogi o przekroju dwujezdniowym 2x2) i 30 (w przypadku realizacji drogi o przekroju jednojezdniowym 1x2). Możliwe jest zmniejszenie podanych szerokości dróg w liniach rozgraniczających - poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym pod zabudowę – odpowiednio do 45 m, 35 m i 25 m.

Drogi powiatowe powinny być realizowane w klasie „G”, „Z” lub „L”, natomiast drogi gminne powinny być realizowane w klasie „L” lub „D”.

Szczególnie istotna - dla rozwoju nowych terenów inwestycyjnych w gminie - jest realizacja dróg odbarczających, na terenach przylegających do drogi krajowej. Również pozostałe parametry winny zostać poddane analizie i zbadaniu możliwości ich zachowania w poszczególnych przypadkach. Istotne są także warunki związane z sytuowaniem budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi względem takich dróg. Określenie odległości od dróg krajowych winno być zatem ustalane w miejscowych planach, w oparciu o obowiązujące - w dacie ich sporządzania - przepisy oraz w oparciu o materiały analityczne prognozowanych uciążliwości i wymagań dotyczących poziomu uciążliwości dla poszczególnych funkcji.

Szerokość w liniach rozgraniczających dróg winna być zgodna z przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie oraz uszczegółowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego niezależnie od powyżej wskazanych wartości i klas technicznych.

Odległość zabudowy od dróg publicznych na nowych terenach budowlanych nie powinna być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych o drogach publicznych (do określenia i uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego), uwzględniając uciążliwości niosące przez te drogi takie jak: hałas, drgania czy zapylenie. W przypadkach podyktowanych trudnymi warunkami terenowymi można tę odległość zmniejszyć po uzyskaniu zgody zarządu drogi, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów o drogach publicznych.

Ostateczne ustalenie szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz linie zabudowy do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w skali nie mniejszej niż 1: 2000 po uwzględnieniu rozwiązań wysokościowych, sposobu odwodnienia i uwzględnienia urządzeń dodatkowych (ciągów pieszych, rowerowych, sieci infrastruktury technicznej).

Drogi gminne istniejące i projektowane oraz drogi obsługujące istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową i usługową, a także tereny działalności gospodarczej będą drogami dojazdowymi z przewagą dróg dwupasmowych. Drogi te wymagają przede wszystkim poprawy stanu nawierzchni, jej ulepszenia i doprowadzenia do parametrów zgodnych z warunkami technicznymi oraz wykonania prawidłowego odwodnienia, co wiąże się w wielu przypadkach z poszerzeniem pasów drogowych.

W celu ochrony obszarów kolejowych ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych na obszary kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na obszar kolejowy.

Studium uwzględnia dalszy rozwój układu komunikacyjnego uwarunkowanego rozwojem przestrzennym gminy.

Drogi piesze i rowerowe

Stale rosnący ruch kołowy pojazdów samochodowych zwiększa potencjalne zagrożenie wypadkami z udziałem pieszych i rowerzystów. Dlatego też, postuluje się sukcesywną realizację wydzielonych chodników wzdłuż dróg gdzie występuje większy ruch samochodowy (drogi G, Z), w pierwszej kolejności na obszarach zabudowanych. W planach miejscowych należy przewidzieć odpowiednie szerokości pasów drogowych umożliwiające realizację wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych. Dla uatrakcyjnienia oferty turystycznej przewidziano realizację ścieżek rowerowych trasami zapewniającymi podziwianie atrakcyjnego krajobrazu.

Studium dopuszcza wyznaczanie i realizację dróg, tras oraz ścieżek rowerowych na całym obszarze gminy, wykorzystując pasy drogowe dróg publicznych (lokalizacja ścieżek rowerowych jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadach określanych przez zarządcę dróg) oraz wewnętrznych oraz układ dróg polnych oraz leśnych, w których wprowadza się zakaz ich utwardzania.

Zaplecze motoryzacji indywidualnej

Miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi projektowanego programu usług powinny być realizowane w granicach działek przeznaczonych na te inwestycje. Ilość miejsc powinna być dostosowana do spodziewanych potrzeb zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego.

Zachodzące zmiany rynkowe, występujące w kraju w ostatnich latach, spowodowały niecelowość sterowania opracowaniami planistycznymi lokalizacji usług zaplecza motoryzacji w tym stacji paliw. Obiekty te powinny być traktowane jako usługi komercyjne, ich ilość podyktowana jest potrzebami rynkowymi a lokalizacja powinna wynikać jedynie z wymogów ochrony środowiska i uwarunkowań ruchowych niezbędnych dla zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Aktualnie nie przewiduje się przy drogach wyższych klas lokalizacji Miejsc Obsługi Podróżnych.

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę.

Problematyka zaopatrzenia w wodę użytkową, nie stanowi bariery dla zrównoważonego zagospodarowania i rozwoju obszaru gminy. Gmina jest zwodociągowana niemal w 100%. Gminny system wodociągowy dysponuje nadwyżkami wody, pozwalającymi na pokrycie obecnych i perspektywicznych potrzeb zarówno ludności (budownictwa mieszkaniowego), jak i funkcjonującym i projektowanym obiektom usługowym, administracyjnym, socjalnym czy przemysłowym. W tej sytuacji podstawowym zadaniem dla gminy jest modernizacja i sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej oraz towarzyszących jej instalacji i urządzeń, bowiem całości obiektów – niezależnie od funkcji - istniejących i przewidywanych na obszarze opracowania powinna być zaopatrywana wyłącznie z gminnej sieci wodociągowej. Studium postuluje podjęcie przez samorząd lokalny (np. poprzez wprowadzanie stosownych zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) działań zmierzających do wykluczenia budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych (w tym także studni kopanych) – tzn. ujęć nie związanych z funkcjonowaniem wodociągów gminnych, jako rozwiązania nie znajdującego uzasadnienia z punktu widzenia warunków geologicznych i hydrogeologicznych obszaru, a w szczególności ze względu na konieczną – ilościową i jakościową ochronę wód podziemnych.

Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę systemów wodociągowych, w tym budowy nowych ujęć wód podziemnych w celu zaopatrzenia w wodę wszystkich wyznaczonych do zabudowy obszarów. Do czasu budowy sieci wodociągowej, w obszarach w nią niewyposażoną dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

System odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Problematyka ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, stanowi nadal największą barierę rozwoju gminy, dlatego też podstawowym zadaniem dla samorządu lokalnego jest systematyczna, konsekwentna modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz towarzyszących jej urządzeń i instalacji, m.in. celem wyeliminowania zabudowanych powierzchni gminy, nieuzbrojonych w taki system, jak również w celu zlikwidowania niedostatków systemowych i technicznych sieci kanalizacyjnej.

Studium bowiem wyklucza możliwość kierowania ścieków sanitarnych i produkcyjnych do innych odbiorników niż gminna sieć kanalizacyjna. Dlatego też Studium postuluje podjęcie przez samorząd lokalny (np. poprzez wprowadzanie stosownych zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) działań zmierzających do wykluczenia stosowania jakiegokolwiek rozwiązań tymczasowych, np. bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników, oczyszczalni przydomowych itp.

Dopuszcza się realizację indywidualnych mini oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach motywowanych względami technicznymi i ekonomicznymi wykluczającymi stosowanie rozwiązań zbiorczych. W szczególności dotyczyć to będzie rozproszonych na obszarze leśniczówek i gajówek oraz położonych z dala od zwartej zabudowy siedlisk.

Zgodnie z określonymi w Studium kierunkami rozwoju obszaru rozwój strefy zurbanizowanej i udostępnianie kolejnych terenów pod zainwestowanie jest warunkowane wcześniejszym uzbrajaniem tych terenów w kanalizację oraz zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania systemów oczyszczania - zdolnych przejąć całość ścieków wytwarzanych w rejonie przeznaczonym do zabudowy.

Także przejęcie - przez istniejące oczyszczalnie gminne docelowej ilości ścieków sanitarnych - tak jak to rozstrzyga Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych, może wymagać dalszej rozbudowy lub modernizacji oczyszczalni, skoro docelowa ilość obsługiwanych przez nie mieszkańców.

Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę systemów sieci kanalizacji sanitarnej, w celu objęcia tą siecią wszystkich wyznaczonych do zabudowy obszarów. Do czasu budowy takiej sieci w obszarach w nią niewyposażoną dopuszcza się budowę i użytkowanie bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub przydomowe oczyszczanie ścieków, przy czym w granicach wyznaczonych aglomeracji obowiązuje zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

Zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych.

Przyjmuje się główne kierunki odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) rozwój sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów przewidzianych do zabudowy oraz terenów dróg oraz placów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) modernizację i budowę nowych obiektów i urządzeń związanych zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych;
- 3) w miarę możliwości wody te powinny być zagospodarowane w miejscu ich powstania, przy czasowym ich retencjonowaniu w celu opóźnienia spływu;
- 4) należy prowadzić systematyczną konserwację i modernizację cieków wodnych pełniących funkcję odbiorników wód opadowych poprzez ich czyszczenie i wzmocnienie skarp;
- 5) w uzasadnionych przypadkach wynikających z przepisów odrębnych wody te należy podczyścić;
- 6) w celu zachowania racjonalności wykorzystania wód zaleca się:
 - a) gromadzenie oraz wykorzystanie wód do celów nawadniania terenów zielonych,
 - b) utrzymanie minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych zapewniających swobodną infiltrację wód w glebę,
 - c) zachowanie i odtwarzanie systemów melioracji wodnych, z możliwością ich przebudowy.

System zasilania w gaz.

Działania związane z funkcjonowaniem systemu gazowego średniego ciśnienia na terenie gminy będą związane przede wszystkim z pozyskiwaniem nowych odbiorców, ponieważ nadal liczba osób korzystających z gazu sieciowego jest niewspółmierna w stosunku do możliwości podłączenia sieci. Znaczna liczba odbiorców korzysta z gazu butlowego propan – butan.

Aktualnie gaz sieciowy jest jednym z podstawowych nośników energetycznych przyjaznych dla środowiska, znajdującym coraz szersze zastosowanie. Używany jest przede wszystkim na potrzeby bytowe, grzewcze i przemysłowe. W coraz większym zakresie gaz wykorzystywany jest jako paliwo stosowane w kotłowniach produkujących ciepło, wypierając paliwa stałe, charakteryzujące się w procesie spalania wysokim stopniem emisji szkodliwych związków do środowiska naturalnego. Ma to miejsce szczególnie na terenach, gdzie brak jest scentralizowanych źródeł ciepła. Gaz sieciowy jest nośnikiem energetycznym, który określa wyższy standard wyposażenia w infrastrukturę techniczną, a tym samym wpływa prorozwojowo dla zasilanego terenu.

Odległość obiektów budowlanych od sieci i urządzeń gazowych, w tym stacji redukcyjnej winna być zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Dopuszcza się dalszą budowę, rozbudowę i przebudowę systemów sieci gazowej, który powinien uwzględniać:

- 1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określone w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji sieci gazowych w pasach drogowych dróg publicznych;
- 3) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę sieci gazowych;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c;
- 5) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałość gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 7) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 9) dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

Gospodarka Odpadami.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie jest dokumentem, którego zapisy mogą zabezpieczyć obszar opracowania przed zagrożeniem stwarzanym przez odpady. Zabezpieczenie takie nie leży w zakresie możliwości ani Studium, ani – w konsekwencji miejscowych planów zagospodarowania - nie jest bowiem funkcją tych dokumentów (tym bardziej w świetle znowelizowanej ustawy o porządku i czystości w gminach, jak i innych ustaw).

Należy podkreślić, iż unieszkodliwianie odpadów pozostaje nadal obok odprowadzania i oczyszczania ścieków, głównym problemem ochrony środowiska gminy.

Ustala się gospodarkę odpadami na terenie gminy zgodną z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz programami wynikającymi z tychże przepisów.

Elektroenergetyka.

System elektroenergetyczny w skład, którego wchodzi napowietrzno – kablowa sieć dystrybucyjna średniego napięcia SN-15kV, stacje trafo SN/nn i zasilane z tych stacji rozdzielcze linie niskiego napięcia 0,4/0,23kV, zabezpiecza obecne zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną.

Zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy zakłada się stopniowy wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Wzrost ten będzie kształtowany postępującą racjonalizacją użytkowania energii, stopniową eliminacją odbiorników energochłonnych, poziomem cen za energię elektryczną oraz opłat za usługi przesyłowe związane z jej dystrybucją.

Wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy warunki prawidłowego zasilania w energię elektryczną wymagać będą przede wszystkim:

- dalszej kompleksowej modernizacji sieci średniego i niskiego napięcia – poprzez sukcesywne wdrażanie nowoczesnych rozwiązań konstrukcyjnych tj. przewodów izolowanych, słupów wsporczych o wzmocnionej wytrzymałości mechanicznej oraz automatyki w sterowaniu pracą w sieci – w poszczególnych fragmentach ciągów liniowych. Taka modernizacja obniży znacznie awaryjność sieci 15kV i lokalnych linii niskiego napięcia.
- budowy sieci dystrybucyjnej 15kV oraz dogęszczania stacjami trafo w miarę występowania deficytu mocy na terenach przewidzianych do zainwestowania.

W studium (...) zabezpiecza się strefy bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- dla LN 15kV – 14m (po 7m od osi na stronę).

W strefach obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi;
- zakaz nasadzeń pod liniami roślinności wysokopiennej tj. powyżej 3 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów pod liniami.

Ponadto Studium zakłada wzrost udziału odnawialnych źródeł energii - zgodnie z ogólnie przyjętą zasadą ich wzrostu w bilansie energetycznym kraju poprzez zastosowanie słonecznych ogniw fotowoltaicznych.

Z uwagi na liczne uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe oraz ze względu na ukształtowanie terenu, Studium nie przewiduje możliwości lokalizowania na terenie gminy farm wiatrowych.

Ponadto, w granicach studium (...) wyznacza się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną mieszczącą się w granicach wyznaczonych na rysunku studium obszarów oznaczonych FO - farmy fotowoltaiczne.

Ciepłownictwo.

Na terenie gminy nie występuje zorganizowana gospodarka energią ciepłą. Zaopatrzenie w ciepło będzie nadal realizowane z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych w poszczególnych odbiorców.

W celu ograniczenia efektu „niskiej emisji” zakłada się, modernizację istniejących źródeł ciepła oraz tworzenie nowych, w których czynnikiem stanowiącym będzie:

- konwencjonalne paliwa ekologiczne tj. gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, biomasa (zrębki drewna) i inne.
- odnawialne źródła tj. energia wiatru (pompa ciepła), promieniowania słonecznego, wody, gruntu oraz energia z przetwarzania biomasy.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło podstawowym kierunkiem rozwoju będą rozwiązania oparte o źródła niskoemisyjne lub bezemisyjne.

Telekomunikacja.

Studium przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie kablowej, jak i bezprzewodowej. Ponadto:

- postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hot spotów.

Na obszarze objętym studium dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być

spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

10. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Środowisko przyrodniczo – kulturowe

- 1) bogate zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego szansą rozwoju wszelkich form turystyki na terenie gminy;
- 2) przeważające na terenie gminy, dobre warunki budowlane umożliwiające lokalizację obiektów bez ograniczeń;
- 3) dobry stan środowiska i korzystne warunki klimatyczne;
- 4) duże ilości gleb niskich klas bonitacyjnych umożliwiające pozarolnicze wykorzystanie terenu;
- 5) zasoby surowców mineralnych stanowiące bazę rozwojową dla lokalnego przemysłu;
- 6) lokalizacja w obrębie GZWP dająca możliwość pozyskania dobrej jakości wód do celów konsumpcyjnych.

Rolnictwo i leśnictwo

- 1) usytuowanie w bezpośredniej strefie miasta Radomia, stanowiącego chłonny rynek zbytu, zwłaszcza na artykuły bezpośredniego spożycia;
- 2) bliskość dużych zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego, wymagających rozwiniętej bazy surowcowej;
- 3) położenie w strefie masowego wypoczynku sobotnio-niedzielnego i nasilonego ruchu turystycznego, który stwarza potencjalne zapotrzebowanie na sezonowe artykuły i produkty rolnicze;
- 4) istniejące w większości wsi warunki do rozwoju agroturystyki;
- 5) nadmierne zatrudnienie w rolnictwie sprzyjające rozwojowi pracochłonnych gałęzi specjalizacji jak również umożliwiające przesunięcie części potencjału ludzkiego do nierolniczych gałęzi produkcyjnych sprzyjając wielofunkcyjnemu rozwojowi gminy;
- 6) przewidywany wysoki popyt na tereny budowlane (mieszkaniowe i rekreacyjne) umożliwiające zagospodarowanie części gruntów odłogujących i źle wykorzystywanych rolniczo;
- 7) występowanie na terenie gminy bardzo dużych kompleksów leśnych o wysokiej wartości przyrodniczej, posiadających kluczowe znaczenie dla stabilizacji systemu ochrony przyrody i zaliczonych do grupy węzłów ekologicznych o randze krajowej. Lasy wespół z innymi walorami przyrodniczymi (zbiorniki wodne, urozmaicony krajobraz, czyste powietrze) - spełniają w gminie wiodącą rolę w rozwoju funkcji turystyczno - rekreacyjnej.

Komunikacja

- 1) Korzystne położenie w pobliżu "radomskiego" węzła komunikacyjnego, dostępnego alternatywnymi

drogami.

- 2) łatwa dostępność do ważnych dróg prowadzących ruch tranzytowy (dk. 12).
- 3) dobre skomunikowanie obszaru sołectw z miastem Jedlnia-Letnisko.

Infrastruktura techniczna

- 1) usytuowanie obszaru gminy w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych o dużych zasobach wody;
- 2) zwodociągowanie sołectw gminy sieciami i urządzeniami wodociagowymi o dobrym stanie technicznym;
- 3) istnienie bardzo dużych rezerw wody (w stosunku do wydanych pozwoleń wodno-prawnych);
- 4) istnienie bardzo dużych rezerw przesyłanych we wszystkich sieciach wodociagowych, z uwagi na zaniżone pobory wody w stosunku do norm przyjmowanych w obliczeniach projektowych.
- 5) istniejąca rzeźba terenu umożliwiająca realizację kilku zbiorników retencyjnych wzdłuż rzek przepływających przez gminę;
- 6) doprowadzony na teren gminy rurociąg gazu wysokoprężnego i zabezpieczenie dostawy gazu dla gminy;
- 7) możliwość w dłuższej perspektywie czasu realizacji zgazyfikowania obszaru gminy.

11. OBRONA CYWILNA

Gmina nie należy do gmin o wysokim natężeniu czynników zagrażających życiu i zdrowiu ludności, pomimo to „Studium...” uwzględniła możliwość wystąpienia zagrożeń żywiołowych i katastrofalnych oraz ich wpływ na proces rozwoju przestrzennego zagospodarowania obszaru.

Zgodnie z postulatami z zakresu obrony cywilnej na etapie sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- ukryci przed promieniowaniem jonizującym poprzez adaptację pomieszczeń piwnicznych i innych na wypadek zagrożenia i wojny;
- zabezpieczenie przed likwidacją i przysposobienie do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych istniejących studni;
- przystosowanie nowoprojektowanych łaźni i innych pomieszczeń do prowadzenia zabiegów sanitarnych, zakładów pralniczych do prowadzenia procesów odkażania, dezaktywacji i dezynfekcji bielizny i odzieży, myjni i parkingów pojazdów samochodowych na punkty zabiegów specjalnych środków transportu;
- rozbudowę systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia poprzez uzupełnienie syren alarmowych i zaplanowanie ich włączenia do systemu radiowego powiadamiania;

- zapewnienie przelotowości istniejących i projektowanych dróg w celu zapobieżenia przed ich zagruzowaniem od walących się budynków. Przelotowość ulic powinna zapewnić sprawną ewakuację mieszkańców na wypadek zagrożenia;

oraz:

- należy przestrzegać warunków określonych przez właściwe terytorialnie jednostki odpowiedzialne za stan bezpieczeństwa powodziowego kraju. W szczególności zaś podejmowane w granicach terenów zagrożonych powodzią działania inwestycyjne powinny uwzględniać zakazy dotyczące:
 - wznoszenia obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej),
 - składowania materiałów,
 - dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu,
 - sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudnić ochronę tych obszarów przed powodzią;
- należy uwzględnić potrzebę konserwacji i wykaszania rowów odwadniających, co zapobiegnie lokalnym podtopieniom;
- odpowiednie kształtowanie zabudowy głównie w pobliżu dróg: krajowej i wojewódzkiej, nie zagęszczanie zabudowy, przewidzenie możliwości odsunięcia linii zabudowy od krawędzi drogi (przy ewent. rozbudowie) itp. w celu ograniczenia skutków ewentualnego skażenia toksycznego związanego z przewozem niebezpiecznych substancji chemicznych.

12. PROBLEMATYKA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości, które położone są w granicach Planu Generalnego Portu Lotniczego Radom - Sadków.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH

Nie występują w granicach gminy.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Nie wyznacza się.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Nie wyznacza się.

16. TERENY ZAMKNIĘTE

W obszarze objętym studium występują tereny zamknięte:

- 1) kolejowe obejmujący obszar kolejowy linii kolejowej nr 26 Łuków-Radom Głowy;

- 2) teren zamknięty znajdujący się pod poz. 713 w załączniku do decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2022 r. poz. 92 z późn. zm.). Teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa i obejmuje działki o nr ewid. 63/14, 63/16, 63/18 oraz 64/11 obręb 0012 Myśliszewice.

17. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

– elektrownie fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

IV. USTALENIA FORMALNE

W studium określa się następujące obszary i obiekty rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowa sieci wodociągowej wraz z ujęciami wód podziemnych w miarę potrzeb;
- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- szkoły publiczne oraz inne cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- świetlice środowiskowe;
 - modernizacja dróg gminnych i powiatowych dróg publicznych.
- Określa się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
- budowę sieci szerokopasmowej;
 - zagospodarowanie terenów wokół obiektów turystycznych w celu stworzenia atrakcyjnego produktu turystycznego;
 - realizacja zadań wynikających z "Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły" oraz "Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły".

V. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM

- 1) ustalenia zawarte w tekście i rysunku studium (...) wyrażają kierunki polityki przestrzennej,
- 2) niezależnie od wyznaczonego w studium przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się:
 - a) korygowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w przypadku konieczności dostosowania ich do ewidencyjnych granic działek;
 - b) lokalizację niewyznaczonych w studium:
 - urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, ciepło i gaz, gospodarką ściekową i telekomunikacyjną,
 - ciągów komunikacyjnych,
 - szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych.
- 3) w stosunku do zapisów tekstu i rysunku studium zawierających jego ustalenia, przyjmuje się następującą interpretację:
 - a) granice wyznaczonych terenów pod różne formy zabudowy traktuje się jako orientacyjne, a więc jako zgeneralizowany obraz użytkowania terenów. Ostateczne ustalenia powinny być dokonywane w trakcie przygotowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
 - b) przedstawione na rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być jednak przeciwstawne funkcji wiodącej,
 - c) przyjmuje się, że kierunki zagospodarowania wraz z politykami dotyczącymi środowiska przyrodniczego, komunikacji, infrastruktury technicznej, stanowiąc będą podstawę do ustalenia kolejnych wersji programów rozwoju infrastruktury technicznej,
 - d) wydane decyzje o warunkach zabudowy wykraczające poza wyznaczone tereny zabudowy oraz istniejącą zabudowę położoną poza terenami przeznaczonymi w niniejszym studium do zabudowy

należy uwzględnić w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako zgodne z niniejszym studium,

- e) dopuszcza się etapowe wprowadzanie terenów zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w stosunku do wyznaczonych w Studium w zależności od potrzeb oraz rachunku ekonomicznego, przy uwzględnieniu realnych możliwości ich wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Przez co osiągnięty zostanie cel wynikający z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego związany z poprawą atrakcyjności osiedleńczej i ograniczeniem rozproszenia zabudowy.

VI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Na podstawie § 4 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia 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).

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwany dalej zmianą studium, sporządzony został w oparciu o następujące materiały wyjściowe:

1. Opracowanie ekofizjograficzne,
2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
3. Strategię rozwoju województwa mazowieckiego,
4. Kleczkowski A.S., 1990 – Mapa Obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony, skala 1:500 000. AGH Kraków,
5. Mapa Glebowo-Rolnicza skala 1: 5 000,
6. Obowiązujące przepisy prawa,
7. Wnioski instytucji opiniujących i uzgadniających projekt studium oraz wnioski osób fizycznych złożonych do Urzędu Gminy po ogłoszeniu do przystąpienia sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium dokonuje aktualizacji polityki przestrzennej w zakresie wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia studium (...). Stanowi więc nową edycję dokumentu. Sporządzenie niniejszego dokumentu wynika z opracowanej Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem studium (...) jest stworzenie nowej polityki przestrzennej gminy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Projekt studium (...) obejmuje teren położony w granicach administracyjnych gminy. Przedmiotem ustaleń studium (...) jest określenie nowej polityki przestrzennej gminy zgodny z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie studium (...) uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz przepisów prawa miejscowego.

Przy określaniu sposobów zagospodarowania terenów w studium (...) należy zapewnić warunki do utrzymania równowagi przyrodniczej, racjonalnej gospodarki zasobami przyrodniczymi środowiska, ochrony walorów krajobrazowych oraz warunków klimatycznych. Zagospodarowanie terenu powinno ponadto w jak największym stopniu zapewniać zachowanie naturalnych walorów terenu.

Przewidziany sposób zagospodarowania terenu przyczyni się do zmian w środowisku przyrodniczym przedmiotowego obszaru, ponieważ nowe zainwestowanie będzie powodować zmiany w środowisku przyrodniczym i nie da się ich całkowicie wyeliminować. Realizacja nowych obiektów, poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winna być zgodna z wytycznymi zawartymi w studium (...).

Projektowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko obszarów chronionych. Studium zakłada wyłączenie z zabudowy doliny stałe i okresowo prowadzące wody, jako tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla wszelkiego rodzaju zabudowy. Wprowadzone zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłyną negatywnie na wartości przyrodnicze występujących na terenie gminy form ochrony przyrody, ponieważ oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego oraz formy ochrony przyrody będzie lokalne (obszar chronionego krajobrazu oraz użytki ekologiczne) lub nie będzie występować w ogóle.

Ponadto projektowane zagospodarowanie terenu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na cele, przedmiot ochrony i integralność obszarów NATURA 2000 położone poza granicami gminy.

Część planowanych form zagospodarowania może spowodować zmiany w środowisku. Dotyczy to w szczególności zwiększenia powierzchni terenów mieszkaniowych i usługowych oraz terenów związanych z eksploatacją złóż surowców mineralnych, niemniej jednak ustalenia studium (...) posiadają zapisy minimalizujące negatywny wpływ na środowisko.

W studium (...) wskazano bezwzględnie, iż po zakończeniu wydobywania tereny kopalni muszą zostać zrekultywowane. Zrekultywowane tereny pokopalniane wzbogacają krajobraz gminy i mogą stać się osobliwością na skalę lokalną poprzez utworzenie zbiorników wodnych.

W związku z powyższym należy ograniczyć do minimum te zmiany, poprzez rygorystyczne przestrzeganie przepisów prawnych z zakresu ochrony środowiska oraz przestrzeganiu zaleceń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby studium (...). Pozwoli to na zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju.